



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

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2021

PROMOSSA DA:

ANGERA SECURITISATION S.R.L.

rappresentata da

DoValue S.p.A (già doBank S.p.A)

(Avv. Santi Mastroianni)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2021
 promossa da: *ANGERA SECURITISATION S.R.L.*
 rappresentata da *DoValue S.p.A (già doBank S.p.A)*

GIUDICE: Dott. Noto Nunzio

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

INDICE SINTETICO

1	PREMESSA	<i>pag. 2</i>
2	MANDATO	<i>pag. 3</i>
3	OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA	<i>pag. 3</i>
4	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>pag. 4</i>
5	CRITERI DI STIMA	<i>pag. 5</i>
6	RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 6</i>
	<i>6.1 Identificazione dei beni immobili pignorati</i>	<i>pag. 6</i>
	<i>6.2 Descrizione dei beni</i>	<i>pag. 8</i>
	<i>6.3 Stato occupativo</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>6.4 Provenienza</i>	<i>pag. 12</i>
	<i>6.5 Vincoli ed oneri giuridici</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>6.6 Condominio e altre informazioni per l'acquirente</i>	<i>pag. 13</i>
	<i>6.7 Verifica edilizia, urbanistica e catastale</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>6.8 Consistenza</i>	<i>pag. 16</i>
	<i>6.9 Stima</i>	<i>pag. 17</i>
	<i>6.10 Congruità canone di locazione</i>	<i>pag. 20</i>
	<i>6.11 Giudizio di divisibilità</i>	<i>pag. 20</i>
7	CRITICITÀ DA SEGNALARE	<i>pag. 20</i>
8	ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	<i>pag. 21</i>



1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 14.05.2021 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato CTU dal Giudice dott. Noto Nunzio nella causa di cui in epigrafe, disponendo giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione di, interfacciare con il custode giudiziario, provvedendo ad organizzare insieme, entro 45 giorni dal provvedimento di nomina, il primo accesso nell'immobile.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 25.05.2021 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.), per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 16/2021 – promossa da *ANGERA SECURITISATION S.R.L. rappresentata da DoValue S.p.A (già doBank S.p.A)* avendo come termine per il deposito della consulenza di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 22 settembre 2021. Lo scrivente in data 6 settembre 2021 ha fatto richiesta al Giudice di una proroga vista la complessità dell'immobile da stimare, avendo già fatto accesso allo stesso, proroga concessa in data 14.09.2021.

Gli immobili interessati in detta esecuzione sono fabbricati e relativa corte antistante, localizzati in Villadoro Frazione del Comune di Nicosia c.da Ficilino, ad uso commerciale e precisamente stalla per conigli con annessa, concimai, magazzini ed uffici, compreso di ampia corte esterna ed una unità immobiliare insistente sulla stessa area posta al piano primo.

Per quanto concerna la proprietà dei beni, da una prima consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli, tutti i beni sono in piena proprietà della debitrice esecutata.



2. MANDATO

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

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

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

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

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 09.04.2021 Rep. N. 259, giusta trascrizione del 23.04.2021 ai NN. 2805/2528 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:



Fabbricato commerciale sito in Nicosia, alla C.da Ficilino ed identificato al Catasto Fabbricato come segue:

1. foglio 134, particella 280, sub 1, categoria D/8, piano T;

Appartamento di tipo economico sito in Nicosia, alla C.da Ficilino ed identificati al Catasto Fabbricato come segue:

2. foglio 134, particella 280, sub 2, categoria A/3, vani 5,5, piano 1.

- Dalla **consultazione telematica e non presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono stati acquisite:
 - a. visure storiche degli immobili identificati al foglio 134 part. 280 sub. 1 – 2 del comune di Nicosia
 - b. estratti di mappa Foglio 134 del comune di Nicosia
 - c. planimetrie catastali delle piante Foglio 134 part. 280 sub. 1 – 2 del comune di Nicosia.

- Dalla **consultazione dell'archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia** (richiesta accesso agli atti presentata in data 09.06.2021) è stata trovata la Concessione Edilizia N. 71/192 rilasciata in data 8.10.1992 e successiva Concessione in Variante N. 148/95 del 30.11.1995 comprensivo di elaborati progettuali, riguardanti entrambi i locali, fino al rilascio da parte del Certificato di Agibilità N. 10 del 10.05.1999. Tra i documenti riscontrati all'interno della pratica urbanistica si ha anche giusto Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Enna Prot. N. 5222 del 15.06.1995 in seguito al Nulla Osta N. 4518 Gr. 4/2 del 11.06.1993.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 17 giugno 2021

Lo scrivente C.T.U. in data 04.06.2021, dietro accordi e precedente comunicazione del custode giudiziario Avv. Gianfranco Castrogiovanni, notificava mediante PEC all'avvocato della parte procedente, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato e per conoscenza al



custode giudiziario, l'inizio delle operazioni peritali stabilite per giorno 17.06.2021 alle ore 10,00 presso i luoghi oggetto di causa e precisamente in C.da Ficilino su Villadoro frazione del Comune di Nicosia.

