

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2025 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 45/2025 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 04/11/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Francesco Lunetta, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto (in sostituzione del precedente CTU nominato), disponendone l'accettazione entro e non oltre giorno 18/11/2025.

In data 05/11/2025 il sottoscritto, inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento del 17/10/2025 mirati ad accertare quanto di seguito elencato:

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 18/12/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [\[allegato n. 3\]](#) e la visura catastale storica aggiornata [\[allegato n. 5\]](#);
- in data 18/12/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la planimetria catastale [\[allegato n. 4\]](#) riguardante l'immobile oggetto d'esecuzione;

- L'Ing. Filippo Scardino, quale collaboratore dello scrivente CTU.

In tale circostanza, a seguito di una preliminare ricognizione dei luoghi ed alla costante presenza degli intervenuti, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei luoghi prendendo appunti in separato foglio. Contestualmente, sulla base di esplicita richiesta del sottoscritto CTU, si è preso atto delle seguenti dichiarazioni del debitore:

- Di non essere coniugato;
- L'immobile in questione è utilizzato dall'esecutato, dai propri genitori e dal proprio nipote, sig. XXXXXXXXXX e non risulta affittato o locato terzi;
- Il bene immobile pignorato, pur facendo parte di un complesso condominiale costituito da n. 5 unità immobiliari, non risulta amministrato da alcun amministratore nominato ma è gestito dagli stessi condomini. Le spese per la gestione degli spazi comuni ammontano a circa 70,00 € annui.

Riguardo l'impianto termico è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano e radiatori. Sul punto, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto CTU, l'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso di alcun libretto di impianto. Di conseguenza si è provveduto ad avvertire il debitore esecutato circa gli obblighi normativi che impongono di dotare l'impianto di apposito libretto ove, tra le altre cose, vengono annotati i rapporti periodici di controllo ed il codice attribuito dal catasto energetico. Pertanto, il debitore esecutato, è stato invitato a volere trasmettere copia del predetto libretto a mezzo PEC (*francesco.lunetta@ordine.ingegnerienna.it*) o a mezzo mail (*lunettafrancesco@gmail.com*) entro e non oltre giorno 10/01/2026 gg. 20 dalla data del sopralluogo (19/12/2025), avvertendo lo stesso debitore che la mancata produzione potrebbe comportare delle sanzioni da parte degli enti preposti al controllo.

La predetta documentazione è stata prodotta dal padre dell'esecutato in data 09/01/2026 per costituire parte integrante e sostanziale dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) [\[allegato n. 13\]](#).

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come meglio di seguito descritto.

INDICE SINTETICO – RIEPILOGO DATI

Descrizione

Abitazione di tipo popolare sita in Nicosia (EN), Via Maria Cirino n. 3 - Ex Via San Paolo n. 19 – Piano Rialzato (in catasto Via Giardinetto s.n. - piano 1°) composta da 5 vani catastali, censita al foglio 90, particella 258 sub 2, Cat. A/4.

Dati Catastali Abitazione

Comune Nicosia

Foglio 90

Particella 258

Subalterno 2

Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Classe 2°

Rendita € 149,77

Vani 5

Superficie Catastale 84 mq (come desumibile da visura catastale)

Consistenza effettiva 91 mq.

Stato occupativo

Il Bene immobile oggetto di esecuzione risulta nella disponibilità del debitore e dei propri familiari e non risulta affittato/locato a terzi [\[vedasi Allegato n. 1\]](#).

Contratti di locazione in essere

Nessuno [\[vedasi Allegato n. 1\]](#).

Comproprietari

Nessuno. Il bene immobile è stato acquistato dal debitore, per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1) per effetto dell'atto di compravendita del 04/08/2022 - rep. n. 30115/17172 ai rogiti del Notaio MAIDA ALBERTO con sede in Troina (EN), registrato ad Enna in data 10/08/2022 al n. 2526 Serie 1T e trascritto ad Enna in data 11/08/2022 ai nn. 5823/5165 [\[vedasi allegato n. 15\]](#).

