

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 85/2012 R.G.E.  
GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO

**ORIGINALE**

**Procedimento civile**  
**Espropriazione immobiliare post L.80**  
**R.G.E. 85/2012**

**CONTRO**

**Relazione Di Consulenza**  
**Aggiornata al 19.05.2023**

Giudice: Dott. Davide Palazzo

## Indice

1. Premessa e quesito posto dal Giudice
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Descrizione e stima degli immobili
4. risposta ai quesiti

## Allegati

- A. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. A/39 part. 7999/2
- B. Elenco sintetico delle formalità
- C. Verbale pignoramento immobili
- D. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. A/39 part. 7999/4
- E. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. C/39 part. 7445/10
- F. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. N/39 part. 7445/14
- G. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. N/39 part. 7445/11
- H. Visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale fgl. N/39 part. 7445/12
- I. Visura catastale – estratto di mappa catastale fgl. 148 part. 115 – 374 – 116 – 118 – 117 – 114 – 518 – 925(ex particella 119)
- L. Visura catastale – estratto di mappa catastale fgl. 148 part. 844 sub. 1 (ex particella 120)
- M. Certificato di destinazione urbanistica foglio 148
- N. Visura catastale – estratto di mappa catastale fgl. 75 part. 454
- O. Certificato di destinazione urbanistica foglio 75

## **Premessa**

Che con relata notificata in data 11.12.2012, [REDACTED],  
[REDACTED], ha nominato il sottoscritto geometra [REDACTED],  
iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di  
Enna al numero [REDACTED], con studio in [REDACTED] (EN) in Corso Garibaldi  
[REDACTED] come consulente tecnico d'ufficio, nel procedimento  
espropriativo R.G.E. 85/2012, promosso da [REDACTED] Agnedia [REDACTED]

Che con la medesima comunicazione il Giudice, fissava l'udienza per il  
giuramento e per la formulazione dei quesiti per il 19.12.2012.

Che in data 29.09.2015 è stata depositata la relazione di consulenza  
relativa al procedimento in oggetto;

Che con relazione depositata dal Custode Avv. Pitronaci Maria  
Concetta in data 20.02.2023, ha evidenziato delle "criticità";

Che il Giudice Dott. Davide Palazzo nel verbale d'udienza del  
23.02.2023 ha disposto il richiamo del CTU, affinché sotto il vincolo  
del già prestato giuramento, aggiorni la perizia di stima in atti  
secondo le direttive sopra indicate, nel termine di 60 gg;

Si rappresenta di seguito quanto richiesto nel dispositivo citato in  
premessa.

## **QUESITO POSTO DAL GIUDICE**

"Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto il seguente quesito":




- i) aggiornare la relazione sulla base delle nuove risultanze catastali;
- ii) valutare la formazione dei lotti in base a quanto evidenziato in seno alle relazioni depositate dal custode in data 20.02.2023 e 15.10.2022;




- iii) aggiornare la stima del compendio pignorato in considerazione del decorso del tempo nonché delle carenze evidenziate dal custode giudiziario in seno alla predetta relazione ove si dà atto che "la particella n. 518 del foglio 39 non è stata inserita tra le particelle esaminate", mentre la particella n. 454 del foglio 75 "è contemporaneamente inclusa nel lotto 4 e nel lotto 5";  
"L'esperto letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti":

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Tribunale di Enna R.G.E. 85/2012

In data 17.05.2023, unitamente al Custode Avvocato Pitronaci Maria Concetta, alla presenza del , legale rappresentante della , rappresentato dal proprio legale di fiducia , è stato effettuato un nuovo accesso ai luoghi, al fine di valutare la situazione e potere rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice.



## Risposta ai quesiti

### Lotto nr. 1

**Enna via Sant'agata n. 99 piano seminterrato, terra e soppalco**



### QUESITO A)

Proprietà [REDACTED]

1. Locale commerciale ubicato nella zona centrale del Comune di Enna in Via Sant'Agata nr 99, che si sviluppa su tre livelli, piano interrato, terra e soppalco, identificato al N.C.E.U. del citato Comune **al foglio A/39 oggi particella 7999 sub. 2 ex particella 427 sub. 2 per bonifica catastale effettuata**



descritto era per l'intero di proprietà della [REDACTED] con sede in Enna.

**QUESITO D)**

Sull'immobile, alla data del 28.09.2015, ore 10:21:27, gravano i seguenti vincoli:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/10/2009 - Registro Particolare 1402 Registro Generale 9673, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30648/12780 del 07/10/2009, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952 Registro Generale 8993 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529/2011 del 27/09/2011, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare 7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 691 del 21/09/2012, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (Vedi All. "C")

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel vigente P.R.G. del comune di Enna, relative alla zona A del summenzionato strumento urbanistico.

Da informazioni assunte direttamente dal legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile, nonché attuale possessore ed usufruttore del locale, l'unità immobiliare non fa parte di un



[REDACTED]

complesso condominiale e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti condominiali.

### **QUESITO E)**

Alla data del 17.05.2023, risulta occupato dalla società proprietaria [REDACTED] con sede in Enna, nella persona del socio amministratore della società, signor [REDACTED] nato a Enna il [REDACTED], il quale lo utilizza come locale commerciale per la vendita di prodotti per l'edilizia in particolare colori, vernici e prodotti per decori per interni.

### **QUESITO F)**

#### **Ingresso Via Sant'Agata n. 99**





**Piano terra**



**Piano terra**



**soppalco**



Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed il valore delle compravendite nella medesima zona effettuate nel II semestre 2022. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie;

**Le valutazioni tengono conto delle modificate condizioni socio economiche del territorio e dell'andamento del mercato immobiliare alla data odierna, nonché delle condizioni generali dell'immobile alla data dell'ispezione del 17.05.2023.**

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA - PIAZZA GARIBOLDI - PIAZZA UMBERTO I - PIAZZA FRANCESCO CRISPI - PIAZZA SCELFO - VIA S. AGATA - VIA PERGUSA (INIZIO)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	750	L	2,3	3,6	L
Negozi	Normale	750	1250	L	4	6,1	L
Negozi	OTTIMO	1600	2500	L	7,5	11,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettificazione.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Tenuto conto dello stato dell'immobile che, nel complesso si presenta in buone condizioni e nella media degli immobili con destinazione similare presenti nella zona, che trattasi di una zona a prevalente vocazione commerciale, almeno per quanto riguarda gli immobili al piano terra e che nonostante la generale crisi economica, nella zona non vi sono molti locali liberi da destinare ad attività commerciali, si è ritenuto di adottare un valore di euro 1.250,00 al mq. per la superficie al piano terra ed euro 400 al mq. per il soppalco.

Si tenga presente che il descritto locale forma unica ed indivisibile unità immobiliare con il locale interrato catastalmente distinto al foglio A/39 part. 7999 sub. 4 e pertanto ai fini della stima verrà trattato unitamente alla suddetta unità immobiliare. Per detto piano si è assunto un valore di euro 750,00 al mq. Per tutte le altre notizie relative a detto immobile si rimanda al capitolo successivo (immobile nr. 2 della presente c.t.u.).

piano interrato mq. 20 x € 750,00 al Mq=€ 15.000,00;  
piano terra mq. 17 x € 1.250,00 al Mq=€ 21.250,00;  
soppalco mq. 8 x € 400,00 al Mq=€ 3.200,00;

**Valore complessivo dell'immobile arrotondato Euro 39.450,00**

(diconsi euro trentanovemilaquattrocinquanta/00).

A tal riguardo si precisa che, tenuto conto, da una parte dell'andamento dell'inflazione e dall'altra della dinamica anomala dei valori immobiliari registrati negli ultimi anni, i quali hanno fatto registrare una contrazione del mercato rispetto al decennio precedente, l'incidenza della rivalutazione monetaria può essere ritenuta trascurabile e comunque, assorbita nell'importo complessivo.

**QUESITO G)**

Non è stato possibile reperire gli atti comprovanti la regolarità urbanistica relativa all'ampliamento dell'immobile con la realizzazione di un locale soppalcato. In ragione di ciò, è da ritenersi non conferme allo strumento urbanistico vigente.

La planimetria catastale allegata alla presente c.t.u. **(vedi all. "A") risulta non conforme allo stato di fatto, in quanto mancano la rappresentazione grafica del soppalco.**

Il tutto può essere regolarizzato, ai sensi dell'art. 46, Comma 5°, del D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E ART. 40 Comma 6° della L. 28 Febbraio 1985 n. 47.