Dietro contatto e richiesta della parte debitrice il sottoscritto CTU insieme al Custode si sono recati sui luoghi alle ore 11,50 per dare inizio alle operazioni peritali.

All'appuntamento erano presenti:

- per le parte procedente, nessuno,
- per la parte debitrice, la stessa che si è resa disponibile ad accompagnare i presenti sui luoghi oggetto di causa.

Lo scrivente insieme al Custode dopo aver messo a conoscenza la debitrice esecutata sul mandato ricevuto, sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, ha chiesto di poter accedere sui luoghi oggetto di causa al fine di poter visionare gli immobili oggetto di pignoramento, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già precedentemente acquisita ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna e l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia.

Lo scrivente CTU terminati i rilievi sugli immobili oggetto di causa, in concordanza con il Custode e alla presenza della debitrice esecutata, concludeva le operazioni peritali previa redazione, lettura e sottoscrizione dei presenti di opportuno verbale di sopralluogo (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, Frazione di Villadoro- Periodo Gennaio 2021- nelle destinazioni residenziale – commerciale – produttiva. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato ed il mantenimento degli immobili, dalla distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso agli stessi, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, tenuto conto che trattasi sia di fabbricati con destinazione d'uso diversi tra loro e precisamente un fabbricato commerciale principalmente adibito a stalla per conigli con



a supporto magazzini, concimaia ed uffici per lo svolgimento dell'attività ed una unità immobiliare destinata all'abitazione, nella zona di Villadoro frazione del Comune di Nicosia.

6. RELAZIONE DI STIMA

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

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati estrapolati dal sottoscritto CTU, provvedendo ad acquisire come sopra esplicitato visura storica, estratti di mappa e planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia dell'Entrate di Enna (**ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure**)

Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Fabbricato commerciale ad uso stalla per conigli, magazzini, vasca di accumulo d'acqua e corte esterna sito sul territorio di Villadoro frazione del Comune di Nicosia, alla C.da Ficilino snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 134:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
134	280	1	2	-	D/8				Euro 8.562,86

Detto fabbricato commerciale è ad una unica elevazione completamente fuori terra composto da una stalla, due magazzini di cui uno collegato a questa, una vasca d'accumulo, una pesa a ponte, un ufficio e la relativa corte esterna ed area incolta facente parte della parte recintata. Se catastalmente fanno parte della stessa unità immobiliare si evidenzia che l'ufficio, la vasca e la pesa sono separati tra loro e dai corpi di fabbrica dove sono collocati la stalla ed i magazzini, ma collegati nell'insieme mediante la corte esterna esclusiva con destinazione a piazzale di manovra e parcheggio. Fa parte di detto sub immobiliare anche l'area incolta adiacente alla corte che delimita il lotto dove sorgono tutti i fabbricati appartenenti alla debitrice.



Imm. 2 - Appartamento destinato a civile abitazione ricadente sul territorio di Villadoro frazione del Comune di Nicosia, alla C.da Ficilino snc, censito al Catasto Fabbricato al Foglio 134:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
134	280	2	2	-	A/3	2	5,5 vani	Totale: 118 mq Totale escluso aree scoperte: 117 mq	Euro 161,91

Detto immobile è collocato al piano primo di un corpo di fabbrica su due elevazioni, al cui piano terra si ha il locale ufficio identificato col sub. 1, con accesso dalla stessa corte e da spazio esterno appartenente a quest'ultimo.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Gli immobili elencati sopra come **Imm.1** e **Imm.2**, sono tutti di esclusiva proprietà in ragione di 1/1, della debitrice esecutata, le cui generalità sono riportate in separato foglio e precisamente nell'**ALLEGATO N. 8 – Generalità ditta esecutata**.

Coerenze

Dalle visure e dalle planimetrie catastali estrapolate dal sottoscritto CTU, presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna, lo stesso ha constatato che gli immobili identificati come **Imm.1** e **Imm.2** appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 17 giugno 2021. Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo 6.7 in risposta al punto 7 del mandato.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dall'avv. Santi Mastroianni per conto di parte procedente Angera Securitisation S.r.l. rappresentata da DoValue S.p.A (già doBank S.p.A) corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione, non rilevando il sottoscritto CTU nessuna discrepanza.



