

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 78/2014 R.G.E.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Nunzio Noto

C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA

Unità Immobiliari e Terreni siti nel comune di
Piazza Armerina in Contrada "Elsa"



DATI CATASTALI



ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DI MAPPA SU ORTOFOTO

Catasto Fabbricati

Corpo A

Fabbricato sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa" Piano Terra

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 91**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4,
Superficie catastale Totale mq 112, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq 96
Rendita Euro 187,99;

Corpo B

Fabbricato sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa" Piano Terra

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 103 Subalterno 3**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 5,
Superficie catastale Totale mq 96, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq 86
Rendita Euro 170,43;

Si precisa che le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al **Foglio 271 Part.103 Sub 1 e Sub 2**, risultano in atto soppresse in quanto oggetto di fusione immobiliare, con costituzione dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al **Foglio 271 Part.103 Sub 3**, variazione del 21/12/2016 Pratica n. EN0080515 in atti dal 22/12/2016. **(all.3)**

Catasto Terreni

Corpo C

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 109**, Superficie mq 14.919, R.D. Euro 264,26, R.A. Euro 144,84;

Porzione AA - Superficie mq 13.425, R.D. Euro 249,60, R.A. Euro 138,67 - Qualità: Frutteto - Classe 1;

Porzione AB - Superficie mq 1.494, R.D. Euro 14,66, R.A. Euro 6,17 - Qualità: Vigneto - Classe 1;

Detta Particella deriva dalla soppressione della particella 39 e dalla costituzione delle particelle 103 e 109.

(all.4)

Corpo D

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 76**, Superficie mq 54.922, R.D. Euro 1.100,20, R.A. Euro 428,36;

Porzione AA - Superficie mq 23.959, R.D. Euro 123,74, R.A. Euro 24,75 - Qualità: Seminativo - Classe 2;

Porzione AB - Superficie mq 30.021, R.D. Euro 975,24, R.A. Euro 403,12 - Qualità: Frutt. Irrig. - Classe U;

Porzione AC - Superficie mq 942, R.D. Euro 1,22, R.A. Euro 0,49 - Qualità: Pascolo - Classe 2;

Corpo E

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 80**, Superficie mq 7.328, R.D. Euro 82,09, R.A. Euro 30,60;

Porzione AA - Superficie mq 5.358, R.D. Euro 17,99, R.A. Euro 4,15 - Qualità: Seminativo - Classe 3;

Porzione AB - Superficie mq 1.970, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 26,45 - Qualità: Frutt. Irrig. - Classe U;

Corpo F

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 82**, Superficie mq 11.112, R.D. Euro 204,01, R.A. Euro 84,24;

Porzione AA - Superficie mq 6.080, R.D. Euro 197,51, R.A. Euro 81,64 – Qualità: Frutt. Irrig. - Classe U;

Porzione AB - Superficie mq 5.032, R.D. Euro 6,50, R.A. Euro 2,60 – Qualità: Pascolo - Classe 2;

Corpo G

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 84**, Superficie mq 1.735, R.D. Euro 1,79, R.A. Euro 0,54;

– Qualità: Bosco Ceduo - Classe 2;

Corpo H

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 90**, Superficie mq 39.855, R.D. Euro 1.268,34, R.A. Euro 523,72;

Porzione AA - Superficie mq 905, R.D. Euro 3,04, R.A. Euro 0,70 – Qualità: Seminativo - Classe 3;

Porzione AB - Superficie mq 38.950, R.D. Euro 1.265,30, R.A. Euro 523,02 – Qualità: Frutt. Irrig. - Classe U;

Corpo I

Terreno sito in: Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Dati Catastali: **Foglio 271, Particella 43**, Superficie mq 21.719, R.D. Euro 705,46, R.A. Euro 291,61;

Porzione AA - Superficie mq 3, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01 – Qualità: Seminativo - Classe 3;