**Superficie non residenziale da sanare mq. 8**

- oblazione euro 60 x 8 = € 480,00
- Oneri di urbanizzazione e oneri concessori = € 972,00

- Diritti di segreteria comune = € 200,00
- Registrazione concessione edilizia = € 0,0
- Valori bollati = € 32,00
- Spese tecniche = € 2.000,00
- Spese varie = € 1.000,00

**Totale costo = € 4.684,00.**

**Immobile nr. 2 - Enna via Sant'agata n. 99 piano interrato**



2. deposito sito in Enna in Via Sant'Agata nr 99, piano interrato, identificato al N.C.E.U. del citato Comune **al foglio A/39 particella 7999 subalterno 4 ex part. 427/2**, Categoria C/2 di classe 6, Consistenza 20 MQ, rendita catastale euro 86,78, partita catastale nr. 7952. L'accesso all'immobile avviene dal locale al piano terra di proprietà della stessa ditta e con il quale costituisce unico lotto indivisibile. **(Vedi All. "D" visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale).**

**L'intestazione catastale non ha subito modifiche.**

**QUESITO B)**

I dati risultanti dalle visure ipotecarie, alla data del 28.09.2015, ore 10:21:27 e da quelle catastali, alla data del 19.05.2023, sono conformi ai titoli di provenienza. **(Vedi Elenco delle formalità All. "B").**

**Immobili di proprietà della [REDACTED] (foglio A/39 particella 7999 subalterni 2 e 4) pervenuti:**

- Con rogito notarile, [REDACTED], repertorio 30647 del [REDACTED] beni acquistati dai signori [REDACTED] nato a Enna il [REDACTED] [REDACTED] nata a Enna il 28/06/1942 e [REDACTED]
- I dante causa, signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avevano a loro volta acquistato gli immobili con atto di compravendita del 19/03/1986 dalla signora [REDACTED] notaio [REDACTED] del [REDACTED], trascrizione nr 2698/2325 dell'08/04/1986

**QUESITO C)**

Alla data di trascrizione del primo atto esecutivo cautelare **(Reg. Gen. 9179 Reg. Part. 7942 del 18/10/2012)**. L'immobile sopra descritto era per l'intero di proprietà della ditta [REDACTED], con sede in Enna.

**QUESITO D)**

Sull'immobile, alla data del 28.09.2015, ore 10:21:27, gravano i seguenti vincoli:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/10/2009 - Registro Particolare 1402 Registro Generale 9673, Pubblico ufficiale [REDACTED]



Repertorio 30648/12780 del 07/10/2009, IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952  
Registro Generale 8993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529/2011 del 27/09/2011,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare  
7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (Vedi All. "D")

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel  
vigente P.R.G. del comune di Enna, relative alla zona A del  
summenzionato strumento urbanistico.

Da informazioni assunte direttamente dal legale rappresentante della  
società proprietaria dell'immobile, nonché attuale possessore ed del  
locale, l'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale  
e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti  
condominiali.

### **QUESITO E)**

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal socio  
amministratore della società, signor [REDACTED], nato a Enna  
[REDACTED] che lo utilizza come deposito a servizio del locale  
commerciale per la vendita di prodotti per l'edilizia in particolare  
colori, vernici e prodotti per decori per interni.

## QUESITO F)

### Interrato



Si tenga presente che il descritto locale forma unica ed indivisibile unità immobiliare con il locale interrato catastalmente distinto al foglio A/39 part. 7999 sub. 4 e pertanto ai fini della stima verrà trattato unitamente alla precedente unità immobiliare. Per detto piano si è assunto un valore di euro 750,00 al mq.

## QUESITO G)

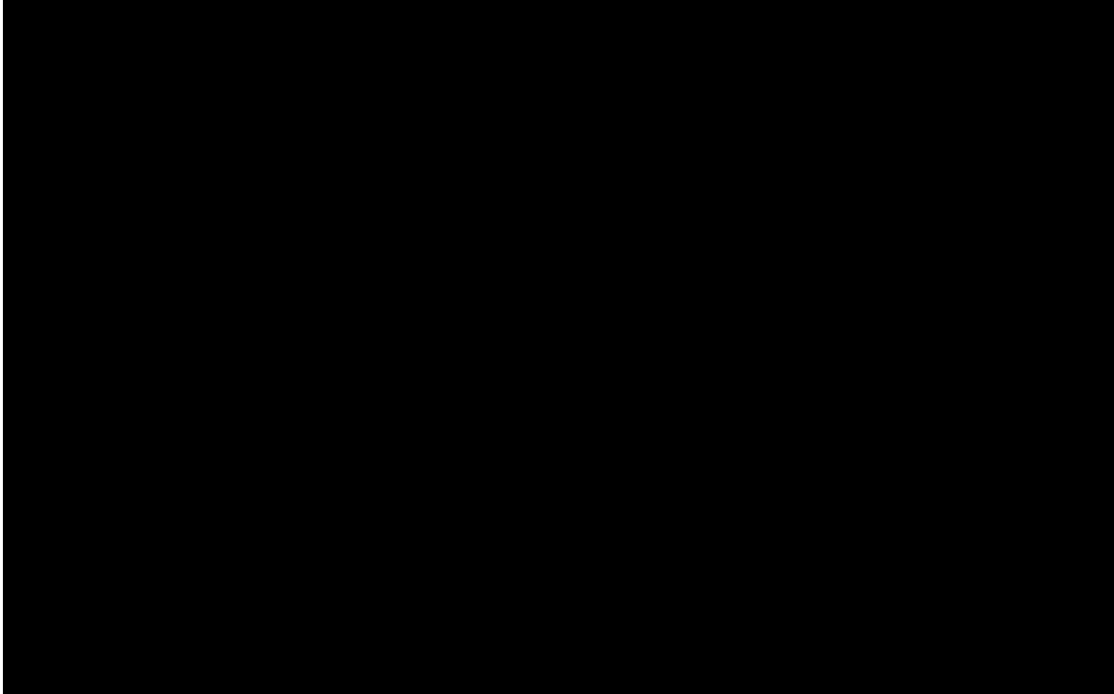
L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1967. Non sono stati forniti e reperiti atti comprovanti la regolarità urbanistica del soppalco. Ragione per cui è da ritenersi non conferme allo strumento urbanistico vigente.



**Valore complessivo lotto 1  
(unica vendita indivisibile)**

<b>COMUNE</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
1.Enna	Locale commerciale P.T. + soppalco	FGL A/39 PART. 7999 SUB. 2	€ 24.450,00
2.Enna	Deposito a servizio del locale commerciale P. S1	FGL A/39 PART. 7999 SUB. 4	€ 15.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 39.450,00</b>

**LOTTO NR. 2**



**QUESITO A)**

Porzione di magazzino sito in Enna alla via San Pietro, piano seminterrato, confinante, sul fronte principale con l'altra porzione di magazzino catastalmente identificata al foglio N/39 part. 7445 sub. 12, sui rimanenti tre fronti in aderenza con altre unità immobiliari.

Alla data dell'accertamento l'unità immobiliare risultava di proprietà, per ½ cadauno indistinto ed indiviso, in regime di comunione dei beni, dei coniugi [REDAZIONE] nato a Enna il [REDAZIONE] e [REDAZIONE]

E' catastalmente identificato al N.C.E.U. **al foglio N/39 particella 7445 subalterno 10 (ex foglio C/39 part. 7445 sub 5)**, Categoria C/2 di 7, consistenza 9 mq, rendita catastale euro 45,55, partita catastale nr. 1004163, sito in Enna in Via San Pietro nr 164,



piano seminterrato. (**Vedi All. "E" visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale**).

**L'intestazione catastale non ha subito modifiche.**

**QUESITO B)**

L'immobile oggetto di stima è pervenuto ai signori [redacted]  
[redacted], nata a  
[redacted], per la quota di 42/200 indistinto ed indiviso  
cadauno ed in regime di comunione dei beni, con rogito notaio [redacted]  
[redacted] repertorio 46708 del 31.07.1992. dante causa [redacted]  
[redacted] nato a Enna il [redacted] [redacted] nata a  
Enna [redacted] nato a [redacted]  
Con atto di divisione notaio [redacted] repertorio 49561, del  
27.01.1994 i coniugi [redacted] acquisivano l'intera quota del  
suddetto immobile.

**QUESITO C)**

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati  
risultavano per l'intera quota di proprietà degli attuali intestatari,  
signori [redacted] già identificati nei  
precedenti paragrafi.

**QUESITO D)**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952  
Registro Generale 8993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  
529/2011 del 27/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare  
7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (Vedi all."C").