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

La risposta a detto punto decritta di seguito si basa sulla distinzione sopra eseguita quale **Imm. 1** e **Imm. 2**, avendo identificazione, caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare identificati come **Imm. 1** ed **Imm. 2** sono ubicati alla C.da Ficilino della frazione di Villadoro facente parte del Comune di Nicosia e precisamente a circa km. 18 dal centro abitato del comune di Nicosia ed a circa km. 4 dal centro urbano della frazione di Villadoro. Gli immobili sono allocati in spazio esterno quale corte ed aria incolta facente parte dell'**Imm. 1** raggiungibile da qualsiasi mezzo anche del tipo pesante, mediante strada perfettamente percorribile e che si dirama dalla Strada Provinciale N. 19, con distanza da questa di circa mt. 120. (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 e n. 2).**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

Oggi sia i fabbricati sia l'esterno ad essi che comprende la corte e l'area retrostante in colta, si presentano completi. Di fatti se i fabbricati sono rifiniti nelle singole parti per le varie destinazioni d'uso, anche esternamente la pavimentazione della corte è completa riscontrando una pavimentazione in conglomerato bituminoso. Detta corte si presenta tutta pianeggiante grazie anche alla morfologia dei luoghi, permettendo di raggiungere tutti gli immobili mediante qualsiasi mezzo, anche nella parte retrostante della stalla, in adiacenza ai magazzini e poter, con mezzi pesanti eseguire manovre visto gli enormi spazi presenti tra il fabbricato abitazione/ufficio e la stessa stalla. Detta corte e area incolta sono racchiusi da opportuna recinzione caratterizzata per la maggior parte da paletti in ferro e rete di altezza mt. 2.00 a maglia stretta, avendo accesso dal cancello principale scorrevole in ferro.

Descrizione dell'Imm. 1. Catastalmente l'immobile è caratterizzato da una stalla, un deposito e due magazzini adiacenti, e se pur dislocati in maniera separata da una vasca d'accumulo, una pesa a ponte e un ufficio posto al piano terra di un corpo di fabbrica su due elevazioni (il piano primo è caratterizzato dal sub. 2), ubicato alla C.da Ficilino, identificato al Catasto



Fabbricati del comune di Nicosia al foglio 134 part. 280, sub 1, categoria D/8, rendita € 8.562,86 (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 3 a n.35**).

Tutti i corpi facenti parte di detta unità immobiliare sono rifiniti per le destinazioni d'uso per cui utilizzati e collegati tra loro se pur collocati in maniera separata nella corte esterna comune.

La stalla è stata realizzata mediante struttura intelaiata portante in acciaio quali travi e pilastri, quest'ultimi posti solo lungo le pareti esterne di chiusura riscontrando tutta la superficie di estensione paria circa mq. 795,00 libera da pilastri. Le pareti perimetrali oltre al setto in cemento per i primi 80 cm. sono caratterizzati da pannelli prefabbricati per la rimanente parte, come pure la copertura è realizzata in appoggio alle capriate mediante lamiera grecata. Internamente se pur non si hanno pilastri la superficie è suddivisa per una porzione dalle mangiatoie o da partizioni create con rete elettrosaldata o muretti mediante laterizi, rimanendo libera la rimanente parte in cui si utilizza quale deposito di foraggera. L'immobile è dotato di impianto elettrico riscontrato un quadro e prese in adiacenza al portone di accesso e da una distribuzione di plafoniere nella parte bassa delle capriate per l'illuminazione di tutta la superficie (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 5 a n. 14**).

I due magazzini posti nella parte retrostante della locale stalla hanno superficie differente (rispettivamente mq. 54,00 quello collegato con il locale stalla e mq. 50,00 il magazzino non collegato) come pure differente la distribuzione interna e le aperture, se pur realizzati con struttura portante in muratura, copertura a falda con solaio in latero cemento e copertura in tegole; sia internamente sia esternamente sono stati riscontrati completi d'intonaci e di coloritura finale, aperture in ferro e di impianto elettrico; anche il vano wc presente è completo da pezzi sanitari se pur detti locali sono in stato di abbandono (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 15 a n. 19**).

La vasca d'accumulo d'acqua la cui collocazione è distaccata dai suddetti corpi di fabbrica, ha una volumetria di circa 112 mc. realizzata in cemento armato con due botolo di accesso in ferro in sommità per la ispezione, la cui altezza interna è di mt. 2,80 (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 28 e 29**).

Sulla corte insiste anche la pesa a ponte, posta davanti gli uffici ed il cui misuratore è collocato all'interno del locale ufficio (**ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 30 e 31**).