Porzione AB - Superficie mq 21.716, R.D. Euro 705,45, R.A. Euro 291,60 – Qualità: Frutt. Irrig. - Classe U;

STATO OCCUPATIVO

- Beni censiti al catasto fabbricati Corpi A – B: al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità del proprietario
- Beni censiti al catasto terreni Corpi C - D – E – F – G – H – I: al sopralluogo risultano liberi, nella disponibilità del proprietario

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: **€ 284. 6 2 5 , 0 0**

da occupato: _____

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Fabbricato sito nel Comune di Piazza Armerina (EN) Contrada "Elsa" s.n.c. ad uso abitazione con annessa pertinenza a magazzino/legnaia, realizzato a seguito di Autorizzazione Edilizia del comune di Piazza Armerina n. 292 in data 09/03/1976, con struttura composta da travi e pilastri in c.a. con pareti perimetrali e pareti interni in blocchi di sabucina, ad una elevazione, con solaio di copertura a tetto a due falde. Il fabbricato delle dimensioni massime di ml 9,30 x 11,20 è composto da due camere da letto rispettivamente di circa 141 mq e 15,50 mq, una cucina di circa 17 mq, un disimpegno di circa 1,70 mq ed un bagno di circa 3,40 mq, inoltre si compone di un vano adibito a magazzino/legnaia di circa 20,70 mq a cui si accede sia dal vano cucina tramite una porta interna, che direttamente dall'esterno da un ampio portone in ferro. Le camere presentano un solaio di copertura piano con altezza netta di 3,00 m.

Gli infissi eterni (finestre) sono in alluminio con serrande in plastica, le porte esterne sono in ferro, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione di tutti i vani è in scaglietta di marmo, tranne quella del bagno che presenta pavimento e rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica. Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati con malta cementizia.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile può considerarsi scadente/degradato.

All'interno della corte della Part. 91 si trova un secondo corpo di fabbrica ad una elevazione di forma rettangolare, delle dimensioni massime di ml 14,50 x 6,60 ed altezza netta minima ml 3,00 e massima ml 3,90. Realizzato con struttura composta da travi e pilastri in c.a. e pareti perimetrali in blocchi di sabucina di spessore 25 cm, con solaio di copertura inclinato ad unica falda. Internamente è composto da un unico ambiente di dimensioni nette interne ml 14,00 x ml 6,10, con due porte di accesso poste nei due lati corti del corpo di fabbrica di larghezza rispettivamente ml 1,85 e ml 2,75 e altezza ml 2,70 e tre finestre di larghezza ml 1,55 ed altezza ml 1,20 per ciascuno dei due lati lunghi, tutti gli infissi sono in ferro. Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile, il pavimento è in massetto di calcestruzzo. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile può considerarsi scadente/degradato.

Detto immobile è inserito nell'Autorizzazione Edilizia del comune di Piazza Armerina n. 292 in data 09/03/1976, assieme al fabbricato sopra descritto ed individuato come "corpo A", ma non rispetta la distanza dai fabbricati (specificatamente dal corpo A) prescritta dal P.R.G., non si è potuto risalire all'epoca di realizzazione e non risulta censito in catasto.

Vedi Certificato di Dest. Urb. allegato all'atto di compravendita **(all.2)**

Vedi Autorizzazione Edilizia N.292 del 09/03/1976 **(all.7)**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue:

Intestati:
nato a

dati identificativi: **Fg. 271 Part. 91**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4 vani:

Superficie Catastale Totale 112 mq, Totale escluse aree scoperte 96 mq

Indirizzo: Contrada Elsa s.n.c. Piano T.