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel vigente strumento urbanistico del comune di Enna.

Da informazioni assunte direttamente dal proprietario ed attuale possessore del locale, l'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti in materia.

#### **QUESITO E)**

L'immobile, alla data dell'accertamento risulta in possesso del coniuge superstite [REDACTED] la quale lo utilizza quale pertinenza dell'abitazione posseduta. Dalle dichiarazioni raccolte, a suo tempo, direttamente dai proprietari gli stessi hanno dichiarato di averne avuto il possesso esclusivo fin dalla data di acquisto.

#### **QUESITO F)**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed il valore delle compravendite nella medesima zona effettuate nel II semestre 2022. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie.

**Le valutazioni tengono conto delle modificate condizioni socio economiche del territorio e dell'andamento del mercato**

**immobiliare alla data odierna, nonché delle condizioni generali dell'immobile alla data dell'ispezione del 17.05.2023.**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	600	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	850	1350	L	4,7	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Attiv  
Passa :

Tenuto conto dello stato dell'immobile che nel suo complesso si presenta nella media degli immobili con destinazione simile presenti nella zona, che trattasi di una zona a prevalente vocazione abitativa, considerato che trattasi di zona altamente urbanizzata e che non consente la realizzazione di locali garages, per di più rari da trovare nella zona, si ritenuto più corretto adottare un valore di euro 1.000,00 al mq.

Si sottolinea che detto immobile costituisce unica unità immobiliare con il successivo descritto ed identificato in catasto al foglio N/39 part. 7445 sub. 12. Pertanto ai fini della vendita l'unità immobiliare è da considerarsi unica ed indivisibile.

Locale deposito Mq. 9 x € 1.000,00 AL Mq = € 9.000,00;

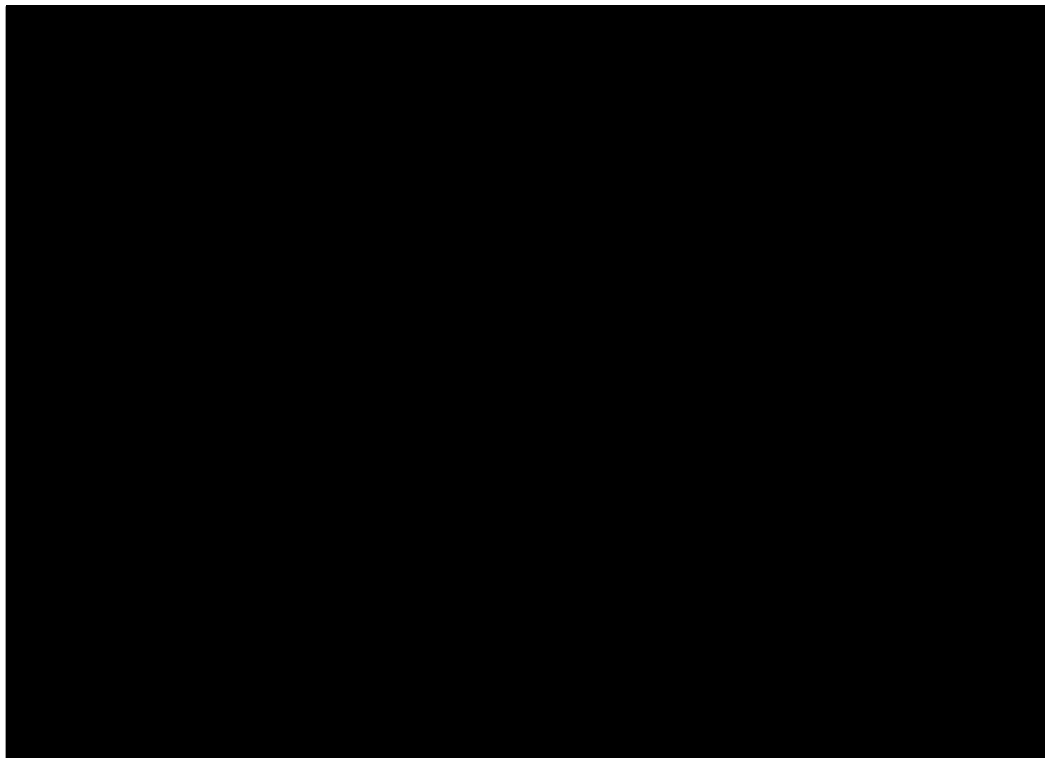
**Valore complessivo dell'immobile arrotondato Euro 9.000,00**

(diconsi euro novemila/00).

**QUESITO G)**

Non sono stati reperiti atti autorizzativi del frazionamento effettuato in catasto in data 18.01.1994.

I costi della regolarizzazione del frazionamento senza opere, che si ricorda non ha generato né aumenti di volume, né aumenti di superficie, è quantificato in euro 516,00 così come disposto dagli art. 10 L 47/85 a titolo di pagamento di una sanzione pecuniaria in assenza di autorizzazioni previste dall'art. 5 della L.R. 37/85.



**QUESITO A)**

Locale garages, censito catastalmente come magazzino, ubicato al piano terra di un complesso abitativo sito in Enna in Via San Pietro catastalmente identificato **foglio N/39 particella 7445 sub.12 (ex particella 460 sub 2)**, categoria C/2 di classe 6 per complessivi MQ. 9, rendita catastale euro 39,04 di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a Enna il [REDACTED]. **(Vedi All. "H" visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale)**  
**L'intestazione catastale non ha subito modifiche.**

Confinante con la via San Pietro ed in aderenza con altre unità immobiliari.

Il locale è pavimentato con mattonelle in scaglie di marmo, traversato, intonacato e tinteggiato con pittura semi lavabile.

Può essere utilizzato come deposito/magazzino o come garage. Nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**QUESITO B)**

Immobile di proprietà del signor [REDACTED] acquistato con rogito notarile notaio [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Enna il [REDACTED]

**QUESITO C)**

Alla data della trascrizione del pignoramento l'immobile era di proprietà dell'attuale proprietario signor [REDACTED] il quale ha acquistato il bene con **rogito notarile repertorio 42347 del**

**25.06.1990, notaio** [REDACTED], dagli aventi causa [REDACTED]  
[REDACTED]

**QUESITO D)**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952 Registro Generale 8993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529/2011 del 27/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare 7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (Vedi All. "D")

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel vigente strumento urbanistico del comune di Enna.

Da informazioni assunte direttamente dal proprietario dell'immobile, nonché attuale possessore ed usufruttore del locale, l'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti in materia.

**QUESITO E)**

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile era per l'intera quota del signor [REDACTED] il quale lo ha concesso in comodato d'uso gratuito al proprio figlio signor [REDACTED]

**QUESITO F)**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per immobili aventi



caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed il valore delle compravendite nella medesima zona effettuate nel II semestre 2022. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie.

**Le valutazioni tengono conto delle modificate condizioni socio economiche del territorio e dell'andamento del mercato immobiliare alla data odierna, nonché delle condizioni generali dell'immobile alla data dell'ispezione del 17.05.2023.**

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	600	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	850	1350	L	4,7	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Attiv  
Passa

Tenuto conto dello stato dell'immobile che nel suo complesso si presenta nella media degli immobili con destinazione simile presenti nella zona, che trattasi di una zona a prevalente vocazione abitativa, considerato che trattasi di zona altamente urbanizzata e che non consente la realizzazione di locali garages, per di più rari da trovare

nella zona, si ritenuto più corretto adottare un valore di euro 1.000,00 al mq.

Si sottolinea che detto immobile costituisce unica unità immobiliare con il precedente descritto ed identificato in catasto al foglio C/39 part. 7445 sub. 10. Pertanto ai fini della vendita l'unità immobiliare è da considerarsi unica ed indivisibile.




magazzino mq. 9 x € 1.000,00 al Mq = € 9.000,00.

**Valore complessivo dell'immobile arrotondato Euro 9.000,00**

(diconsi euro novemila/00).