Prezzo

Valore Lordo nominale: € 55.440,00

Detrazione per reg. Urbanistica, catastale, e messa in pristino stato dei luoghi: € 2.600,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 2.772,00

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detrazioni/riduzioni, in cifra tonda: € 50.000,00

Risposta al quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato emesso dal Tribunale di ENNA e notificato in data 08/05/2025 – Rep. 439 (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 17/06/2025 ai nn. 4487/3908 - e dalla documentazione ipocatastale presente in atti di causa risulta che il bene immobile, pignorato al debitore esecutato in favore della creditrice procedente, è quello di seguito riportato:

“Abitazione di tipo popolare sita in Nicosia (EN), Via Giardinetto s.n. posta piano primo e composta da 5 vani catastali, censita al foglio 90, particella 258 sub 2, Cat. A/4”

L'immobile condominiale che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata al civico n. 3 di via Maria Cirino – Ex Via San Paolo – Ex via Giardinetto.

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [\[allegato n. 7\]](#).

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda agli [allegati n. 2, n. 3](#) (Foto aeree e mappa catastale).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

L'Atto di Pignoramento, notificato in data 08/05/2025 – Rep. 439 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 17/06/2025 ai nn. 4487/3908, risulta gravante per la quota pari a 1/1 sul diritto di piena proprietà dell'immobile sopra descritto appartenente a [REDACTED]. Ulteriori informazioni in capo al debitore si possono evincere dall'[Allegato n. 14](#) – (Documentazione Servizi Demografici).

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:

Intestazione: [REDACTED]

Dati identificativi: Foglio 90 - Particella 258 - Sub 2

Dati classamento: Cat. A/4 - Classe 2

Indirizzo: Via Giardinetto s.n. - Piano 1° (di fatto piano rialzato - Via Maria Cirino n. 3)

Consistenza: Vani 5

Rendita: 149,77

Superficie Catastale: 84 mq (80 mq. escluse aree scoperte)

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata – [\[allegato n. 5\]](#).

Beni Immobili Comune di Nicosia (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Sup. Catastale [mq]	Sup. Commerciale [mq]	Titolo e quote appartenenti al debitore
90	258	2	Nicosia (EN) - Via Maria Cirino n. 3 - Ex Via San Paolo n. 19 - Piano Rialzato (in catasto Via Giardinetto s.n. - P. 1°)	Abitazione	A/4	2°	149,77	84	84	Proprietà per 1/1

Tabella n. 1 – Riepilogo dati catastali

1.4. Coerenze

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio condominiale di non recente epoca di realizzazione, costituito da n. 5 alloggi, avente accesso dal civico n. 3 di via Maria Cirino. Più precisamente, l'alloggio popolare oggetto di esecuzione è posto al piano rialzato ed ha accesso interno dalla porta a sinistra per chi salendo la prima rampa di scala condominiale unica arriva sul pianerottolo. La predetta unità immobiliare risulta confinante con vano scala comune, con corte comune per i restanti tre lati e con soprastante unità immobiliare intestata ad altra ditta.

1.5. Verifica della corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Sul punto non si rileva alcuna discrepanza tra l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: Nicosia

Fascia/zona: D1/periferica

Destinazione prevalente: 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: Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse attività commerciali, scuole, edifici storici, Uffici, strutture sportive.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus urbano a circa 200 ml.

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 40 Km dallo svincolo di Enna (A19 – Catania/Palermo).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [vedasi allegato n. 10]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita all'interno del centro abitato del Comune di Nicosia ed ospitata all'interno di un edificio condominiale di non recente epoca di realizzazione, complessivamente costituito da n. 5 alloggi, avente accesso dal civico n. 3 di via Maria Cirino.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Cemento armato;
- *facciate:* Intonaco per esterni da ristrutturare;
- *accesso:* portoncino in legno;
- *scala interna condominiale:* a due rampe;
- *ascensore:* non presente;
- *condizioni generali dello stabile:* Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [vedasi allegato n. 10]

L'alloggio popolare oggetto di esecuzione è rilevabile al piano rialzato ed ha accesso interno dalla porta a sinistra per chi salendo la prima rampa di scala condominiale unica arriva sul pianerottolo.

Dal punto di vista catastale è censito in catasto al foglio 90 con la particella 258 – Sub 2.

