

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.15/2006 R.G.E.

tra

**SIENA NPL 2018 Srl (SURROGATO DI  
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.)**

**VS**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Davide Palazzo**

Custode Giudiziario: **avv. Flora Dello Spedale Venti**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU  
DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI**



**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Enna contrada San Tomasello snc

Categoria: D10 [fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola]

Dati Catastali: foglio 197 particella 42, subalterno 1, Piano T

**Corpo B**

Beni in Enna contrada Sacchitello snc

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 150 particelle 24 – 82 – 78

**Corpo C**

Beni in Enna contrada Salsello Streto snc

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 194 particelle 1

**Corpo D**

Beni in Enna contrada Berardi snc

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 42 particella 663 subalterno 2, Piano 2

foglio 42 particella 663 subalterno 3, Piano T

foglio 42 particella 663 subalterno 4, Piano T-1

**Corpo E**

Beni in Capizzi (Me) località Giunchera contrada San Salvatore

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 42 particelle 9 – 10 – 11 – 12

foglio 34 particelle 228 – 230.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato con regolare contratto di locazione in proprietà di Cammarata Michele;

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Cammarata Michele in proprietà di Cammarata Salvatore e Cammarata Michele;

Corpo C: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Cammarata Michele;

Corpo D: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Cammarata Michele;

Corpo E: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Cammarata Salvatore.

**Contratti di locazione in essere**

Corpo A: secondo quanto riferito dal signor Cammarata Salvatore, figlio del debitore esecutato Cammarata



Michela, i fabbricati presenti nel corpo A sono stati ceduti in affitto alla signora Cammarata Giandomenica, figlia del debitore esecutato e seppur richiesto dallo scrivente e dal custode giudiziario Avv. Flora Dello Spedale Venti non è stato trasmesso. È in corso la richiesta presso gli uffici dell'Agazia delle Entrate ufficio territoriale di Enna per averne una copia.

Tutti gli altri beni non risultano affittati.

### Comproprietari

Corpo B: i terreni censiti al fg. 150 part. 24 – 82 – 78 sono in comproprietà tra i signori Cammarata Michele nato a Capizzi (ME) il 13.07.1934 e Cammarata Giuseppina nata a Capizzi il 17.02.1920.

Tutti gli altri beni sono in piena proprietà 1/1 del signor Cammarata Michele.

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO A (fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola)**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Enna fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di Cammarata Michele nato a Capizzi il 13.07.1934.

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

Intestati: Cammarata Michele Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.107 part.42 sub.1**

Classamento: Categoria D10, Rendita € 26.829,68

Indirizzo: contrada San Tomasello snc

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: .....

della cantina: .....

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

Nessuna

### **CORPO B: (Terreni siti ad Enna in contrada Sacchitello)**

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Enna terreni con superficie pari a 101.089 mq.

## 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato



Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 2 di proprietà dell'immobile di Cammarata Michele nato a Capizzi (ME) il 19.07.1934 CF CAMMARA MICHELE 341128600Z.

## 1.8. Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati: Cammarata Michele Proprietà ½  
Cammarata Salvatore Proprietà ½

dati identificativi: fg.150 part. 24 – 82 – 78

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER 1/2							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
150	24		32800	SEMINATIVO	2	177,87	33,88
150	78	AA	11710	SEMINATIVO	4	18,13	6,65
150	78	AB	6099	PASCOLO	2	7,87	3,15
150	82	AA	35587	SEMINATIVO	5	36,76	12,87
150	82	AB	2981	ULIVETO	3	6,93	4,62
150	82	AC	11912	PASCOLO	2	15,38	6,15

Indirizzo: contrada Sacchitello

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

## 1.9. Coerenze

dell'appartamento: .....

della cantina: .....

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

Nessuna

## **CORPO C:** (Terreni siti ad Enna in contrada Salsello Streto)

### 1.11. Descrizione del bene

In Comune di Enna terreni con superficie pari a 380.120 mq.

## 1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di Cammarata Michele nato a Capizzi (ME) il 19.07.1934 CF CAMMARA MICHELE 341128600Z.

## Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati: Cammarata Michele Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.194 part. 1

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER 1/1							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
194	1	AA	325672	SEMINATIVO	5	336,39	117,74
194	1	AB	54448	PASCOLO	1	84,36	28,12



Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

**1.13. Coerenze**

dell'appartamento: .....  
della cantina: .....

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

Nessuna

**CORPO D: (Abitazione sita ad Enna in contrada Berardi)**

**1.15. Descrizione del bene**

In Comune di Enna contrada Berardi snc, abitazione di tipo civile piano terra, primo e secondo con consistenza totale di 18 vani.

**1.16. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 di piena proprietà dell'immobile di Carmine Di Maria nato a Capizzi (ME) il 19.07.1954 C.F. GMM MHI 64113 R660Z.

**1.17. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:**

Intestati: ~~Carmine Di Maria~~ Proprietà 1/1  
dati identificativi: **fg.42 part.663 sub.2**  
**fg.42 part.663 sub.3**  
**fg.42 part.663 sub.4**

Classamento:

- Sub.2: Categoria A2, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 498,90
- Sub.3: Categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, Rendita € 213,81
- Sub.4: Categoria A2, classe 2, consistenza 8 vani, Rendita € 570,17

Indirizzo: contrada Berardi snc

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

**1.18. Coerenze**

dell'appartamento: .....  
della cantina: .....

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

Nessuna

**CORPO E: (Terreni siti a Capizzi (Me) in località Giunchera contrada San Salvatore)**

**1.15. Descrizione del bene**



In Comune di Capizzi terreni con superficie pari a 278.830 mq.