**QUESITO G)**

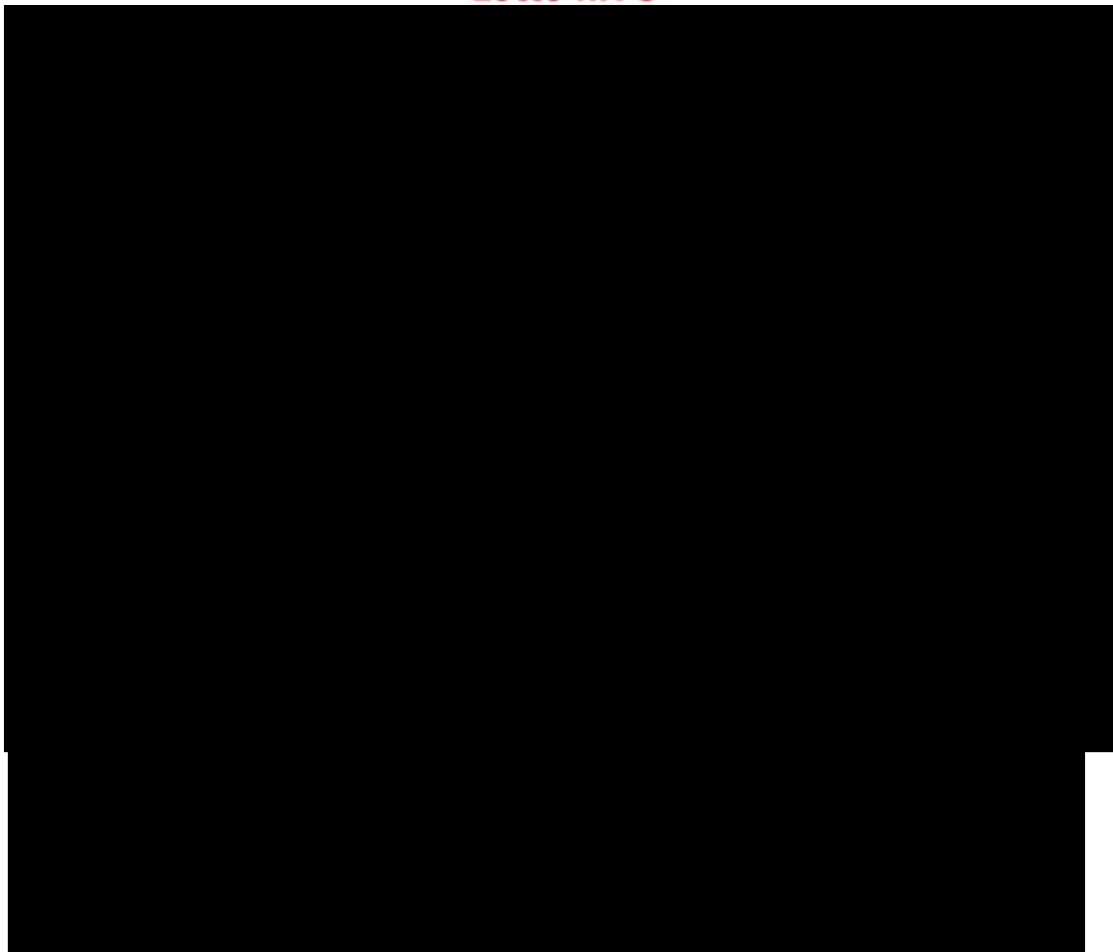
Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967. I rogiti notarili stipulati successivamente alla predetta data attestano la conformità dell'immobile.



**Valore complessivo lotto 2  
(unica vendita indivisibile)**

<b>COMUNE</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
1.Enna	Magazzino	FGL C/39 PART. 7445 SUB. 10	€ 9.000,00
2.Enna	Magazzino	FGL N/39 PART. 7445 SUB. 12	€ 9.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 18.000,00</b>


**Lotto nr. 3**




**QUESITO A)**

Abitazione di tipo civile, con annesso un locale di sgombero a piano terra, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, di complessivi 9 vani catastali (compreso il locale di sgombero).

L'appartamento consta di due identificativi catastali:

- **Foglio N/39 particella 7445 sub 14 (ex foglio N/39 particella 458 sub.1, graffata con la particella 460 sub. 3)**, categoria A/4 di classe 2 per complessivi vani 7, rendita catastale euro 253,06 il cui unico proprietario è il signor , nato a Enna il



05.10.1929; (**Vedi All. "F" visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale**)

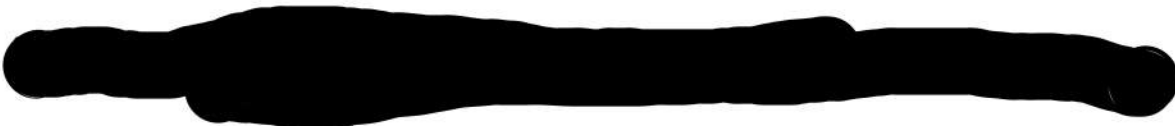
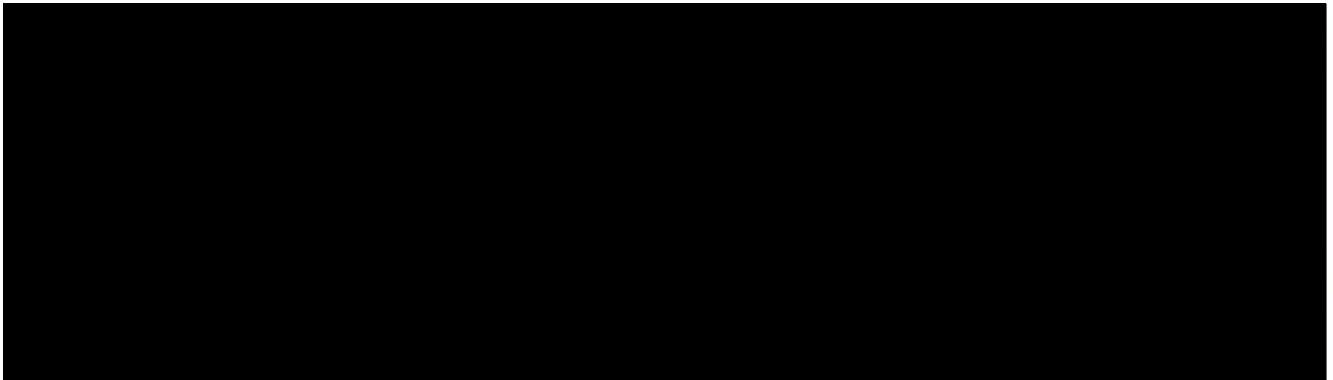
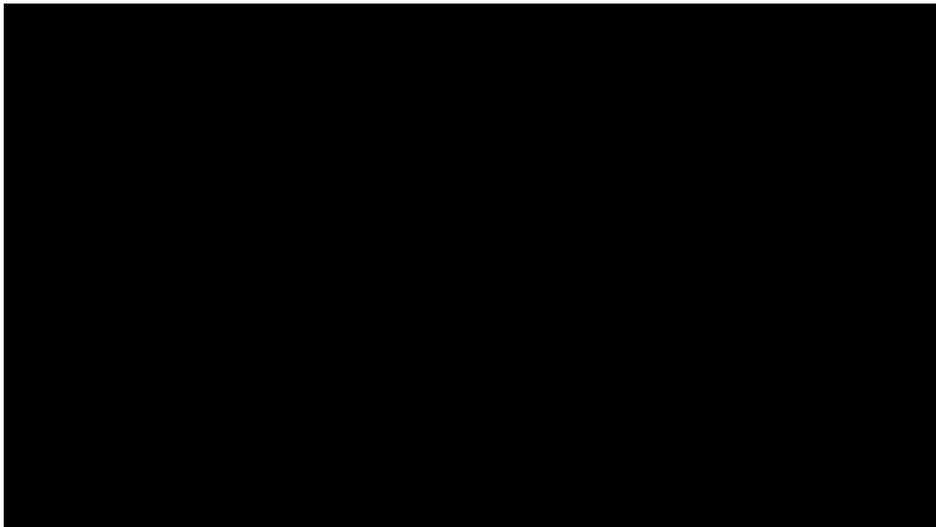
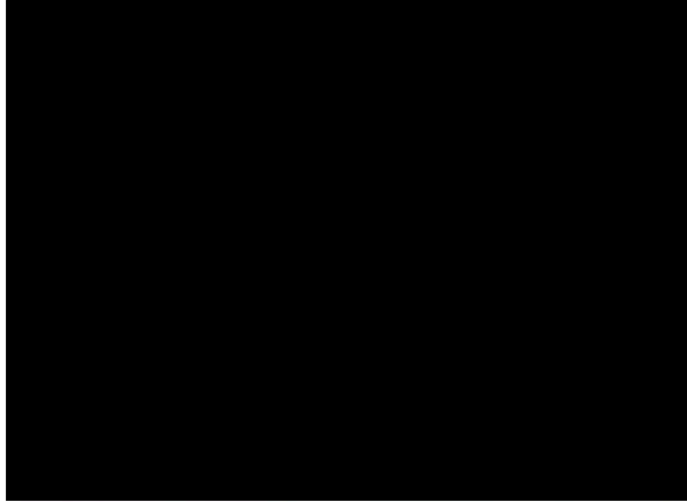
- **Foglio N/39 particella 7445 sub 11 (EX foglio N/39 particella 460 sub.1)**, categoria A/4 di classe 1 per complessivi vani 2, rendita catastale euro 63,01, di proprietà della signora [REDACTED] nata a Enna il [REDACTED] per la quota di ½ indistinta ed indivisa e del signor [REDACTED] per la quota di ½ indistinta ed indivisa. (**Vedi All. "F" visura catastale – estratto di mappa e planimetria catastale**).