Sempre appartenente a detto corpo si ha il locale ufficio posto al piano terra di un fabbricato su due elevazioni il cui piano primo appartiene ad altro sub. L'accesso al piano primo e terra è



indipendente se pur avviene dalla corte esterna in comune. Detto locale posto al piano terra e destinato ad ufficio e si accede mediante due accessi separati permettendo di raggiungere da uno di questi tre vani oltre al disimpegno ed ai servizi, mentre d'altro accesso, si raggiunge un vano ed i servizi posti nella parte retrostante a questo, vano quest'ultimo che detiene il misuratore della pesa a ponte posto in esterno sulla corte. Detti ambienti ad uso ufficio la cui superficie complessiva è di circa mq. 85,00 si presentano completi in ogni sua parte, con rifiniture sia interne che esterne che rispecchiano il tempo di realizzazione e precisamente pavimentazione in scaglie di marmo, mentre alcuni ambienti mediante gres porcellanato, l'esistenza dell'impianto elettrico, non riscontrando nessun impianto di riscaldamento; i vani sono tutti dotati di porte in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono dotati di apertura in alluminio e serranda in plastica (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 20 a n. 27*).

A detto immobile appartiene tutta la corte esterna, che funge da accesso al lotto, da comunicazione ai vari fabbricati dislocati all'interno del lotto e da parcheggio e/o manovra per i mezzi anche del tipo pesante che possono accedere, per una superficie di circa mq. 2930,00. Anche la corte risulta completa di pavimentazione in conglomerato bituminoso, di impianto di illuminazione esterna con supporti a pali dedicati al corpo illuminante racchiusa da opportuna recinzione mediante paletto in ferro e rete quadrata a maglia stretta, avendo unico accesso dal cancello scorrevole in ferro; dalla corte esterna si può anche accedere all'area incolta retrostante, la cui estensione è di circa mq. 4.210,00 (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 32 a n. 35*).

Descrizione dell'Imm. 2 Appartamento destinato a civile abitazione ubicato alla C.da Ficilino, identificato al foglio 134 part. 280, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale circa mq. 118,00, rendita € 161,91. Detta unità immobiliare è ubicata al di sopra del locale ufficio, avente accesso indipendente da questo mediante una scala esterna con superficie utile calpestabile di circa mq. 107,00. All'interno tutto l'immobile è destinato ad abitazione, riscontrando una cucina, un vano soggiorno, due vani camera da letto, una lavanderia/servizio ed un bagno, ambienti il cui accesso avviene grazie a dei disimpegni centrali che permettono la distribuzione in tutto il piano. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno, mediante finestre, quest'ultime del tipo l'infisso interno in alluminio e chiusura esterna mediante persiana in plastica. L'immobile è completo di tutto, pavimenti in gres porcellanato, porte del tipo tamburato, tinteggiatura delle pareti, impianto elettrico,



riscontrando quale impianto di riscaldamento una stufa ad aria con alimentazione a pellet da 13 kw, ed un condizionatore presso il vano camera da letto. Internamente la comunicazione di una stanza differente rispetto alle divisioni del progetto presentato, come pure anche un'apertura esterna non inserita nel progetto. Dette variazioni a parere dello scrivente risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, viste le rifiniture dell'esterno sul prospetto in cui non sono state riscontrate opere che ne possono dedurre un nuovo intervento (**ALLEGATO N. 2** – Foto da n. 36 e 44).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte, tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica delle unità immobiliari, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto ha fatto ricerca presso il Catasto Energetico dei Fabbricati e non riscontrando nessuna documento in riferimento all'immobile abitativo di cui sopra, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica per quanto di seguito definito:

- Per l' **Imm. 2** sito nel territorio di **Villadoro** frazione del **Comune di Nicosia** alla **C.da Ficilino snc**, piano primo e identificato catastalmente al **Foglio 134 part. 280 sub 2**, destinato ed utilizzato a civile abitazione è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dallo scrivente rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in data 10.01.2022 - Cod. Identificativo: 20220110-086012-50958, valido fino al 10/01/2032d (**ALLEGATO N. 6** – Attestato di prestazione energetica).