### 1.21. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravato su "....." di piena proprietà dell'immobile di Cammarata Michele nato a Capizzi (ME) il 10.07.1964 CF GMM MUII 64113 B660Z.

Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati: Cammarata Michele Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.42 part. 9 – 10 – 11 – 12**

**fg.34 part. 228 – 230**

ELENCO TERRENI COMUNE DI CAPIZZI IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER M:							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
42	9		112200	SEMINATIVO	3	260,76	115,89
42	10	AA	1999	PASCOLO	2	1,03	0,31
42	10	AB	22081	PASCOLO ARB.	1	22,81	11,40
42	11	AA	2445	PASCOLO ARB.	1	2,53	1,26
42	11	AB	215	FABB RURALE			
42	12		87610	SEMINATIVO	3	203,61	90,49
34	228	AA	43358	PASCOLO	1	44,79	11,20
34	228	AB	2442	PASCOLO ARB.	1	2,52	1,26
34	230	AA	3845	PASCOLO	1	3,97	0,99
34	230	AB	2635	PASCOLO ARB.	1	2,72	1,36

Indirizzo: contrada San Salvatore

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

### 1.22. Coerenze

dell'appartamento: .....

della cantina: .....

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

**CORPO A:** fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola in comune di Enna alla contrada San Tomasello

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni e fabbricati rurali



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

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO B:** terreni in comune di Enna siti in contrada Sacchitello

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

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

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO C:** terreni in comune di Enna siti in contrada Salsello Streto

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

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

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO D:** abitazione di tipo civile costituita da tre piani fuori terra ad Enna in contrada Berardi

Zona B del P.R.G.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni

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

Servizi offerti dalla zona: nel quartiere sono presenti posta, agenzia di banca, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbano per collegamenti con il resto della città, autobus di linea per raggiungere le altre città come Caltanissetta, Palermo e Catania.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km svincolo di Enna.

**CORPO E:** terreni in comune di Capizzi (Me) siti in località Giunchera contrada San Salvatore

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

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

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: molto distante.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. ....)

**CORPO A:** fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola in comune di Enna alla contrada San Tomasello

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato;
- condizioni generali degli stabili: Buone;

Nella particella 42 sono presenti diversi fabbricati che possono essere così raggruppati,

### **per il sub.1:**

- edificio 1: stalla;
- edificio 2: stalla;
- edificio 3: deposito e box allevamento;
- edificio 4: locale al piano seminterrato;
- edificio 5: box canile;
- edificio 6: locale vario;
- edificio 7: locali al piano seminterrato e primo;
- edificio 8: vasca acqua;
- edificio 9: legnaia;
- edificio 10: caseificio;
- edificio 11: sala mungitura;
- edificio 12: stallone;
- edificio 13: concimaia.