**L'intestazione catastale non ha subito modifiche.**

Nonostante l'immobile è identificato da due particelle e rappresentato su due distinte schede planimetriche trattasi di fatto di un unico immobile, composto da una scala con ingresso esterno che si presenta nel suo complesso in buono stato di manutenzione. Non si è potuto procedere alla fusione catastale in quanto le due particelle sono di proprietà dei coniugi [REDACTED] che ne possiedono però quote differenti e pertanto non si può procedere alla fusione catastale.

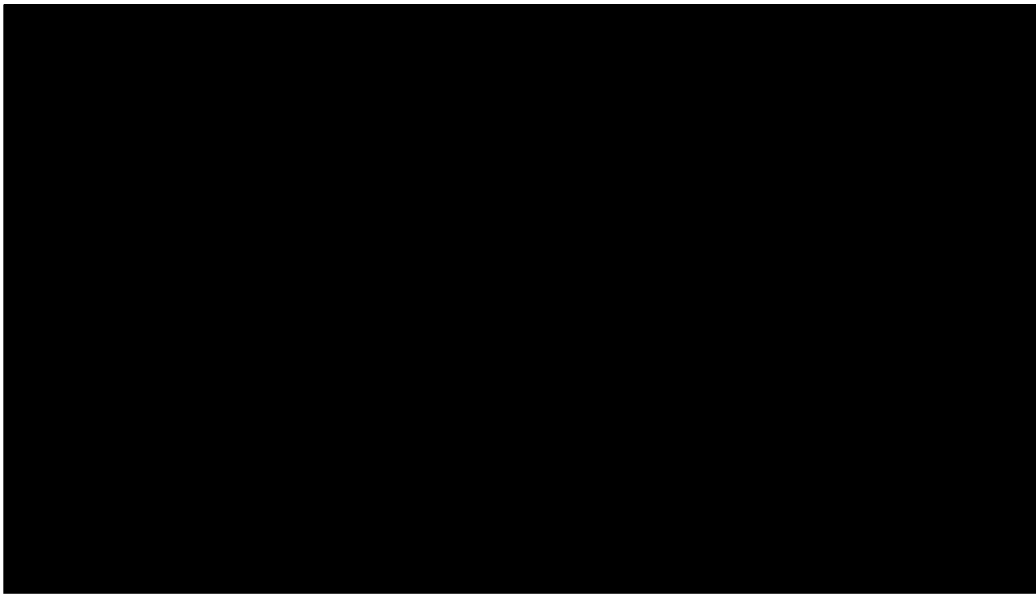
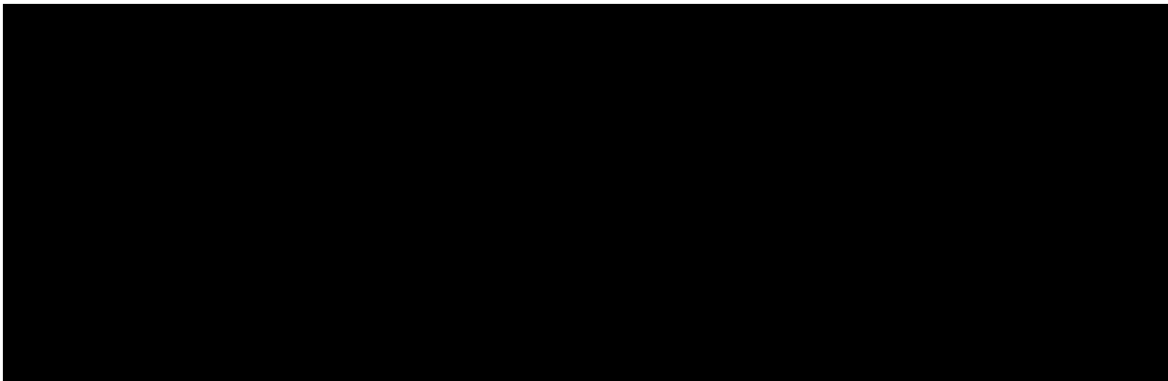
Il **piano terra** è stato ristrutturato di recente e reso indipendente. E' stato ricavato un mini appartamento composto da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto. Tutti i locali sono opportunamente disimpegnati.

**Piano terra**

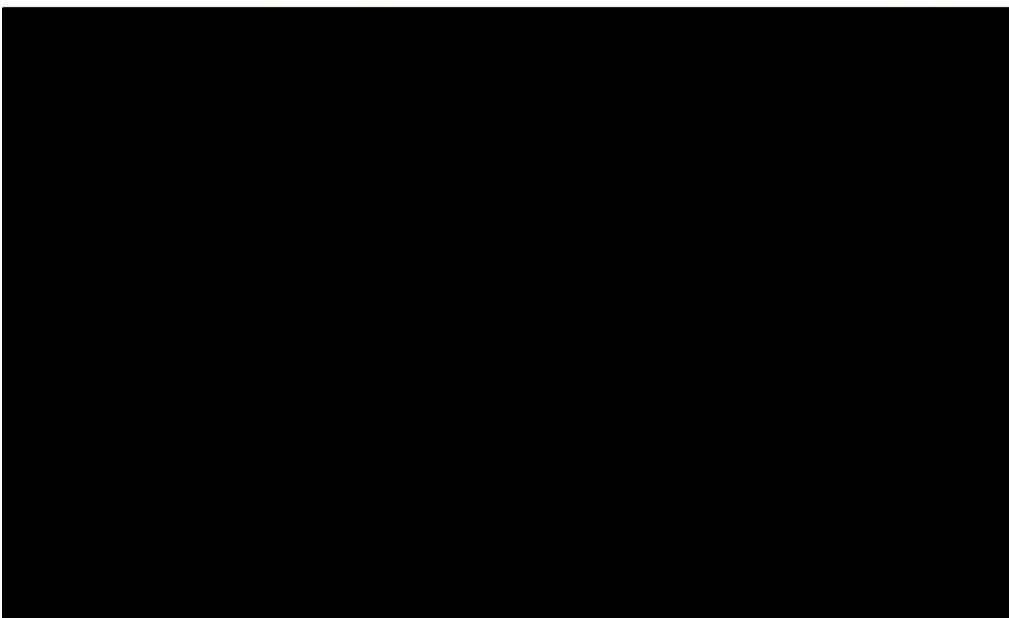
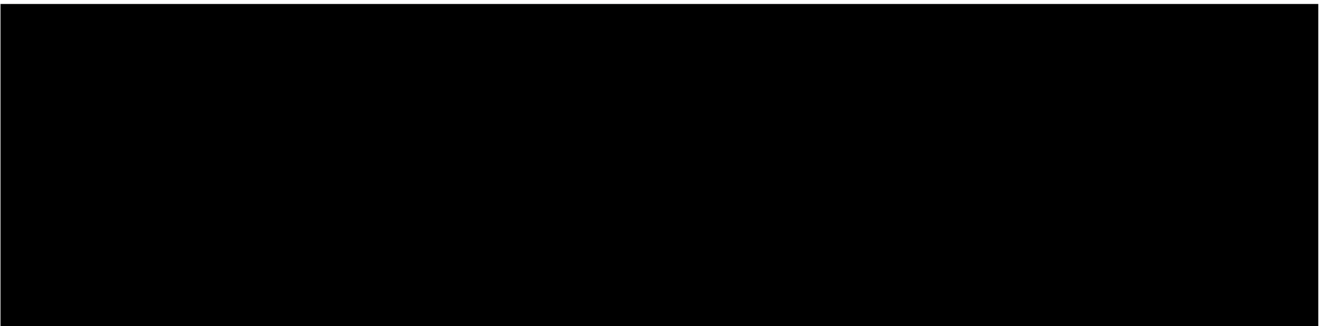
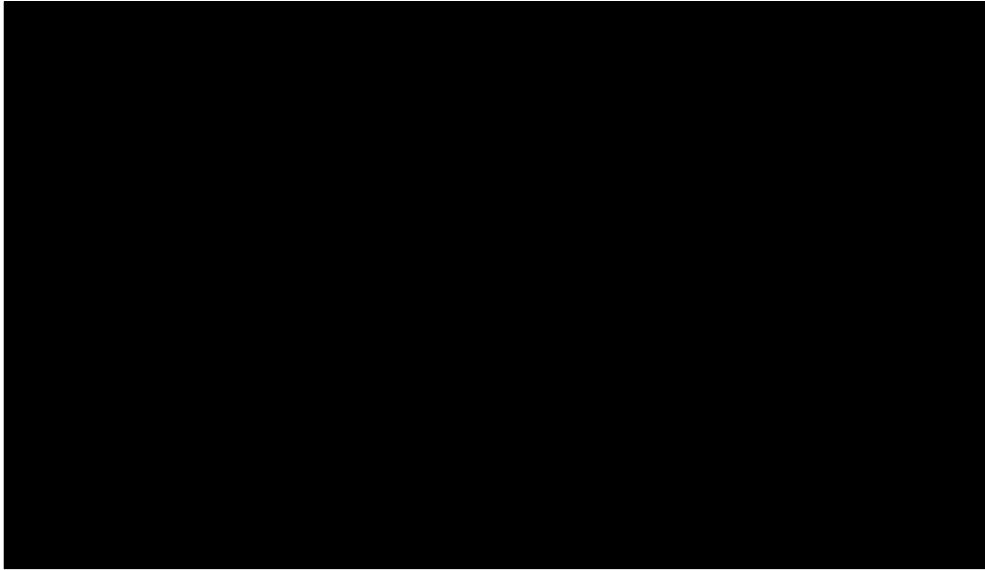