All'interno dell'unità immobiliare è possibile rilevare n. 2 camere, soggiorno-pranzo, cucina ed accessori (ingresso-disimpegno, ripostiglio, bagno e veranda).

Caratteristiche unità immobiliare

- *esposizione prevalente:* Sud/Ovest;
- *pareti:* normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica in corrispondenza dei servizi igienici;
- *pavimenti e rivestimenti:* in ceramica;
- *infissi esterni:* in alluminio;
- *porta d'accesso:* in legno;
- *porte interne:* in legno;
- *imp. citofonico:* presente;
- *imp. elettrico:* sotto traccia;
- *imp. idrico:* sottotraccia;

- *imp. termico*: presente;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta da caldaia a gas;
- *altezza dei locali*: 3.00 ml. circa;
- *condizioni generali*: Buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione censito al foglio 90 si trova all'interno del centro urbano del Comune di Nicosia (EN). Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di numerose attività commerciali, scuole, servizi vari, strutture sportive ed uffici a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche [vedasi allegato n. 13]

L'unità immobiliare censita in catasto al foglio 90 con la particella 258 sub 2 (Abitazione) risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica già allegato all'atto di provenienza del 04/08/2022. Il menzionato Attestato non risulta in corso di validità per effetto delle variazioni impiantistiche rilevate nel corso del sopralluogo e, pertanto, per la stessa unità immobiliare è stato redatto il relativo APE in aggiornamento (Attestato di Prestazione Energetica) [vedasi allegato n. 13] da cui è possibile desumere la relativa appartenenza alla classe Energetica "F" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile di **135,72 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

2.7. Certificazioni di idoneità statica ed abitabilità

Dalla documentazione acquisita presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Nicosia è stato possibile rilevare la presenza dell'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Nicosia in data 02/03/1968 conseguentemente alla redazione del collaudo del 25/10/1963 da parte del Collaudatore incaricato dall'Assessorato LL. PP. Delle Regione Siciliana.

2.8. Documentazione fotografica

La presente perizia è corredata da rilievo fotografico esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) così come documentato nel contesto dell'[allegato n. 10](#) ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli esecutati e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/12/2025, è stato possibile accedere ai beni oggetto di esecuzione verificando, allo stesso tempo che gli stessi beni immobili sono occupati dal debitore e dai propri familiari [\[vedasi allegato n. 1\]](#).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Sulla base di quanto dichiarato dal Debitore nel corso del sopralluogo non esiste alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di pignoramento [\[Vedasi allegato n. 1\]](#). L'apposita istanza inviata all'Agenzia delle Entrate ed acquisita al protocollo n. 386 del 07/01/2026, ad oggi, è rimasta priva di alcun riscontro [\[allegato n. 16\]](#);

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA [\[vedasi allegato n. 15\]](#)

4.1. Attuali proprietari

Debitori Esecutato: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio MAIDA ALBERTO del 04/08/2022, rep. 30115/17172, Trascritto presso la Conservatoria di Enna in data 11/08/2022 ai nn. 5823/5165 [\[vedasi allegato n. 15\]](#).

4.2. Precedenti proprietari

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (17/06/2005 - 17/06/2025) risulta quanto segue.