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.271 Part.91, in senso orario:

- A Nord, Part. 90 appartenente alla stesa ditta;
- A Est, Part. 90 appartenente alla stesa ditta;
- A Sud, Part. 90 appartenente alla stesa ditta;
- A Ovest, Part. 90 appartenente alla stesa ditta;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa **(all.5)**

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Fabbricato sito nel Comune di Piazza Armerina (EN) Contrada "Elsa" s.n.c. ad uso abitazione, di cui non si è potuto accertare con certezza l'anno di edificazione, realizzato con struttura in c.a. e tamponature in muratura di blocchi, ad una elevazione, con copertura a tetto a tre falde. Il fabbricato, nel suo complesso, delle dimensioni massime di ml 15,60 x 9,60 è composto da tre corpi di fabbrica unite per dare forma ad un unico corpo di fabbrica. Il corpo principale si compone di due ampi vani delle dimensioni rispettivamente di circa 17,20 mq e 16,60 mq, una cucina di circa 7,30 mq, un disimpegno di circa 4,10 mq ed un bagno di circa 4,30 mq, il corpo è definito da un tetto a doppia falda; il secondo corpo si compone di due vani adibiti a deposito/ripostiglio rispettivamente di circa 15,50 mq e 4,90 mq, definiti da un tetto ad unica falda; il terzo corpo è il porticato posto sul lato Nord definito da una copertura ad unica falda che si raccorda con la falda del corpo di fabbrica principale.

Attraverso il porticato, che si trova sul lato Nord dell'edificio, che ha una superficie di circa 44,40 mq, si accede agli altri corpi.

Tutti i vani un solaio di copertura piano con altezza netta di 2,95 m, ad eccezione del porticato che presenta un solaio di copertura inclinato.

Gli infissi eterni (finestre) sono in alluminio con serrande in plastica, le porta esterna del corpo di fabbrica principale è in ferro, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione di tutti i vani è in scaglietta di marmo, tranne quella del bagno che presenta pavimento e rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica.

Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati con malta cementizia.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile può considerarsi molto degradato in modo particolare per gli elementi strutturali in c.a.

Il suddetto corpo di fabbrica è stato costituito dalla fusione immobiliare di due immobili censiti rispettivamente al Fg. 271 Sub 1 e Sub 2. La variazione catastale è stata realizzata in data 21/12/2016 Pratica n. EN0080515 in atti dal 22/12/2016.

Per il suddetto immobile l'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina, su esplicita richiesta del sottoscritto c.t.u., ha comunicato che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. (all.7)

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Nicosia come segue:

Intestati: -

dati identificativi: **Fg. 271 Part. 103 Sub 3**

dati classamento: Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 5 vani;

Superficie Catastale Totale 96 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq

Indirizzo: Contrada Elsa s.n.c. Piano T.

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4 Coerenze

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.271 Part.103 Sub 3, in senso orario:

- A Nord, Part. 109 appartenente alla stesa ditta;
- A Est, Part. 109 appartenente alla stesa ditta;
- A Sud, Part. 109 appartenente alla stesa ditta;
- A Ovest, Part. 109 appartenente alla stesa ditta;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa **(all.5)**

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

Nell'atto di pignoramento, alla data del 18/06/2014, vengono riportati per quanto riguarda i beni censiti al N.C.E.U. anche i fabbricati censiti al Fg. 271 Part. 103 Sub 1 e Part. 103 sub2 e nella nota di trascrizione alla data del 01/08/2014 si trova corrispondenza;

Si precisa che le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al **Foglio 271 Part.103 Sub 1 e Sub 2**, risultano in atto sopresse in quanto oggetto di fusione immobiliare, con costituzione dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al **Foglio 271 Part.103 Sub 3**, variazione del 21/12/2016 Pratica n. EN0080515 in atti dal **22/12/2016**. **(all.3)**

Il pignoramento ha colpito le quote di proprietà del debitore e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del 01/08/2014 vi è corrispondenza.

CORPI: C - D - E - F - G - H - I

1.1. Descrizione del bene

Corpo C: Terreno di mq 14.919 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 13.425 Frutteto Classe 1 - Porzione AB mq 1.494 Vigneto Classe 1;

Il terreno è coltivato a Fico d'India;

Detta Particella deriva dalla soppressione della particella 39 e dalla costituzione delle particelle 103 e 109.