I restanti **due piani** sono attualmente occupati dagli attuali proprietari. Anche i due piani sono in buone condizioni, ben areati ed illuminati e complessivamente in buono stato di conservazione.

**Piano primo e secondo**



TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 85/2012 R.G.E.  
GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO





**QUESITO B)**

**Foglio N/39 Part. 7445 Sub.14**

Il signor [REDACTED] nato a Enna [REDACTED] con rogito  
notaio [REDACTED] del [REDACTED] ha acquistato la summenzionata  
particella catastale, da [REDACTED] nato  
e [REDACTED]

**Foglio N/39 Part.7445 Sub. 11**

I coniugi [REDACTED]  
[REDACTED], nata a [REDACTED] in regime di comunione dei  
beni, per la quota di 1/2 cadauno, indistinta ed indivisa, con rogito  
[REDACTED], hanno acquistato dalla signora  
[REDACTED] la porzione di fabbricato  
sopra indicata.

**QUESITO C)**

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile era, per quote  
diverse degli attuali proprietari [REDACTED]  
[REDACTED]

Alla predetta data le quote di proprietà erano quelle riportate nel  
precedente paragrafo.

**QUESITO D)**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952  
Registro Generale 8993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  
529/2011 del 27/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare 7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (Vedi All. "C")

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel vigente strumento urbanistico del comune di Enna.

Da informazioni assunte direttamente dal proprietario dell'immobile, nonché attuale possessore del locale, l'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti in materia.

#### **QUESITO E)**

L'immobile a **piano terra** è occupato dai nipoti dei proprietari, che lo occupano a titolo gratuito come abitazione principale.

Il piano primo ed il secondo, è occupato dal coniuge superstite

#### **QUESITO F)**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed il valore delle compravendite nella medesima zona effettuate nel II semestre 202.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	350	520	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	390	580	L	1,7	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Attivo  
Passa a

Tenuto conto dello stato dell'immobile che nel complesso si presenta in buono stato di conservazione, che trattasi di una zona a prevalente vocazione abitativa. Si ritenuto più corretto adottare un valore di euro 750,00 al mq.

Abitazione mq. 130 x € 750,00 AL Mq = € 97.500,00;

locale di sgombero mq. 15 x 600,00 al mq. = € 9.000,00.

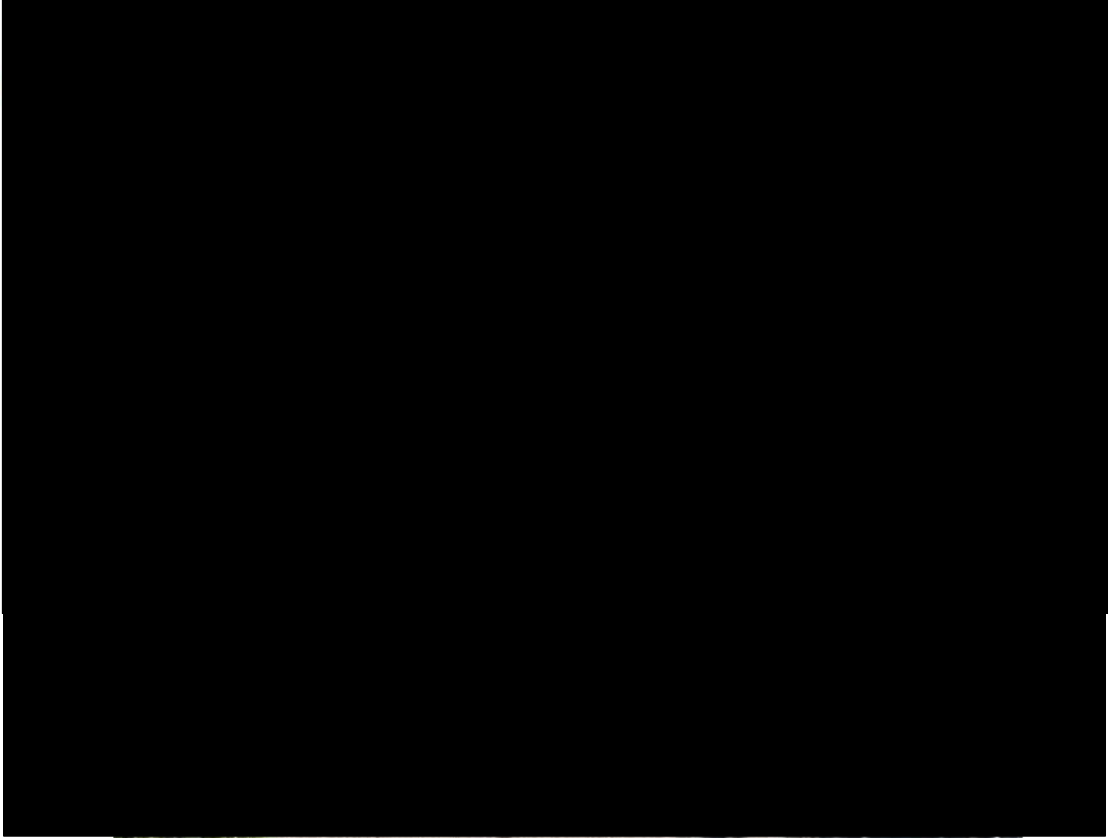
**Valore complessivo dell'immobile arrotondato Euro 106.500,00**

(diconsi euro centoseimilacinquecento/00).

### QUESITO G)

Gli immobili sono stati edificati in epoca precedente al 1967 e pertanto da considerarsi un punto di vista urbanistico conformi.

## Lotto nr. 4



1. Ex fabbricato rurale sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 844 subalterno 1** categoria A/3 di classe 1 per complessivi vani 8,5, rendita catastale euro 386,31, di proprietà dei coniugi il signor [REDAZIONE] il [REDAZIONE], per la quota di 1/2 cadauno indistinta e indivisa (**ex fabbricato rurale, ristrutturato composta da un corpo principale e due locali deposito foglio 148 ex particella 120 ed ex particella 119**);  
**L'intestazione catastale ha subito modifiche a seguito della denuncia di variazione in catasto delle porzioni di fabbricato non rappresentate nelle precedenti**

**planimetrie (vedi planimetrie catastali aggiornate e tipo mappale prot. n. EN0030971 del 23.04.2018).**

2. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 114**, superficie 00 59 50, rendita domenicale euro 35,83, rendita agraria euro 8,56;
3. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 115**, superficie 00 09 20, rendita domenicale euro 2,81, rendita agraria euro 0,72;
4. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 116**, superficie 00 23 60, rendita domenicale euro 14,18, rendita agraria euro 3,23;
5. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 117**, superficie 00 22 30, rendita domenicale euro 12,09, rendita agraria euro 8,06;
6. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 118**, superficie 00 32 00, rendita domenicale euro 11,16, rendita agraria euro 2,73;
7. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 374**, superficie 00 24 50, rendita domenicale euro 14,55, rendita agraria euro 2,53;
- 8. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. al foglio 148 particella 925, superficie 00 31 67, rendita domenicale euro 12,11, rendita agraria euro 7,46; (ex particella 119);**

**L'intestazione catastale ha subito modifiche a seguito della denuncia di variazione in catasto delle porzioni di fabbricato non rappresentate nelle precedenti planimetrie (vedi tipo mappale prot. n. EN0030971 del 23.04.2018).**

1. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. **al foglio 148 particella 518**, superficie 00 09 50, rendita domenicale euro 4,06, rendita agraria euro 2,15.