L'immobile in questione apparteneva ai danti causa di cui all'atto di compravendita del 04/08/2022, [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà sull'intero (1/5 ciascuno indiviso tra loro), in forza dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di [REDACTED] e deceduto a Ponte Buggianese il 13/03/2008, giusta denuncia del 05/08/2008 num. 28 vol.207/8, Trascritta presso la Conservatoria di Enna in data 18/08/2008 ai nn. 8560/6817 con la quale il de cuius lasciava ai figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di 10/75 di Piena Proprieta' ciascuno di detto bene (Accettazione tacita di eredita' nascente da atto per notar MAIDA ALBERTO del 04/08/2022, rep. 30115, trascritta presso la Conservatoria di Enna in data 15/09/2025 ai nn.6717/5824, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/15 di proprietà ciascuno inerente l'immobile al Fg.90 - P.Ila 258 - Sub. 2);
- successione legale in morte di ZAMMATARO LUGIA nata a TROINA il 23/03/1932 e deceduta a Pescia il 17/08/2000, giusta denuncia del 31/01/2001 num. 19 vol.155, trascritta presso la Conservatoria di Enna addi' 09/02/2002 ai nn.969/875 con la quale la de cuius lasciava al coniuge superstite [REDACTED] la quota di 5/30 ($1/3 \times 1/2 = 1/6 = 5/30$) di Piena Proprieta' ed ai figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di 5/75 ($2/3 \times 1/2 \times 1/5 = 1/15 = 5/75$) di Piena Proprieta' ciascuno di detto bene (Accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar MAIDA ALBERTO del 04/08/2022, rep. 30115, trascritta presso la Conservatoria di Enna addi' 15/09/2025 ai nn.6714/5822, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/15 di proprietà' ciascuno inerente l'immobile al Fg. 90 P.Ila 258 sub. 2);
- ai suindicati coniugi [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto in virtu' di atto di compravendita per notar MASSIMO RIZZO del 16/01/1997, rep. 15339/7354, trascritto presso la Conservatoria di Enna in data 29/01/1997 ai nn. 874/806 con il quale [REDACTED], in comunione legale dei beni, acquistava dal DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA con sede in PALERMO la quota di 1/1 di Piena Proprietà di detto bene.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, integrata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e tenuto conto delle ulteriori verifiche

effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi allegato n. 11], alla data del 28/02/2026, si evince quanto segue.

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

ISCRIZIONI

I01 - IPOTECA giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Enna il 18/02/2025 ai nn.1182/82, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di ENNA il 29/05/2024 – Rep. 122 - per EURO 70.000,00 a garanzia di EURO 57.992,22

contro [REDACTED]

a favore [REDACTED],

gravante sul diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di Pignoramento.

TRASCRIZIONI

T01 - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Enna il 17/06/2025 ai nn. 4487/3908 emesso dal Tribunale di ENNA e notificato in data 08/05/2025

contro [REDACTED],

a favore [REDACTED],

gravante sul diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di Pignoramento.

5.2. Eventuali note/osservazioni

Con decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli: l'iscrizione sopra indicata "I01" e la trascrizione sopra indicata "T01".

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il bene immobile oggetto di pignoramento, pur facendo parte di un complesso condominiale costituito da n. 5 unità immobiliari, non risulta amministrato da alcun amministratore nominato ma è gestito dagli stessi condomini.

Le spese per la gestione degli spazi comuni ammontano a circa 70,00 € annui.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per quanto indicato nel contesto dell'atto di compravendita del 16/01/1997 ai rogiti del Notaio Massimo Rizzo - rep. 15339/7354 - trascritto presso la Conservatoria di Enna in data 29/01/1997 ai nn. 874/806, si segnala *“E' COMPRESA LA PROPRIETA' PRO-QUOTA E L'USO IN COMUNE DELLE PARTI E DEI SERVIZI CONDOMINIALI, AD ECCEZIONE DELL'AREA DI IMPIANTO DELL'EDIFICIO CHE RESTA DI PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA. L'ACQUIRENTE CERVINO FILIPPO AI SENSI DELL'ARTICOLO 9, COMMA 1., DELLA LEGGE REGIONALE 22 MARZO 1963, N. 26, NON POTRA' PER DIECI ANNI DA OGGI ALIENARE A QUALSIASI TITOLO, ANCHE PARZIALMENTE, L'IMMOBILE ACQUISTATO SALVO IL CASO PREVISTO DALL'ARTICOLO 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 55 DEL 1982 E SUCCESSIVA LEGISLAZIONE IN MATERIA. I CONTRATTI STIPULATI IN VIOLAZIONE DEL DIVIETO DI CUI AL COMMA 1. DEL PRESENTE ARTICOLO SONO NULLI DI PIENO DIRITTO”*

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare risulta Non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Risposta al quesito n. 7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dal punto di vista Urbanistico, ricade in zona territoriale omogenea **“B2 – Zona Estensiva di Completamento”** ed è interessata da vincolo sismico ai sensi delle L. n. 64/1974 ed a vicolo idrogeologico ai sensi del R.D. 1327/1923. Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nicosia in data 19/01/2026 – Rif. 210/26 [\[vedasi allegato n. 12\]](#).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune [\[allegato n. 6\]](#):

A seguito di specifica istanza del 06/01/2026 indirizzata al Comune di Nicosia (UTC) al fine di potere prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto d'esecuzione, è stata acquisita la relativa documentazione in data 16/02/2026 [\[allegato n. 6\]](#).