Nel terreno è presente una vasca per l'accumulo di acqua per irrigazione, realizzata in blocchi di sabbia ed elementi in c.a. (pilastrini, cordoli in testa, piastra di base), delle dimensioni di circa ml 6,50 x 4,30 e profondità di circa ml 1,60, il manufatto si presenta in condizioni degradate.

Corpo D: Terreno di mq 54.922 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 23.959 Seminativo Classe 2 – Porzione AB mq 30.021 Frutt. Irrig. Classe U -

Porzione AC mq 942 Pascolo Classe 2;

Il terreno è coltivato a Fico d'India;

Nel terreno è presente un fabbricato ad uso magazzino, realizzato con pareti in blocchi di sabbia coronati in testa da cordoli in c.a., con copertura a tetto a doppia falda realizzata con struttura in legno, sormontata da manto di tegole. Le dimensioni del fabbricato sono di circa 7,30 x 6,15 con altezza massima di circa ml 4,70 e altezza minima di circa ml 3,90.

Il fabbricato presenta il portone in legno e una finestra in ferro, non risulta intonacato sia all'interno che all'esterno.

Per la realizzazione del suddetto corpo di fabbrica, non risulta essere stato rilasciato regolare provvedimento edilizio dal comune di Piazza Armerina e non risulta censito in catasto.

Corpo E: Terreno di mq 7.328 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 5.358 Seminativo Classe 3 – Porzione AB mq 1.970 Frutt. Irrig. Classe U;

Corpo F: Terreno di mq 11.112 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 6.080 Frutt. Irrig. Classe U – Porzione AB mq 5.032 Pascolo Classe 2;

Corpo G: Terreno di mq 1.735 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Bosco Ceduo Classe 2;

Corpo H: Terreno di mq 39.855 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 905 Seminativo Classe 3 – Porzione AB mq 38.950 Frutt. Irrig. Classe U;

Il terreno è coltivato a Fico d'India;

Corpo I: Terreno di mq 21.719 sito nel Comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa"

Porzione AA mq 3 Seminativo Classe 3 – Porzione AB mq 21.716 Frutt. Irrig. Classe U;

Il terreno è coltivato a Fico d'India;

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Corpi C - D - E - F - G - H - I

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ALESSANDRO Natale, nato a Caltagirone (CT) il 25/12/1978, C.F. LSSNTL78T25B428B;

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Nicosia come segue:

Corpi C - D - E - F - G - H - I

Intestati:

- 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **ALESSANDRO Natale**, nato a Caltagirone (CT) il 25/12/1978, C.F. LSSNTL78T25B428B;

Corpo C

dati identificativi: **fg. 271 part. 109**

dati classamento: Porzione AA - Frutteto Classe 1 di mq 13.425 R.D. 249,60 € R.A. 138,67 €

Porzione AB - Vigneto Classe 1 di mq 1.494 R.D. 14,66 € R.A. 6,17 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo D

dati identificativi: **fg. 271 part. 76**

dati classamento: Porzione AA - Seminativo Classe 2 di mq 23.959 R.D. 123,74 € R.A. 24,75 €

Porzione AB - Frutt. Irrig. Classe U di mq 30.021 R.D. 975,24 € R.A. 403,12 €

Porzione AC - Pascolo Classe 2 di mq 942 R.D. 1,22 € R.A. 0,49 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo E

dati identificativi: **fg. 271 part. 80**

dati classamento: Porzione AA - Seminativo Classe 3 di mq 5.358 R.D. 17,99 € R.A. 4,15 €

Porzione AB - Frutt. Irrig. Classe U di mq 1.970 R.D. 64,10 € R.A. 26,45 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo F

dati identificativi: **fg. 271 part. 82**

dati classamento: Porzione AA - Frutt. Irrig. Classe U di mq 6.080 R.D. 197,51 € R.A. 81,64 €