**(Vedi All. "I").**

Terreno sito in agro di Enna di complessivi mq. 21.227 adibito a colture estensive come pascolo, seminativo. In alcune particelle vi sono delle colture arboree (alberi di olivo).

### **QUESITO B)**

I dati risultanti dalle visure ipotecarie, alla data del 28.09.2015, ore 10:21:27 e da quelle catastali, alla data del 19.05.2023, sono conformi ai titoli di provenienza, fatta eccezione per la particella 844 (ex 120 e 119) e per la particella 925 (ex 119) **(Vedi Elenco delle formalità All. "B")**.

**Immobili acquistati dai coniugi** [REDACTED]

**A. Terreno censito al N.C.T. al foglio 148 particelle 114 - 115 -117:**

i coniugi [REDACTED] acquistano i suddetti terreni con atto di [REDACTED] contro i [REDACTED] [REDACTED], registrato al nn 9719/9232 del 28/12/1976.

**B. Terreno censito al N.C.T. al foglio 148 particelle 374:**

il signor [REDACTED] acquista il bene dalla signora [REDACTED] nata a Enna il [REDACTED], trascritto dal notaio [REDACTED] il [REDACTED] 186/10857 del [REDACTED]



**C. Terreno censito al N.C.T. al foglio 148 particelle 118:**

terreno acquisito con atto di vendita a favore del [redacted] e [redacted] nato [redacted] trascritto dal [redacted] e registrato al nn. 12162/10523 del 29/09/1961.

**D. Terreni censiti al N.C.T. al foglio 148 particelle 116 e 119 e fabbricato rurale foglio 148 particella 120:**

Immobili acquistati con atto di vendita trascritto dal notaio [redacted] il 13/06/1967 a favore dei coniugi [redacted] contro [redacted] [redacted] il 24/04/1909 e [redacted] nata [redacted] [redacted] registrato al nn. 16511/14937 del 17/01/1967.

**QUESITO C)**

La particella catastalmente identificata al foglio 148 numero 374, alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà dell'attuale proprietario signor [redacted] nato a [redacted] acquistata con rogito [redacted]

Le altre particelle catastali, alla data di trascrizione del pignoramento erano di proprietà degli attuali proprietari, [redacted] [redacted], nato a [redacted] e cacciato [redacted], nata a [redacted] per la quota indistinta ed indivisa di 1/2 cadauno, acquisiti con i rogiti notarili menzionati nel precedente paragrafo.

**QUESITO D)**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952 Registro Generale 8993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

529/2011 del 27/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare 7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** (vedi All. "D").

L'immobile è sottoposto ai vincoli ed alle disposizioni indicate nel vigente strumento urbanistico del comune di Enna, come meglio specificato negli allegati certificati di destinazione urbanistica.

l'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale e pertanto non è sottoposta a vincoli derivanti da regolamenti in materia.

#### **QUESITO E)**

Gli immobili sono concessi in comodato d'uso gratuito al signor [REDACTED] figlio dei proprietari, coniugi [REDACTED]

#### **QUESITO F)**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per fondi aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile da stimare ed i valori agricoli medi riferiti al 2014, rivalutati dell'inflazione.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e




proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie e la coltura.

Da notare che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Stabilito che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).



**Valori agricoli medi per Ha annualità 2014, Regione Agraria 4,  
colline di Enna, Comune di Enna:**



Ufficio del territorio di ENNA

Data: 16/03/2017  
Ora: 12.41.55

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2014

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.11 del 06/03/2014*

*n.- del -*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: ENNA, CALASCIBETTA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					16440,00			
BOSCO CEDUO	3020,00				3480,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3160,00				3480,00			
CHIUSA					6570,00			
FICODINDIETO	3800,00				2880,00			
FRUTTIETO					8580,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	450,00				450,00			
MANDORLETO					8720,00			
NOCCIOLETO					7110,00			
ORTO	9000,00				11170,00			
ORTO IRRIGUO	12180,00				16680,00			
PASCOLO	2150,00				2520,00			
PASCOLO ARBORATO	2590,00				2520,00			
PISTACCHIE TO					6570,00			
SEMINATIVO	5110,00	SI	SI		5910,00			

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 85/2012 R.G.E.**  
**GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO**

Ufficio del territorio di ENNA



Data: 16/03/2017  
Ora: 12.41.55

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2014

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.11 del 06/03/2014*

*n.- del-*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: ENNA, CALASCIBETTA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	6220,00				8250,00	SI	SI	
SUGHERETO	3260,00							
ULIVETO	9030,00				9220,00			
VIGNETO	8740,00				10260,00			

**STIMA DEL FONDO SITO IN AGRO DI ENNA CONTRADA BRUCHITO –  
DONNA DI VOGLIA:**

		MQ.	MQ.	COMPLESSIVO
<b>115</b>	SEM. ARB.	700	0,825	€ 577,50
	PASCOLO	220	0,252	€ 55,44
<b>374</b>	SEM. ARB.	2450	0,825	€ 2.021,25
<b>116</b>	SEM. ARB.	2052	0,825	€ 1.692,90
	ULIVETO	308	0,922	€ 283,98
<b>118</b>	SEM. ARB.	3000	0,825	€ 2.475,00
	PASCOLO	200	0,252	€ 50,40
<b>117</b>	ULIVETO	2230	0,922	€ 2.056,06
<b>114</b>	SEM. ARB.	5015	0,825	€ 4.137,38
	ULIVETO	935	0,922	€ 862,07
<b>518</b>	SEM. ARB.	422	0,825	€ 348,15
	ULIVETO	528	0,922	€ 486,82
<b>925</b>	SEMINATIVO	1308	0,825	€ 1.079,10
	ULIVETO	1859	0,922	€ 1.714,00
TOTALE		21227		€ 17.840,04

Tenuto conto che il dato storico si riferisce al 2014, si ritiene che una maggiorazione di 21 punti percentuali in prima approssimazione possa intendersi accettabile al fine di ricondurre il valore del fondo all'attualità, tenuto altresì conto che il potere edificatorio del fondo è stato pressoché interamente assorbito dal fabbricato esistente (ex fabbricato rurale).

**Valore finale rivalutato 17.840,04 (+21%)= 21.586,44**

**Valore finale Arrotondato Euro 22.000,00.**

**STIMA DELL'EX FABBRICATO RURALE**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in

essere al momento della valutazione, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed il valore delle compravendite nella medesima zona effettuate nel II semestre 2022. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie:

**Destinazione:** Residenziale

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA PAPARDURA, RIZZUTO, BRUCHITO, BARONESSA, CUTURA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

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

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Attiv.  
Passa a

Tenuto conto dello stato non ottimale dell'immobile si ritenuto più corretto adottare un valore di euro 600,00 al mq. Per le superfici residenziali, di 300,00 al mq. Per quelle non residenziali.

Superficie residenziale Mq. 129 x € 600,00 AL Mq = € 77.400,00

Superficie non residenziale mq. 16 x € 300,00 AL Mq = € 4.800,00



**Valore dell'immobile arrotondato Euro 82.200,00** (diconsi euro ottantaduemiladuecento/00).

A tal riguardo si precisa che, tenuto conto, da una parte dell'andamento dell'inflazione e dall'altra della dinamica anomala dei valori immobiliari registrati negli ultimi anni, i quali hanno fatto registrare una contrazione del mercato rispetto al decennio precedente, l'incidenza della rivalutazione monetaria può essere ritenuta trascurabile e comunque, assorbita nell'importo complessivo.

#### **QUESITO F)**

Il fabbricato rurale in origine di mq. 34 è stato ampliato in assenza di atti autorizzativi. Nel dettaglio è stata realizzata una superficie di mq. 129,00, e di mq. 16 di aree scoperte a fronte di mq. 34 di fabbricato rurale esistente.