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, lo scrivente non ha riscontrato nessuna certificazione dell'impianto elettrico agli atti del comune ed in fase di sopralluogo è stata fatta richiesta alla debitrice eseguita, la quale non ha fornito nessun documento in tal senso. Lo scrivente può solo affermare che per tutti gli immobili interessati dal presente procedimento, il comune di Nicosia ha rilasciato giusto Certificato di Agibilità e di Abilità N. 10 del 10.05.1999, potendo apprendere che il progettista allora ha presentato perizia giurata e che all'interno della stessa afferma che gli impianti elettrici sono stati realizzati secondo la Legge 46/90 per il quale l'installatore ha rilasciato relativo certificato, come pure certifica lo stesso progettista la



realizzazione a norma di legge dell'impianto idrico/fognario, avendo acquisito per gli scarichi giusta Autorizzazione da parte del Comune di Nicosia Prot. N. 6314 del 26.04.1999 e autorizzazione da parte dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

Per le opere strutturali in riferimento al progetto di realizzazione in cui lo stesso Comune di Nicosia ha rilasciato giusto Certificato di Agibilità ed Abitabilità N. 10 del 10.05.1999 (Pratica Edilizia N. 3263/R), preliminarmente a questo è stato rilasciato giusto **Certificato di Conformità sulle strutture dal Genio Civile di Enna N. 5222 del 15.06.1995**, certificato che parla solo della stalla ma che fa riferimento ai Nulla Osta rilasciati (N. 4518 del 11/06/1993 e Variante N. 8294 del 20.09.1994) riguardanti tutte le strutture presenti, potendo constatare che le strutture sono state realizzate conformamene al progetto presentato e che le variazioni apportate ed oggi riscontrate sono state certificate in fase di collaudo e di rilascio del Certificato di Conformità.

6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 17.06.2021 ed accertamenti svolti, ha potuto accertare che i beni individuati come Imm. 1 e Imm. 2 sono oggi nella piena disponibilità del debitore esecutato il quale ha dichiarato di occuparli insieme al proprio nucleo familiare.

E' stato anche appreso dalla debitrice che per i beni oggetto della procedura non è stato stipulato alcun contratto di affitto.

6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, identificati come Imm. 1, e Imm. 2, sono pervenuti alla debitrice esecutata in piena proprietà, in ragione di 1/1, per giusto decreto di trasferimento immobili del 17/03/2017, rogante Tribunale di Enna, Rep. n. 2074/2017 trascritto il 12/05/20217 ai nn. 2389/1993; al precedente proprietario la quota del terreno su cui oggi sono stati edificati detti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 01/02/1990, notaio Rizzo Massimo, Rep. n. 4291 trascritto il 26/02/1990 ai nn. 1510/1319.



In detta descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà alla debitrice esecutata. (*ALLEGATO N. 7 – Titolo di provenienza*).

6.5 Risposta al punto 5): “Vincoli ed oneri giuridici”

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e certificazione notarile a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione NN. 2404/212 del 12/05/2017 – Ipoteca Volontaria** a favore di Banca Nuova S.p.A, con sede in Palermo, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/02/2017, rogito notaio Rizzo Massimo, Rep. n. 38166/19927, gravante sulla debitrice esecutata colpendo tutti i beni oggetto della procedura;
- **Trascrizione N. 2805/2528 del 23/04/2021** a favore di Angera Securitisation s.r.l con sede in Roma, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 09/04/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna Rep. n. 259, gravante sulla debitrice esecutata, colpendo tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 10.01.2022 partendo dalla data della certificazione notarile agli atti del 06.05.2021, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo ai debitori esecutati nessuna altra trascrizione o formalità.

6.6 Risposta al punto 6): “Condomino e altre informazioni per l'acquirente”

I beni individuati quali **Imm. 1** e **Imm. 2** oggetto della presente esecuzione, altro non sono che un fabbricato commerciale destinato anche ad attività agricole ed un appartamento destinato a civile abitazione, situati tutti alla C.da Ficilino, senza riscontrare nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione tenuto conto che ad oggi, gli stessi immobili appartengono alla stessa debitrice in ugual quota. Da evidenziare che detti immobili hanno in comune oltre all'accesso, dall'unico attuale cancello, uno spazio esterno che di fatto appartiene all'Imm. 1, ma che necessita per giungere ed accedere all'Imm. 2. Quindi in un eventuale divisione di



detti immobili deve essere eseguito frazionamento e devono essere individuati percorsi appartenenti all'uno e/o all'altro immobile.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

L'immobile nelle due unità immobiliari è oggi accessibile alle persone diversamente abili, al solo ***Imm. 1*** e precisamente la stalla, i magazzini e l'ufficio quest'ultimo trovandosi al piano terra e se barriere esistono possono essere annullate dalla realizzazione di piccole rampe, ma che all'interno nessuna disposizione quale bagni per disabili è stato riscontrato, dovendo attuare delle opere per le aperture e per la realizzazione di idonei servizi. Detti locali sono raggiungibili mediante anche la corte esterna che ha delle pendenze consone e non sono stati riscontrati scalini o scale per potersi spostare da una parte all'altra.

Nessuna possibilità ad oggi si ha invece per l' ***Imm. 2*** collocato al piano primo e collegato solo mediante scala esterna e non dotato all'interno di servizi per diversamente abili.