### **Per il sub. 2:**

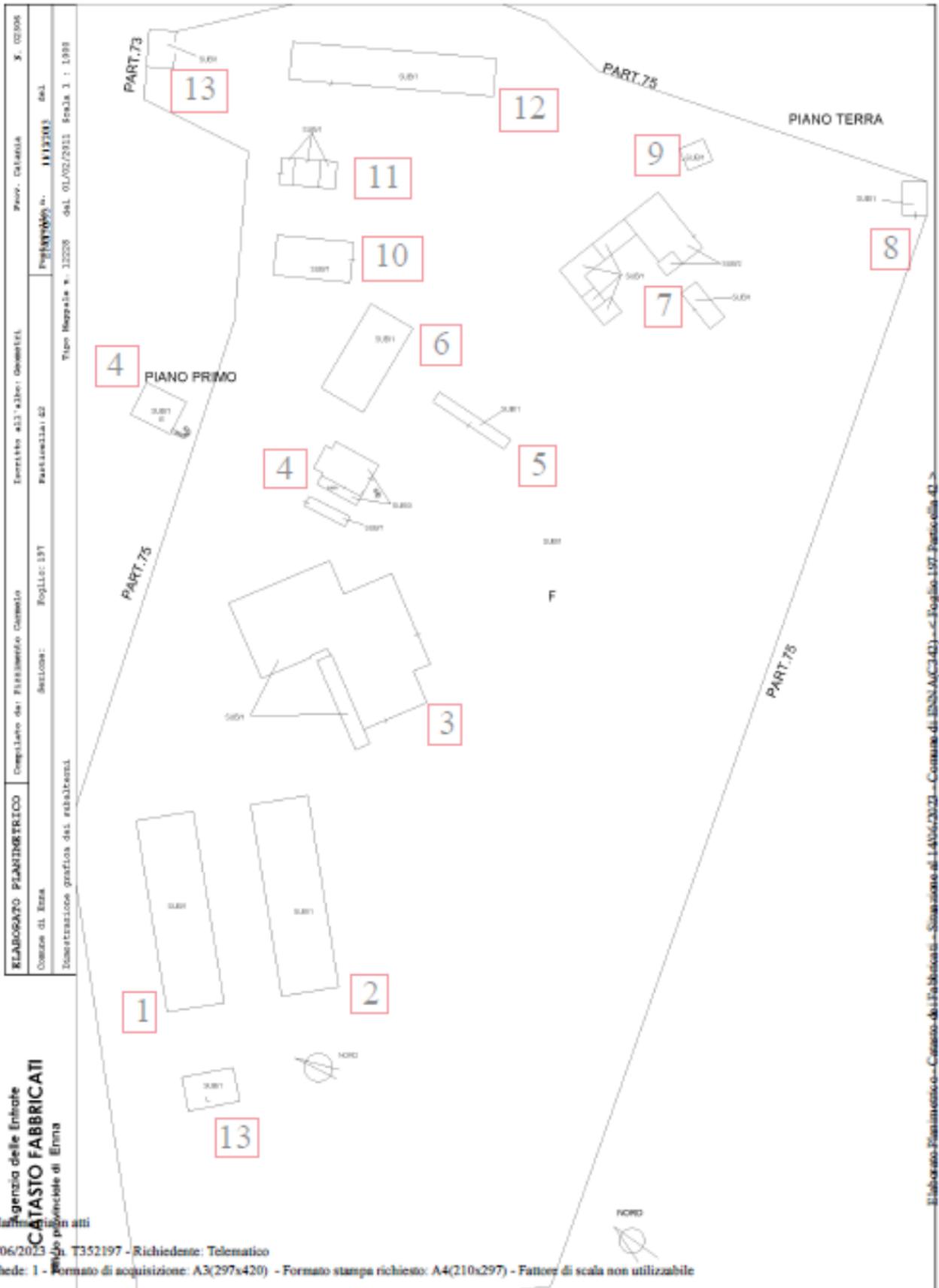
edificio 7: locali al piano terra

### **Per il sub. 3:**

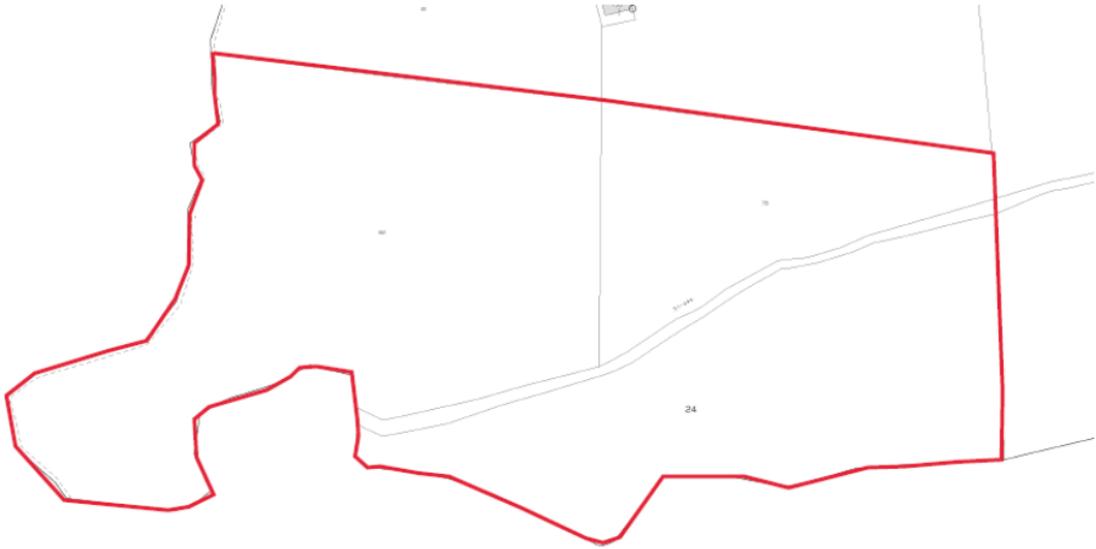
edificio 4: locali al piano terra

come meglio descritti nell'elaborato planimetrico sotto riportato:

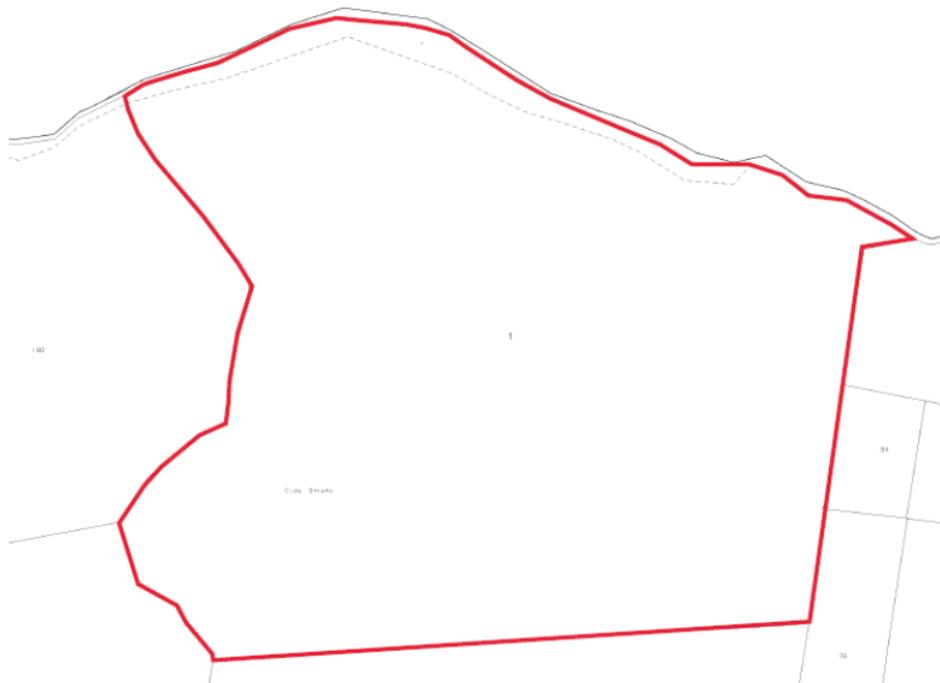




**CORPO B:** terreni siti in contrada Sacchitello in territorio del comune di Enna raggiungibili dalla strada vicinale Strazzavertole. Costituiscono un unico fondo della superficie di circa 10 Ha censiti al N.C.T. Fg.150



**CORPO C:** terreni siti in contrada Salsello Streto in territorio del comune di Enna raggiungibili dalla strada vicinale Favarotta. Si tratta di un'unica particella dell'estensione di circa 38 Ha censiti al N.C.T. Fg.194 porzionata in seminativo e pascolo.