7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ospitata da un immobile condominiale costituito da n. 5 alloggi di tipo popolare costruito a totale carico della Regione Siciliana ai sensi della Legge

19/05/1956 n. 33. Lo stesso immobile condominiale è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in conformità allo strumento urbanistico al tempo vigente. Per le stesse unità immobiliari è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità dal Sindaco del Comune di Nicosia in data 02/03/1968 conseguentemente alla redazione del collaudo del 25/10/1963 da parte del Collaudatore incaricato dall'Assessorato LL. PP. della Regione Siciliana.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta Non conforme dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, in quanto, rispetto alla planimetria catastale relativa al primo accatastamento del 05/12/1969 (Verosimilmente conforme al progetto di cui alla citata Autorizzazione di Abitabilità del 02/03/1968) occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili eseguite senza alcun titolo abilitativo:

1. Realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni nella zona del bagno e dell'attuale ripostiglio /corridoio;
2. Realizzazione veranda previa chiusura del preesistente terrazzino lato Sud/Ovest.

Le difformità sopra indicata sono sanabili previa presentazione di CILA in sanatoria c.d. "CILA tardiva". Il relativo costo, comprensivo di sanzioni ed oneri è stimabile in € 2.000.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 8](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [[allegato n. 7](#)] con la planimetria relativa al primo accatastamento del 05/12/1969.

7.3. Conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta Non conforme dal punto di vista Catastale, in quanto, occorre evidenziare la realizzazione delle seguenti opere edili - verosimilmente eseguite dopo il 05/12/1969 (data presentazione ultima planimetria catastale) – senza provvedere al successivo aggiornamento catastale:

1. Realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni nella zona del bagno e dell'attuale ripostiglio /corridoio;
2. Realizzazione veranda previa chiusura del preesistente terrazzino lato Sud/Ovest.

La difformità sopra indicata è sanabile dal punto di vista catastale ed il relativo costo è stimabile in € 600.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 9](#) ove lo scrivente CTU ha avuto cura di sovrapporre gli elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi [[allegato n. 7](#)] con le planimetrie catastali [[allegato n. 4](#)].

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
90	258	2	Nicosia (EN) - Via Maria Cirino n. 3 - Ex Via San Paolo n. 19 - Piano Rialzato (in catasto Via Giardinetto s.n. - P. 1°)	Abitazione piano Rialzato	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	83	100%	83,00
				Abitazione piano Rialzato	Veranda (ex terrazzino) - Pertinenza esclusiva direttamente	13	50%	6,00
				Abitazione piano Rialzato	Balcone	6	30%	1,80
					TOTALE	102		90,80
							In cifra intera mq.	91

Tabella n. 2 – Determinazione consistenza

Per quanto sopra analiticamente dimostrato, la consistenza effettiva del bene immobile oggetto di esecuzione è pari a 91 mq a fronte di una superficie rilevabile in visura catastale pari a 87 mq. La differenza è prevalentemente riconducibile alla trasformazione del retrostante terrazzino scoperto in veranda.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità

tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Il valore dei beni 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.

9.1. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Nicosia (EN)

Fascia/Zona: D1/Periferica

Abitazioni di tipo economico

Valore mercato: prezzo min. 490 (Euro/mq) - prezzo max. 730 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 1,80 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 2,6 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione – Lotto Unico

In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, il relativo valore può essere stimato come indicato nella tabella che per questioni di leggibilità è stata riportata nella pagina seguente:

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto delle seguenti correzioni:

- Detrazione Costi per regolarizzazione Urbanistica e catastale e/o ripristino stato dei luoghi;
- Detrazione del 5% 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 CTU.

Risposta al quesito n. 10 – GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito risulta non pertinente al caso in questione.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità e l'indivisibilità del bene immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 02/03/2026

IL C.T.U.

Ing. Francesco Lunetta