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

Conformità e Pratiche Edilizie reperite presso ufficio del Comune di Nicosia

Lo scrivente in data 09.06.2021 ha presentato al Comune di Nicosia, una richiesta di copie progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche.

Il comune di Nicosia dopo opportuna ricerca metteva a disposizioni una serie di progetti come di seguito riepilogati, riguardanti le strutture identificate sopra come ***Imm. 1*** e ***Imm. 2***, (particella 280 sub 1 e 2 del foglio 134) per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli al fine della propria realizzazione: (***ALLEGATO N. 7***– Pratiche edilizie e sulle strutture)

- **Concessione per l'esecuzione edilizia N. 71/92 Pratica N. 3263-R del 08.10.1992** per la costruzione di una stalla per conigli, magazzino, concimaia, centrale termica, alloggio guardiano alla c.da Ficilino sul territorio di Villadoro, frazione del comune di Nicosia intestata al precedente proprietario, sui fondi oggi della debitrice eseguita;
- **Certificato di agibilità ed abitabilità N. 10 del 10.05.1999 Pratica N. 3263-R** per i locali posti al piano primo adibiti ad uso residenziale e per tutti i locali presenti all'interno del lotto di realizzazione.



All'interno della documentazione è stato pure acquisito giusto Certificato di Conformità Prot. N. 5222 del 15.06.1995 ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74 rilasciato dal Genio Civile di Enna potendo accertare la regolare esecuzione strutturale degli stessi.

Da un controllo dello stato dei luoghi, sono state accertate delle variazioni rispetto al progetto presentato ed alla successiva variante allo stesso.

Dette variazioni consistono per l'**Imm. 1** in una diversa posizione dei magazzini rispetto alla stalla e precisamente l'inversione della posizione dei magazzini, oltre al collegamento interno tra la stalla ed uno dei magazzino. Mentre per l'immobile l'**Imm. 2** le variazioni consistono nel collegamento di due vani mediante una porta ed una apertura esterna non inserita nel progetto di presentazione, non riscontrata neppure nel progetto di variante. Tutte queste variazioni a meno di quelle interne riscontrate nell'Imm. 2, sono state apportate a parere dello scrivente già all'epoca di realizzazione, visto che nelle planimetrie catastali redatte in data 26.09.1996 sono rappresentate ed anche nella dichiarazioni del tecnico presentate nella relazione tecnica giurata, lo stesso parla di lievi differenze rispetto al progetto presentato. Lo scrivente ritiene che per quanto riscontrato, al fine di poter avere una regolarità urbanistica con le planimetrie catastali (che ne rappresentano l'effettivo stato dei luoghi a meno della variazione interna dell'Imm. 2) necessita presentare un accertamento di conformità che possa riguardare la corretta sistemazione di tutte le strutture con la posizione dell'effettivo stato dei luoghi e sanare l'apertura esterna sull'Imm. 2 con la rappresentazione del prospetto inserendo la finestra oggi esistente. Il costo stimato per poter uniformare urbanisticamente dette variazioni compreso di spese presso gli uffici ed onorari del tecnico redattore, corrisponde ad € 4.500,00, ribadendo che oggi per quanto agli atti gli immobili sono dotati di agibilità ma che lo stato dei luoghi se pur corrisponde con le planimetrie catastali non rispecchiano il progetto depositato allora e presente all'Ufficio Tecnico del comune di Nicosia.

Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna gli **Imm.1** e **Imm.2**, risultano correttamente individuati catastalmente e le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi a meno della diversa distribuzione interna per l'Imm. 2, ma con l'inserimento della finestra esterna mancante, potendo dedurre lo scrivente che non è necessaria nessun aggiornamento catastale.



Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire o richiedere il certificato di destinazione urbanistica, potendo accertare che l' **Imm. 1** dal progetto presentato al comune è destinato a locale commerciale se pure catastalmente è identificato come un *D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, mentre l' **Imm. 2** è destinato a civile abitazione come identificato nelle visure catastali, destinato nel progetto ad alloggio custode.

6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"

La consistenza degli immobili è stata definita dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, dalle planimetrie catastali acquisite ma, anche dai documenti progettuali ritirati presso il comune di Nicosia. Avendo immobili con tipologia di stima differente, per alcuni è stata definita la superficie utile e precisamente per i magazzini, la stalla, gli uffici e l'abitazione, mentre, diversamente per le altre opere presenti quale la vasca in calcestruzzo di accumulo dell'acqua, la pensa a ponte, la corte esterna oltre al terreno incolto, si è data una valutazione elemento per elemento definendo un valore complessivo a corpo degli stessi, non avendo dei riscontri oggetti sul mercato né un valore su superficie, la cui ipotesi di calcolo del valore di costruzione o lo stesso prezzo di acquisto può determinare un prezzo non congruo, visto anche il tempo di realizzazione, attribuendo un valore di stima sulla base del valore aggiunto che gli stessi attribuiscono agli altri corpi di fabbrica.