**CORPO D:** abitazione di tipo civile sita ad Enna in contrada Berardi costituita da tre piani fuori terra e raggiungibile dalla strada comunale Barresi-Berardi.



**CORPO E:** terreni siti in località Giuncheria contrada San Salvatore a Capizzi (Me) censiti al Fg. 42 e 34 raggiungibili dalla strada comunale Timpo-Gagliano e dalla strada comunale lunchera.  
 Il fondo censito al fg.42 ha un estensione di circa 23 Ha





Il fondo censito al fg.34 ha un estensione di circa 5 Ha:



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. ....)

#### **CORPO A:**

#### Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola

##### Edificio 1: stalla realizzata in muratura

- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: minima 3,50 m e massima 5,50m;
- condizioni generali: stalla ben mantenuta.

##### Edificio 2: stalla realizzata in muratura

- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: minima 3,50 m e massima 5,50m;
- condizioni generali: stalla ben mantenuta.



**Edificio 3:** locali di deposito e box per allevamento esterni, con annessa tettoia per ricovero mezzi;

- struttura portante in muratura;
- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;
  
- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: variabile;
- condizioni generali: deposito ben mantenuto

**Edificio 4:** abitazione di tipo economico costituita da un piano seminterrato, piano terra e primo;

- struttura portante in cemento armato;
- il piano terra è rifinito, il piano primo non è rifinito e costituito da unico ambiente adibito a deposito, il piano seminterrato non è rifinito e viene adibito a deposito
- pareti al piano terra: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: al piano terra in piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 2.93m;
- condizioni generali: abitazione ben mantenuta nel piano terra, mancano le rifiniture al piano primo.

**Edificio 5:** box canile;

- struttura portante in muratura;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno;
- altezza dei locali: 2,40 m;
- condizioni generali: box canile ben mantenuto.

**Edificio 6:** locale con destinazione varia probabilmente destinato alla ristorazione, costituito da un grande

a salone con lunghi tavoli e sedie, una cucina industriale, forno a legno e una sala per la preparazione e stagionatura dei formaggi;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso: in alluminio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: variabile, altezza minima 3,00 m e max 4,00;
- condizioni generali: locale con finiture di pregio e ben mantenuto.

**Edificio 7:** abitazione di tipo economico costituita da un piano terra;

- struttura portante in cemento armato;
- facciata realizzata con pietra locale;
- pareti al piano terra: tinteggiate con pittura decorativa,

- pavimenti: al piano terra in cotto di ottima fattura;
- porta d'accesso: in alluminio;
- infissi: in alluminio con persiane
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 3,30 m;

- condizioni generali: abitazione ben mantenuta.

**Edificio 8:** vasca per la raccolta dell'acqua;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: vasca ben mantenuta.

**Edificio 9:** legnaia;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: legnaia ben mantenuta.

**Edificio 10:** caseificio;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate, fino ad una altezza di 2 metri rifinite con piastrelle di ceramica lavabili e spigoli arrotondati come da prescrizioni sanitarie;
- impianto elettrico di ottima fattura con quadro elettrico nuovo;
- condizioni generali: caseificio ben mantenuto.

**Edificio 11:** sala mungitura;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate, fino ad una altezza di 2 metri rifinite con piastrelle di ceramica lavabili e spigoli arrotondati come da prescrizioni sanitarie;
- impianto elettrico di ottima fattura con quadro elettrico nuovo;
- è presente nel tetto il solare termico per la produzione di acqua calda;
- condizioni generali: sala mungitura ben mantenuta.

**Edificio 12:** stallone;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate;
- copertura con tegole;
- impianto elettrico di ottima fattura;
- condizioni generali: stallone ben mantenuto.

**Edificio 13:** concimaia;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: concimaia ben mantenuta.

**CORPO D:**

Abitazione di tipo civile, singola con ingresso dalla strada comunale Barresi-Berardi costituita da tre piani fuori terra, esposizione: da tre lati con ampia corte circostante.



Si compone di piano terra, primo e secondo:

- pareti: tinteggiate con pitture bianche, in ceramica nel bagno fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore bianco con persiane e vetri normali;
- porta d'accesso: in alluminio;
  
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80m;
- condizioni generali: appartamento ben mantenuto con buone finiture.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

##### **CORPO A:**

Si tratta di una zona prevalentemente agricola con presenza di altre attività di allevamento.

##### **CORPO D:**

si tratta di una zona fortemente urbanizzata con presenza di innumerevoli villette mono familiari con terreno circostante. Si trova ad Enna Bassa e a qualche centinaio di metri si trovano i servizi più importanti: posta, banca, supermercati.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. ....):

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso il dipartimento di Energia della Regione Sicilia, non risulta alcuna certificazione energetica per gli immobili pignorati e sarà redatta qualora i beni saranno venduti.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli uffici competenti non risulta nessuna certificazione degli impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli uffici competenti non risulta nessuna certificazione di idoneità statica.





### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19.04.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del figlio del debitore esecutato si è appurato che tutti per quanto riguarda i fabbricati presenti nel corpo A, (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola che sono inseriti nel D10)

sono in affitto della signora **Cammarata Giandomenica** secondo quanto riferito dal sig. **Cammarata Salvatore**, figlio del debitore esecutato, gli altri fabbricati e terreni che compongono gli altri corpi sono occupati dal debitore esecutato che li abita e utilizza continuamente.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

## 4 PROVENIENZA (all. ..)

### 4.1. Attuali proprietari

**CORPO A:** Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola in proprietà per 1/1 del signor **Cammarata Michele**.

**CORPO B:** terreni siti ad Enna in contrada Sacchitello Fg.150 part. 24 – 78 – 82 sono in proprietà dei signori **Cammarata Michele** per 1/2 e **Cammarata Salvatore** per 1/2.

**CORPO C:** terreni siti ad Enna in contrada Salsello Streto Fg.194 part. 1 in proprietà per 1/1 del signor **Cammarata Michele**.

**CORPO D:** abitazione singola sita ad Enna in contrada Berardi snc Fg. 42 pat.663 sub. 2-3-4 in proprietà per 1/1 del signor **Cammarata Michele**.

**CORPO E:** terreni siti a Capizzi (Me) in località Giuncheria contrada San Salvatore Fg. 42 partt. 9-10-11-12 e Fg.34 partt. 228-230 sono in proprietà per 1/1 del signor **Cammarata Michele**.

### 4.2. Precedenti proprietari

#### **CORPO A:**

- Al ventennio il bene era di proprietà del signor **Cammarata Michele** nato a **Capizzi (Me)** il 13.07.1904 in ragione di 1/1, in forza della costituzione del 27.11.2022 Prat. 102166.

#### **CORPO B:**

- Al ventennio il bene era di proprietà dei signori **Cammarata Michele** nato a **Capizzi (Me)** il 13.07.1904 e **Cammarata Salvatore** nato a **Capizzi (Me)** il 17.02.1926 in ragione di 1/2 ciascuno indiviso

#### **CORPO C:**

- Al ventennio il bene era di proprietà dei signori **Cammarata Michele** nato a **Capizzi (Me)** il 13.07.1904 in ragione di 1/1

#### **CORPO D:**

- Al ventennio il bene era di proprietà dei signori **Cammarata Michele** nato a **Capizzi (Me)** il 13.07.1904

**CORPO E:**

- Al ventennio il bene era di proprietà dei signori Cammarota Michele ...  
in ragione di 1/1



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

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Iscrizioni contro:**

- ANNOTAZIONE del 22/12/2008 - Registro Particolare 1080 Registro Generale 13459  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/8 del 28/11/2008  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7625 del 2006
- ISCRIZIONE del 29/07/1998 - Registro Particolare 1856 Registro Generale 16106  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da PRIVILEGIO AGRARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 19073/48 del 1993
- ISCRIZIONE del 25/06/2013 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 16147  
Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUALE Repertorio 16357 del 27/07/1993  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1820 del 1993
- ISCRIZIONE del 29/07/1998 - Registro Particolare 1856 Registro Generale 16106  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da PRIVILEGIO AGRARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 19073/48 del 1993

**Trascrizioni contro:**

- TRASCRIZIONE del 13/09/2006 - Registro Particolare 7625 Registro Generale 10966  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/6 del 06/09/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CAUTELARE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1080 del 22/12/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2 - Annotazione n. 329 del 08/04/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Registro Particolare 24743 Registro Generale 44905  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/6 del 06/09/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CAUTELARE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1341 del 20/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)



- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
  - **Pignoramenti**
- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 2653  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 0/13 del 15/02/2006  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 8620  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/15 del 15/02/2006  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Altre trascrizioni**
- **Eventuali note/osservazioni**

## 6 CONDOMINIO

Gli immobili non sono amministrati in condominio.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### **CORPO A:**

Per la costruzione dei fabbricati facenti parte del corpo A in cui sono contenuti i fabbricati censiti al Fg197 part. 42 subalterno 1 con categoria D10 e ai subalterni 2 e 3 entrambi con categoria A3, lo scrivente nonostante le numerose ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica, l'ufficio SUAP e dell'archivio del comune di Enna non è riuscito a reperire nessuna documentazione relative alle autorizzazioni urbanistiche, nonostante i fabbricati siano regolarmente censiti all'agenzia del territorio.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio è emerso che per i fabbricati facenti parte del corpo A identificati con i sub. 1-2-3 la costituzione è avvenuta in data 27.11.2002 Pratica n.102166 ed un successivo ampliamento del 11.12.2013 Pratica n. EN0150993.

### **CORPO D:**

L'iter per la costruzione dell'abitazione è iniziato nel 1975 con un progetto che prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra, con al piano terra un portico, al piano primo l'appartamento ed il sottotetto. Nel 1977 viene inoltrata una variante al progetto approvato in cui viene modificato l'accesso al piano primo che Non avviene tramite una scala esterna la interna al portico del piano terra con il sottotetto che permane inabitabile. Nel 1978 viene presentata una seconda ed ultima variante in cui viene ulteriormente modificata la posizione della scala di accesso al piano primo, l'aggiunta del vano caldaia in adiacenza alla scala di accesso al piano terra a portico ed il sottotetto che permane inabitabile.

In seguito al sopralluogo effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali si è constatato che il fabbricato realizzato non coincide con l'ultima variante approvata nel 1978. In particolare, sono emerse difformità al piano



terra dove il portico è stato chiuso realizzando di fatto un ulteriore appartamento al piano terra ed il sottotetto è abitabile in cui si sono riscontrati cucina, camere da letto e servizi igienici.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici dell'urbanistica del comune di Enna, è emerso che per il fabbricato in oggetto è in corso di definizione una pratica di sanatoria relativa alla Legge 47/85.