Porzione AB - Pascolo Classe 2 di mq 5.032 R.D. 6,50 € R.A. 2,60 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo G

dati identificativi: **fg. 271 part. 84**

dati classamento: Bosco Ceduo Classe 2 di mq 1.735 R.D. 1,79 € R.A. 0,54 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo H

dati identificativi: **fg. 271 part. 90**

dati classamento: Porzione AA - Seminativo Classe 3 di mq 905 R.D. 3,04 € R.A. 0,70 €

Porzione AB - Frutt. Irrig. Classe U di mq 38.950 R.D. 1.265,30 € R.A. 523,02 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

Corpo I

dati identificativi: **fg. 271 part. 43**

dati classamento: Porzione AA – Seminativo Classe 3 di mq 3 R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Porzione AB – Frutt. Irrig. Classe U di mq 21.716 R.D. 705,45 € R.A. 291,60 €

Indirizzo: Contrada "Elsa"

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

1.4. Coerenze

Le coerenze per ogni singola particella del Catasto Terreni sono desumibili dall'estratto di mappa. **(all.5)**

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

Nell'atto di pignoramento, alla data del 18/06/2014, viene riportato per quanto riguarda i beni censiti al N.C.T. assieme alle altre particelle di terreno sopraccitate e che non hanno subito trasformazioni, anche il terreno censito al Fg. 271 Part. 39, e nella nota di trascrizione alla data del 01/08/2014 si trova corrispondenza;

Si precisa che la particella censita al N.C.T. al **Foglio 271 Part.39**, risulta in atto soppressa, con la costituzione della particella censita al N.C.T. al **Foglio 271 Part.109**, variazione del 12/12/2016 Pratica n. EN0068892 **in atti dal 12/12/2016.** **(all.4)**

Il pignoramento ha colpito le quote di proprietà del debitore e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del 01/08/2014 vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

I beni oggetto di valutazione consistono in due fabbricati ad una elevazione ad uso abitazione, e sette particelle di terreno, tutti i beni sono ubicati in agro del comune di Piazza Armerina Contrada "Elsa" nel raggio di circa 300 m. La zona di ubicazione dei beni è prettamente agricola, le colture maggiormente praticate nella zona risultano essere quelle della coltivazione dei fichidindia, tipiche della zona, e quelle di tipo seminativo.

In Comune di Piazza Armerina

Fascia/zona: Agro del comune di Piazza Armerina, in Contrada "Elsa"

Destinazione: Destinazione di zona di PRG – Zona E – VERDE AGRICOLO

Tipologia prevalente: Terreni - Abitazioni civili a bassa densità fondiaria

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

Servizi offerti dalla zona:

nel raggio di circa 2 Km si trova il comune di San Cono

nel raggio di circa 5 Km si trova il comune di San Michele di Ganzaria

nel raggio di circa 7 Km si trova il comune di Mirabella Imbaccari

nel raggio di circa 10 Km si trova il comune di Piazza Armerina

Principali collegamenti pubblici: I principali collegamenti pubblici partono dal comune di Piazza Armerina

Collegamento alla rete autostradale: Da Piazza Armerina Percorrendo la S.S. 117 bis dopo circa 15 Km si incontra lo svincolo per la S.P. 4, percorrendo questa, in direzione Valguarnera Caropepe,

per circa 13 km si incontra lo svincolo per la S.S. 192, percorrendo questa, in direzione Dittaino, per circa 7 Km si incontra la S.P. 75, percorrendo questa per circa 2 Km si raggiunge lo svincolo per l'autostrada Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

FABBRICATI

Corpo A

Edificio ad uso abitazione e legnaia/magazzino di n.1 piano fuori terra realizzato a seguito di Autorizzazione Edilizia del comune di Piazza Armerina n.292 in data 09/03/1976