Quindi la consistenza degli immobili oggetti di stima è di seguito determinata:

Imm.1 – Fabbricato commerciale si ha:

- stalla mq. 795,00
- magazzino 1 mq. 54,00
- magazzino 2 mq. 50,00
- uffici mq. 95,00

oltre alla corte esterna di cui si ha una superficie netta di mq. 2.930,00 compreso dell'occupazione della pesa a ponte da 900 quintali e della vasca in calcestruzzo per accumulo d'acqua ed una area incolta di circa mq. 4.210,00.

Imm.2 – Fabbricato abitativo

- abitazione mq. 107,00



oltre alla scala di collegamento dal piano terra al piano primo.

6.9 Risposta al punto 9): “Stima”

FONTI D’INFORMAZIONE

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili similari, ponendo come dato principale quello scaturito dalla valutazione che l’OMI (l’osservatori del mercato immobiliare) stabilisce per la suddetta zona di Villadoro prendendo come riferimento il Risultato dell’Interrogazione Anno 2021 Periodo Gennaio-Semestre 1 per la destinazione residenziale, terziaria e commerciale, approfondendo dette valutazione con gli Agenti Immobiliari nel settore presso il comune di Nicosia e dei tecnici agronomi per poter capire e valutare la appetibilità di una struttura commerciale di allevamento/abitativa nella zona come Villadoro frazione di Nicosia. Le sopra valutazioni vengono anche riferite all’epoca di realizzazione ricordando che trattasi d’immobili realizzati nel 1996, allo stato ed il mantenimento degli stessi, dalla distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso agli stessi e collegamento con le arterie stradali, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima trattandosi di un fabbricato commerciale principalmente adibito a stalla per conigli con a supporto magazzini, concimaia ed uffici per lo svolgimento dell’attività ed una unità immobiliare destinata all’abitazione, nella zona di Villadoro frazione del Comune di Nicosia.

VALUTAZIONE

Alla luce delle indagini effettuate sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima da cui scaturisce la valutazione degli immobili per cui è stato ricevuto mandato.

Imm.1 – Fabbricato commerciale, composto da una stalla, un deposito e due magazzini adiacenti, una vasca d’accumulo, una pesa e un ufficio posto al piano terra e corte esterna e area incolta, identificati nel territorio di Villadoro frazione del Comune di Nicosia al foglio 134 part. 280 sub. 1, categoria D/8, rendita € 8.562,86.

Stalla



Superficie utile mq. 795,00 x €/mq. 250,00 = € 198.750,00

Magazzino 1 collegato alla stalla

Superficie utile mq. 54,00 x €/mq. 350,00 = € 18.900,00

Magazzino 2 indipendente adiacente alla stalla

Superficie utile mq. 50,00 x €/mq. 350,00 = € 17.500,00

Ufficio

Superficie utile mq. 95,00 x €/mq. 450,00 = € 42.750,00

corte esterna superficie netta di mq. 2.930,00, pesa a ponte da 900 quintali, vasca in calcestruzzo per accumulo d'acqua e superficie incolta di circa mq. 4210,00.

A corpo = € 80.000,00

Totale Imm. 1 = € 357.900,00

Imm.2 –Appartamento destinato a civile abitazione identificato nel territorio di Villadoro frazione del Comune di Nicosia al foglio 134 part. 280 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 161,91, superficie totale mq. 118,00

Appartamento abitativo

Superficie utile mq. 107,00 x €/mq. 630,00 = € 67.410,00

Totale Imm. 2 = € 67.410,00

Valore complessivo per gli Imm. 1 e Imm. 2- € 425.310,00

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN LOTTO** unico. La scelta di individuare un unico lotto, deriva dalla considerazione sia dell'ubicazione, sia dall'uso che dal complesso stesso delle strutture e dei fabbricati, possa essere avviata una attività indipendente e che in suddetta attività si ha anche la possibilità di avere una parte residenziale e di utilizzo per una singola famiglia.

PIANO DI VENDITA

- LOTTO 1: Immobili ubicati alla C.da Ficilino della frazione di Villadoro nel comune di Nicosia e precisamente a circa km. 18 dal centro abitato del comune di Nicosia ed a circa km.