La Pratica di sanatoria è stata presentata in data 30.04.1986 Prot. 14106 n.903 intestata originariamente al sig. Nocilla Vincenzo nato ad Enna il 22.07.1944 (intestatario dell'ultima concessione edilizia in variante.

I documenti attualmente in possesso del funzionario del comune di Enna e riscontrati dallo scrivente sono:

- Planimetrie catastali aggiornate (lo scrivente ha riscontrato la rispondenza delle stesse con lo stato attuale dei luoghi);
- Relazione tecnica a firma del tecnico incaricato;
- N.O. per vincolo idrogeologico rilasciato il 30.06.2022 prot. 61851;
- Perizia giurata riportante la data del 14.02.2023 a firma del tecnico incaricato;
- Pagamento dell'oblazione interamente liquidata (secondo quanto riferito dal funzionario del comune di Enna correttamente) di £. 7.506.000 (€ 3.876,52

Secondo quanto riferito dal funzionario del comune di Enna per definire la pratica di sanatoria occorre pagare l'oblazione prevista con la legge Bucalossi oltre agli interessi legali calcolati alla data di presentazione della pratica di sanatoria fino al momento della definizione della sanatoria, stimabile ad oggi per un importo pari a € 1.200,00, a cui bisogna aggiungere le spese per l'istruzione della pratica di sanatoria quantificabili in circa 7.000€ da corrispondere al tecnico incaricato.

Come documentazione occorre presentare al comune copia delle visure catastali aggiornate e, marche da bollo e la ricevuta del versamento eseguito per la Legge Bucalossi.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Enna:**

#### **CORPO D:**

- N.O. per lavori edili n.29 del 20.05.1975;
- Concessione Edilizia in variante n.3 del 17.10.1977;
- Concessione Edilizia in variante n.14 del 09.09.1978
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

Per gli edifici oggetto di pignoramento non è stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità.

### **7.2 Conformità edilizia:**

Alla data del sopralluogo per i fabbricati facenti parte del CORPO A, lo scrivente non è in grado di poter esprimere la conformità edilizia e urbanistica in quanto non è in possesso della documentazione necessaria per tale accertamento.

Alla data del sopralluogo il fabbricato del CORPO D risultava non conforme urbanisticamente.

Come già scritto al punto 7 è in corso di definizione una pratica di sanatoria relativa alla Legge 47/1985

### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo tutti i corpi visitati risultano conformi catastalmente.



## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

#### **CORPO A:**

##### EDIFICIO 1: STALLA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLA	mq	963,00	100%	963,00
		<b>963,00</b> mq lordi		<b>963,00</b> mq commerciali

##### EDIFICIO 2: STALLA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLA	mq	983,00	100%	983,00
		<b>983,00</b> mq lordi		<b>983,00</b> mq commerciali

##### EDIFICIO 3: MAGAZZINO/DEPOSITO

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
MAGAZZINO	mq	1474,00	100%	1474,00
TETTOIA	Mq	198,00	30%	59,40
		<b>1672,00</b> mq lordi		<b>1533,40</b> mq commerciali

##### EDIFICIO 4: ABITAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	168,00	100%	168,00
PIANO PRIMO	mq	134,00	100%	134,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	92,00	30%	27,60
CANTINE	mq	41,70	25%	10,42
		<b>435,70</b> mq lordi		<b>340,02</b> mq commerciali



EDIFICIO 5: BOX CANILE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
BOX CANILE	mq	90,00	100%	90,00
		<b>90,00</b> mq lordi		<b>90,00</b> mq commerciali

EDIFICIO 6: SALA RISTORAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
SALA RISTORAZIONE	mq	411,00	100%	411,00
		<b>411,00</b> mq lordi		<b>411,00</b> mq commerciali

EDIFICIO 7: ABITAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	237,00	100%	237,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	43,00	30%	12,90
CANTINE E LOCALI DI DEPOSITO	mq	292,00	25%	73,00
		<b>572,00</b> mq lordi		<b>322,90</b> mq commerciali

EDIFICIO 8: VASCA ACQUA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
VASCA ACQUA	mq	71,00	100%	71,00
		<b>71,00</b> mq lordi		<b>71,00</b> mq commerciali

EDIFICIO 9: LEGNAIA



DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
LEGNAIA	mq	56,00	100%	56,00
		<b>56,00</b> mq lordi		<b>56,00</b> mq commerciali

## EDIFICIO 10: CASEIFICIO

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
CASEIFICIO	mq	268,00	100%	268,00
		<b>268,00</b> mq lordi		<b>268,00</b> mq commerciali

## EDIFICIO 11: SALA MUNGITURA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
SALA MUNGITURA	mq	128,00	100%	128,00
		<b>128,00</b> mq lordi		<b>128,00</b> mq commerciali

## EDIFICIO 12: STALLONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLONE	mq	667,00	100%	667,00
		<b>667,00</b> mq lordi		<b>667,00</b> mq commerciali

## EDIFICIO 13: CONCIMAIA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
CONCIMAIA VICINO STALLE 1 e 2	mq	150,80	100%	150,80
CONCIMAIA VICINO STALLONE	mq	84,00	100%	84,00
		<b>234,80</b> mq lordi		<b>234,80</b> mq commerciali

**CORPO: B**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti al Fg.150 contrada Sacchitello nel comune di Enna

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	101.089



**CORPO: C**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti al Fg.194 contrada Salsello Streto nel comune di Enna