Occorre pertanto procedere all'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., al fine di regolarizzare le superfici ed i volumi realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni rilasciati dagli enti preposti.

Per consentire tale regolarizzazione sarà necessario asservire parte della superficie dei fondi limitrofi appartenenti al proprietario.

#### **COSTI:**

- Oneri di urbanizzazione e oneri concessori = € 7.100,00
- Diritti di segreteria = € 200,00
- Valori bollati = € 64,00
- Spese tecniche = € 5.000,00
- Spese varie = € 1.000,00

**Totale costo = € 13.364,00.**

**Valore complessivo lotto 4  
(unica vendita indivisibile)**

<b>COMUNE</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
1.Enna	Terreni	Fgl 148	€ 22.000,00
2.Enna	Fabbricato	FGL 148 PART 844 SUB 1	€ 82.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 104.200,00</b>

## **Lotto nr. 5**

### **Terreno sito in agro di Enna Bassa**

#### **QUESITO A)**

terreno sito in enna, identificato al N.C.T. **al foglio 75 particella 454**, superficie 00 10 35, rendita domenicale euro 3,74, rendita agraria euro 0,86; **(Vedi All. "N")**.

**L'intestazione catastale non ha subito modifiche.**

#### **QUESITO B)**

I dati risultanti dalle visure ipotecarie effettuate e da quelle catastali, alle date già riportate nei precedenti paragrafi, sono conformi ai titoli di provenienza. **(Vedi Elenco delle formalità All. "B")**.

**Immobile di proprietà del signor** [REDACTED]

#### **Terreno censito al N.C.T. al foglio 75 particelle 454**

Il suddetto bene viene acquistato con atto di vendita del notaio

[REDACTED] contro i germani [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nato [REDACTED] registrato al nn  
4783/4232 del 01.08.1987.

#### **QUESITO C)**

La particella catastalmente identificata al foglio 75 numero 454, alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà dell'attuale



proprietario signor [REDACTED]  
acquistata con rogito notaio [REDACTED] dai  
1987 contro i [REDACTED] nata [REDACTED]  
[REDACTED], nata a Enna [REDACTED] nata a  
[REDACTED] registrato al nn 4783/4232 del 01.08.1987.

### **QUESITO D)**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2011 - Registro Particolare 952  
Registro Generale 8993, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  
529/2011 del 27/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2012 - Registro Particolare  
7942 Registro Generale 9179, Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 691 del 21/09/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**(Vedi All."D")

La particella ricade per la sua interezza, nella zona E produttivo -  
agricolo - NTA 1979 (art. 24) pag. 23). **(vedi cert. di destinazione  
urbanistica All. "O")**

### **QUESITO E)**

**L'immobile non è nella disponibilità dei proprietari in quanto  
espropriato per pubblica utilità. La particella catastale 454 è  
parte di una strada comunale ricedente nel territorio di Enna  
Bassa.**



### **QUESITO F)**

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa tra i valori di mercato in essere al momento della valutazione, per fondi aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari all'immobile da stimare ed i valori agricoli medi riferiti al 2014, rivalutati dell'inflazione.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie e la coltura.

Da notare che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Stabilito che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare

accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

**Valori agricoli medi per Ha annualità 2014, Regione Agraria 4,  
colline di Enna, Comune di Enna:**



Ufficio del territorio di ENNA

Data: 16/03/2017  
Ora: 12:41:55

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2014

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.11 del 06/03/2014*

*n. del -*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: ENNA, CALASCIBETTA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					16440,00			
BOSCO CEDUO	3020,00				3480,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3160,00				3480,00			
CHIUSA					6570,00			
FICODINDIETO	3800,00				2880,00			
FRUTILETO					8580,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	450,00				450,00			
MANDORLETO					8720,00			
NOCCIOLETO					7110,00			
ORTO	9000,00				11170,00			
ORTO IRRIGUO	12180,00				16680,00			
PASCOLO	2150,00				2520,00			
PASCOLO ARBORATO	2590,00				2520,00			
PISTACCHIE TO					6570,00			
SEMINATIVO	5110,00	SI	SI		5910,00			

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 85/2012 R.G.E.  
GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO

Ufficio del territorio di ENNA



Data: 16/03/2017  
Ora: 12.41.55

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.11 del 06/03/2014

n.- del-

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: ENNA, CALASCIBETTA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	6220,00				8250,00	SI	SI	
SUGHERETO	3260,00							
ULIVETO	9030,00				9220,00			
VIGNETO	8740,00				10260,00			

Pagina: 2 di 4

Tenuto conto che il dato storico si riferisce al 2022, si ritiene che una maggiorazione di 21 punti percentuali in prima approssimazione possa intendersi accettabile al fine di ricondurre il valore del fondo all'attualità.

**Seminativo mq. 1035 x € 0,591 = € 611,69**

**Valore finale rivalutato 611,69 (+21%) = € 740,15**

**Valore finale Arrotondato Euro € 800,00.**

**L'immobile non è nella disponibilità dei proprietari in quanto espropriato per pubblica utilità. La particella catastale 454 è parte di una strada comunale ricedente nel territorio di Enna Bassa.**

### Valore complessivo lotti

COMUNE			VALORE STIMATO
1.LOTTO			€ 39.450,00
2.LOTTO			€ 18.000,00
3.LOTTO			€ 106.500,00
4.LOTTO			€ 104.200,00
5.LOTTO			€ 800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 268.950,00</b>

#### Conclusioni

Sulla base dei nuovi accertamenti catastali effettuati è stato riscontrato che le vecchie intestazioni catastali sono rimaste invariate ad eccezione di due immobili:

- 1) l'ex fabbricato rurale foglio 148 ex particella 120 è oggi identificato catastalmente con la particella 844 dello stesso foglio;
  - 2) La particella di terreno foglio 148 ex particella 119 è oggi identificata catastalmente con la particella 925 dello stesso foglio .
- Le modifiche sono dovute a seguito dell'introduzione in mappa delle porzioni di fabbricati non ancora censiti all'epoca della prima redazione della relazione di consulenza (vedi tipo mappale prot. n. EN0030971 del 23.04.2018 e planimetrie catastali aggiornate allegate alla presente relazione).

Quanto alla formazione dei lotti, si ritiene che gli stessi debbano essere mantenuti così come proposti in precedenza. In particolare il

lotto 5 il quale, come già evidenziato a suo tempo nella relazione già depositata (vedi quesito "E", capitolo lotto 5), trattasi di porzione di strada comunale che **"non è nella disponibilità dei proprietari in quanto espropriato per pubblica utilità. La particella catastale 454 è parte di una strada comunale ricedente nel territorio di Enna Bassa"**.

Relativamente alla particella 454 indicata sia nel lotto 4, sia nel lotto 5, si precisa che la stessa, **per un mero refuso di stampa**, è stata inserita nella descrizione del lotto 4 in luogo della particella 518. Infatti, nel quadro riepilogativo del lotto 4 (che si richiama di seguito) è stata correttamente indicata e stimata la particella 518.

PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE COMPLESSIVO
115	SEM. ARB.	700	0,825	€ 577,50
	PASCOLO	220	0,252	€ 55,44
374	SEM. ARB.	2450	0,825	€ 2.021,25
116	SEM. ARB.	2052	0,825	€ 1.692,90
	ULIVETO	308	0,922	€ 283,98
118	SEM. ARB.	3000	0,825	€ 2.475,00
	PASCOLO	200	0,252	€ 50,40
117	ULIVETO	2230	0,922	€ 2.056,06
114	SEM. ARB.	5015	0,825	€ 4.137,38
	ULIVETO	935	0,922	€ 862,07
518	SEM. ARB.	422	0,825	€ 348,15
	ULIVETO	528	0,922	€ 486,82
925	SEMINATIVO	1308	0,825	€ 1.079,10
	ULIVETO	1859	0,922	€ 1.714,00
TOTALE		21227		€ 17.840,04

**Al punto nove della descrizione delle particelle componenti il lotto 4 leggesi:**

9. terreno sito in Enna, identificato al N.C.T. al foglio 148 **particella 518**, superficie 00 09 50, rendita domenicale euro 4,06, rendita agraria euro 2,15.

A seguito di tale doverosa rettifica e precisazione ed alla luce delle nuove condizioni, si è proceduto infine alla rivalutazione dell'intero compendio quantificato in complessivi € 268.950,00.

Per ulteriori approfondimenti vedi paragrafi dedicati alla formazione e stima dei lotti.

Ciò è quanto in fede può rassegnare con la presente relazione, a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento. Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Villarosa lì 24 maggio 2023