4 dal centro urbano della frazione di Villadoro, raggiungibile da qualsiasi mezzo anche del tipo pesante, mediante strada perfettamente percorribile e che si dirama dalla Strada Provinciale N. 19, con distanza da questa circa mt. 120. Gli immobili sono un **Fabbricato Ccommerciale identificato nel Comune di Nicosia frazione di Villadoro al foglio 134 part. 280 sub. 1, categoria D/8, rendita € 8.562,86**, composto da una stalla di mq. 795,00, un magazzino di mq. 54 collegato alla stalla, altro magazzino indipendente di mq. 50,00 retrostante alla stalla, una vasca d'accumulo da mc. 112,00, una pesa a ponte da 900 quintali e un ufficio con superficie utile di mq. 95,00 su un corpo a due elevazioni in cui al piano primo si ha un **Appartamento destinato a civile abitazione**, identificato catastalmente al foglio 134 part. 280 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 161,91, superficie totale mq. 118,00, con superficie utile di mq. 107,00, collegato alla corte mediante una scala esterna. Fa parte dei suddetti immobili una corte esterna di mq. 2.930,00 ed un terreno incolto di circa mq. 4.210,00. Gli immobili sono stati realizzati nel 1995 e sono stati riscontrati completi di rifiniture sia interne sia esterne quali intonaci, pavimenti in gres porcellanato nell'abitazione e scaglie di marmo nell'ufficio, dotate di impianti elettrici, riscontrando solo una stufa e pompa di calore nell'abitazione quale impianto di riscaldamento, aperture in alluminio e serrande in plastica; l'esterna corte è completamente pavimentata mediante conglomerato bituminoso, dotata di pali di illuminazione esterna, completamente recintata e con accesso unico da cancello scorrevole in ferro. Sugli immobili è stato rilasciato Certificato di Agibilità ed Abitabilità, ma avendo riscontrato delle differenze urbanistiche quale una apertura non presente in progetto ed una collocazione invertita dei magazzini sulla planimetria generale, che per la conformità e regolarità urbanistica da acquisire, necessita la presentazione di una pratica all'Ufficio Tecnico Comunale che ne possa determinare la regolarità urbanistica per un totale costo stimato compreso di onorari tecnici e spese pari ad € 4.500,00.

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 420.810,00

Detto valore è stato decurtato di € 4.500,00 delle sopra spese tecniche e di versamenti stimati per l'ottenimento della regolarità urbanistica.



6.10 Risposta al punto 10): “Congruità canone di locazione”

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni individuati come **Imm. 1 e Imm. 2**, sono tutti nella disponibilità e vengono oggi gestiti dalla debitrice esecutata, non rilevando alcun contratto d'affitto sui beni oggetto della procedura.

6.11 Risposta al punto 11): “Giudizio di divisibilità”

Dalla valutazione dello stato degli immobili, visto le quote di appartenenza alla stessa debitrice esecutata, visto che l'area esterna appartiene ad una delle due unità immobiliari (sub. 1 identificato come **Imm. 1**), ma di fatto utilizzata per poter giungere alla seconda unità immobiliare (sub. 2 identificato come **Imm. 2**, posto al piano primo del corpo di fabbrica in cui al piano terra si ha l'ufficio identificato nell'Imm. 1) e tenuto conto che l'Imm. 1 e Imm. 2, fanno parte dello stesso corpo di fabbrica, si giunge al giudizio che condizioni favorevole anche per l'appetibilità alla vendita dell'immobile è quello di poter individuare un lotto unico sopra definito **LOTTO 1 la cui valutazione complessiva è di € 420.810,00 appartenente in quota pari a 1/1 alla parte debitrice.**

Detta valutazione scaturisce anche dalla destinazione d'uso degli stessi immobili e dall'attività di allevamento/commercializzazione e contestualmente a poter usufruire dell'abitazione limitrofa, corrispondente all'intento progettuale e finalità per cui sono stati creati gli immobili facenti parti del Lotto di vendita oggi oggetto della seguente procedura. La divisione e smembramento in diversi lotti ne comporta una rivisitazione di tutti gli elaborati progettuali, dovendo eseguire una divisione urbanistica, catastale ma cosa importante dei luoghi, creando due lotti, distinti e separati, divisione che ne determina un costo iniziale per la realizzazione ma che può determinare anche un disinteresse economico da parte di un possibile acquirente.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

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



ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

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

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe, planimetrie catastali, visura;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricati siti a Villadoro frazione del Comune di Nicosia al C.da Ficilino, foglio 134 part. 280 sub 1 e 2;
- Allegato 7: pratiche edilizie e sulle strutture ;
- Allegato 8: generalità della ditta eseguita;

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

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al Custode a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta raccomandata A/R.

Nicosia, lì 10 gennaio 2022

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