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	380.120

**CORPO: D**

Abitazione sita ad Enna in contrada Berardi snc censita al N.C.E.U. FG.42 part. 666 sub. 2-3-4

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	126,00	100%	126,00
PIANO PRIMO	mq	126,00	100%	126,00
PIANO SECONDO	mq	126,00	100%	126,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	30,80	30%	9,24
VANO SCALA	mq	17,00	25%	4,25
		<b>425,80</b> mq lordi		<b>391,49</b> mq commerciali

**CORPO: E**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti ai Fg.42 E 34 contrada San Salvatore nel comune di Capizzi

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	278.830

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



## 9 FONTI D'INFORMAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

### 9.1 Fonti d'informazione e stima degli immobili

Come fonte di informazione lo scrivente esperto estimatore utilizza la Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui in funzione della città, della zona di ubicazione e della tipologia di destinazione sono riportati i valori di mercato.

#### **CORPO A:**

Per i fabbricati contenuti nel corpo A i valori relativi alle abitazioni sono elencati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,9	7,2	L

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U.,

ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa:  $V \text{ unitario} = 1050,00 \text{ €/mq}$

#### **EDIFICIO 4**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A3	340,02 mq	1.050 €/mq	€ 357.021
				<b>€ 357.021</b>

Firmato Da: BIONDI GIUSEPPE Emesso Da: ARUI



#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

#### **Valore EDIFICIO 4**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 35.702,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Detrazioni dovute alla mancanza di finiture e lavori non eseguiti nel piano secondo (quantificabili in un ulteriore 15%)	€ 53.553,15
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 89.255,25
<b>Valore edificio 4 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 267.765,75</b>

#### **EDIFICIO 7**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A3	322,90 mq	1.050 €/mq	€ 339.045
				<b>€ 339.045</b>

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

#### **Valore EDIFICIO 7**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 33.904,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 33.904,50
<b>Valore edificio 7 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 305.140,50</b>

PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45dd8c701da274f22427ba486d6fb28



Per i fabbricati contenuti nel corpo A, relativi ai capannoni e laboratori utilizzati per le funzioni produttive connesse all'attività agricola e pertanto ricadenti nella categoria catastale D10, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso connessa all'attività agricola, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato vada valutata di volta in volta secondo il reale utilizzo del bene nell'attività agricola, ciò nonostante viene comunque riportata la seguente tabella anche per avere un ordine di grandezza dei

valori di mercato che vanno calibrandoli opportunamente alle condizioni attuali e di utilizzo dei fabbricati:

Catego- ria	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,8	2,8	L
Laboratori	NORMALE	400	500	L	1,8	2,3	L

### **EDIFICIO 1:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq €/mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLA	D10	963,00 mq	700,00 €/mq	€ 770.400,00
				<b>€ 674.100,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 1**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 67.410,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 67.410,00

**EDIFICIO 2:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLA	D10	983,00 mq	700,00 €/mq	€ 688.100,00
				<b>€ 688.100,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore EDIFICIO 2**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 68.810,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 68.810,00
<b>Valore edificio 2 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 619.290,00</b>

**EDIFICIO 3:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
MAGAZZINO/DEPOSITO	D10	1533,40 mq	300,00 €/mq	€ 460.020,00
				<b>€ 460.020,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore EDIFICIO 3**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 46.002,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 46.002,00
<b>Valore edificio 3 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 414.018,00</b>

**EDIFICIO 5:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
-------------	----------------	------------------------	-------------	--------------------

		COMMERCIALE	€/mq	COMPLESSIVO
BOX CANILE	D10	90 mq	150,00 €/mq	€ 13.500,00
				<b>€ 13.500,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

#### Valore EDIFICIO 5

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 1.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative € 0,00

Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima € 1.350,00

**Valore edificio 5 al netto delle decurtazioni € 12.150,00**



### EDIFICIO 6:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
SALA RISTORAZIONE	D10	411 mq	1.000,00 €/mq	€ 411.000,00
				<b>€ 411.000,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

#### Valore EDIFICIO 6

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 41.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative € 0,00

Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima € 41.100,00

**Valore edificio 6 al netto delle decurtazioni € 369.900,00**

### EDIFICIO 8:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
VASCA ACQUA	D10	71 mq	150,00 €/mq	€ 10.650,00
				<b>€ 10.650,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 8

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	1.065,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	<u>0,00</u>
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	1.065,00
<b>Valore edificio 8 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>9.585,00</b>



### EDIFICIO 9:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
LEGNAIA	D10	56 mq	150,00 €/mq	€ 8.400,00
				<b>€ 8.400,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 9

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	<u>0,00</u>
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	840,00
<b>Valore edificio 9 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>7.560,00</b>

### EDIFICIO 10:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
CASEIFICIO	D10	268 mq	1.000,00 €/mq	€ 268.000,00
				<b>€ 268.000,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 10

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 26.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 26.800,00
<b>Valore edificio 10 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 241.200,00</b>

### **EDIFICIO 11:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
SALA MUNGITURA	D10	128 mq	1.000,00 €/mq	€ 128.000,00
				<b>€ 128.000,00</b>



### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 11**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 12.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 12.800,00
<b>Valore edificio 11 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 115.200,00</b>

### **EDIFICIO 12:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLONE	D10	667 mq	700,00 €/mq	€ 466.900,00
				<b>€ 466.900,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 12**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 46.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 46.690,00
<b>Valore edificio 12 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 420.210,00</b>

**EDIFICIO 13:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
CONCIMAIE	D10	234,80 mq	200,00 €/mq	€ 46.960,00
				<b>€ 46.960,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore EDIFICIO 13**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 4.696,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 4.696,00
<b>Valore edificio 13 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 42.264,00</b>

Riepilogando i valori stimati riferiti ai fabbricati contenuti nel D10 e censiti al FG.197 part. 42 sub. 1 si riporta il seguente quadro sinottico:

VALORE EDIFICI CONTENUTI NEL D10	
DENOMINAZIONE	VALORE
EDIFICIO 1	674.100,00 €
EDIFICIO 2	619.290,00 €
EDIFICIO 3	414.018,00 €
EDIFICIO 5	12.150,00 €
EDIFICIO 6	369.900,00 €
EDIFICIO 8	9.585,00 €
EDIFICIO 9	7.560,00 €
EDIFICIO 10	241.200,00 €
EDIFICIO 11	115.200,00 €
EDIFICIO 12	420.210,00 €
EDIFICIO 13	42.264,00 €

**2.925.477,00 €**



**CORPO B:**

Per i terreni che compongono il corpo B siti in contrada Sacchitello in territorio del comune di Enna lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Enna riferiti al 2014 (ultimi dati presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO B							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
150	24		32800	SEMINATIVO	2	0,70	22.960,00 €
150	78	AA	11710	SEMINATIVO	4	0,70	8.197,00 €
150	78	AB	6099	PASCOLO	2	0,29	1.768,71 €
150	82	AA	35587	SEMINATIVO	5	0,70	24.910,90 €
150	82	AB	2981	ULIVETO	3	1,08	3.219,48 €
150	82	AC	11912	PASCOLO	2	0,29	3.454,48 €
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO</b>							<b>64.510,57 €</b>

La proprietà in capo al debitore esecutato **Cooperativa Miele** è di ½ pertanto tale valore va considerato per la quota di proprietà ed è pari a € **32.255,28**

**CORPO C:**

Per i terreni che compongono il corpo C lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Enna riferiti al 2014 (ultimi dati presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

<b>STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO C</b>
--

FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
194	1	AA	325672	SEMINATIVO	5	0,70	227.970,40 €
194	1	AB	54448	PASCOLO	1	0,29	15.789,92 €

**VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO      243.760,32 €**



**CORPO D:**

Per i fabbricati contenuti nel corpo D i valori relativi alle abitazioni sono elencati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,9	7,2	L

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa:  $V \text{ unitario} = 1.100,00 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
-------------	----------------	------------------------	-------------	--------------------

	CATEGORIA	COMMERCIALE	€/mq	COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A2	391,49 mq	900,00 €/mq	€ 352.341,00
				<b>€ 352.341,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore CORPO D

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 35.234,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 8.200,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 43.434,10
<b>Valore corpo D al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 308.906,90</b>



### CORPO E:

Per i terreni che compongono il corpo E lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Messina riferiti al 2007 (ultimi dati presenti nel sito dell'Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO E							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
42	9		112200	SEMINATIVO	3	0,77	86.394,00 €
42	10	AA	1999	PASCOLO	2	0,46	919,54 €
42	10	AB	22081	PASCOLO ARB.	1	0,46	10.157,26 €
42	11	AA	2445	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.124,70 €
42	11	AB	215	FABB RURALE		200	43.000,00 €
42	12		87610	SEMINATIVO	3	0,77	67.459,70 €
34	228	AA	43358	PASCOLO	1	0,46	19.944,68 €
34	228	AB	2442	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.123,32 €
34	230	AA	3845	PASCOLO	1	0,46	1.768,70 €
34	230	AB	2635	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.212,10 €
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO</b>							<b>233.104,00 €</b>

In conclusione, considerando le peculiarità e l'appetibilità nonché l'utilità di ciascun corpo costituente il compendio pignorato, a parere dello scrivente è necessario procedere alla vendita in singoli lotti che possono essere così raggruppati:

- **Lotto 001** l'intera quota dei fabbricati siti ad Enna in contrada San Tomasello, inglobati nel Corpo A e facenti parte il D10 e le due abitazioni (censiti ai sub 2 e 3) in quanto a parere dello scrivente è inopportuno separarli dal contesto dei fabbricati censiti al sub 1, connessi all'attività agricola, e tutti indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola/zootecnica
- Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub. 1 D/10;
  - Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub.2 A/3;
  - Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub.3 A/3;

del valore totale pari a € 3.498.383,25;

- **Lotto 002:** ½ della proprietà del fondo agricolo (corpo B) sito ad Enna in contrada Sacchitello censito al N.C.T. al Fg. 150 partt. 28-78-82 del valore totale pari a € 32.255,28;



- **Lotto 003:** l'intero fondo agricolo (corpo C) sito ad Enna in contrada Salsello Streto censito al N.C.T. al Fg. 194 part. 1 del valore totale pari a € 243.760,32;
- **Lotto 004:** l'intera proprietà della civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo sitta ad Enna in contrada Berardi snc (corpo D) censita al N.C.E.U. al Fg. 42 part. 666 sub. 2-3-4 del valore di € 308.906,90;
- **Lotto 005:** l'intero fondo agricolo con annesso fabbricato rurale (corpo E) sito a Capizzi (Me) in località Giunchera in contrada San Salvatore censito al N.C.T. al Fg. 42 partt. 9-10-11-12 e Fg.34 partt. 228-230 del valore totale pari a € 233.104,00.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Biondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna, 20.06.2023

L'esperto

**ALLEGATI**

- 1) *Elaborato fotografico;*
- 2) *Planimetrie catastali.*