- struttura: cemento armato e blocchi di sabbia;
- facciate: intonaco di colore grigio cemento;
- accesso: portoncini in ferro;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scadente/degradato;

Corpo B

Edificio ad uso abitazione di n.1 piano fuori terra

- struttura: cemento armato e blocchi di sabbia;
- facciate: intonaco di colore chiaro;
- accesso: porta in ferro;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: degradato;

Caratteristiche descrittive TERRENI

Corpi C - D - E - F - G - H - I

Terreni siti in contrada "Elsa", oggetto di esecuzione, presentano una orografia acclive da Sud-Ovest verso Nord-Est, sono coltivati a ficodindia a filari regolari, con piante di diversa età e dimensione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

FABBRICATI

Corpo A

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da cucina, due camere da letto, un bagno ed un magazzino/legnaia.

Edificio ed uso abitazione:

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo ed in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con porte inferro;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;

- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=3,00;
- condizioni generali dell'appartamento: Scadente/Degradato.

Corpo B

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da un corridoio, una cucina, due camere, un bagno e due ripostigli.

Edificio ed uso abitazione:

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate in cucina e nelle camere, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo ed in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con porta inferro;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con tazza, doccia, e privo di lavabo e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h=2,95;
- condizioni generali dell'appartamento: Degradato.

2.5. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inseriscono i beni oggetto di stima fa parte di un tessuto extra urbano con destinazione prevalente agricola a bassa densità abitativa, è caratterizzata da edifici costituiti da case singole. L'orografia del terreno si presenta acclive con coltura prevalentemente a ficodindia o di tipo seminativo.

2.6. Certificazioni energetiche

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione energetica.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata prodotta dai proprietari alcuna certificazione relativa agli impianti

2.8. Certificazioni di idoneità statica

A seguito di formale richieste inoltrata dal sottoscritto C.T.U. Prot. n.12291 del 17/03/2023, l'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina ha comunicato, con nota Prot, n. 18649 del 28/04/2023 che è stata rintracciata la pratica edilizia con regolare titolo abilitativo per quanto riguarda il fabbricato identificato al N.C.E.U. al Fg.271

Part. 91, (**Autorizzazione Edilizia n. 292 in data 09/03/1976**); ma che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia in riferimento al fabbricato identificato al N.C.E.U. al Fg.271 Part. 103 Sub 3 (**all.9**), pertanto non è stato possibile, per questo immobile, accertare la regolarità urbanistica, né l'epoca di realizzazione.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire alcun certificato di Idoneità Statica per i fabbricati oggetto della presente relazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/01/2023 assieme al Custode Giudiziario Avv. Giovanni Passamonte, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al

[redacted] fratello del debitore [redacted]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] acquistava quali beni personali - proprietà per la quota di 1/1

In forza di:

Atto di Compravendita a rogito Notaio Ferrara Filippo n.32838 di Rep. del 04/06/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/06/2001 ai nn. 4617/4166, [redacted] vendeva i **mappali 76 - 80 - 82 - 84 - 90 - 39 - 43 e il fabbricato censito al mappale 91 del foglio 271 del comune di Piazza Armerina.**

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 76** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .2/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 2**, seminativo di Ha 5.64.70, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 90** è così distinto per tipo mappale del 13/03/2001 n. 381 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 45**, seminativo di Ha 4.03.85, a sua volta così distinto per variazione d'ufficio del 08/02/2001 n.5 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 4**, seminativo di Ha 4.17.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 91**, cat. A/3 è così distinta giusta costituzione del 19/03/2001 n. 275 .1/2001. Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 91, ente urbano** di are 05.30, è così distinto per tipo mappale del 13/03/2001 n. 381 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 45**, seminativo di Ha 4.03.85, a sua volta così distinto per variazione d'ufficio del 08/02/2001 n.5 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 4**, seminativo di Ha 4.17.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 80** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .3/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 13**, bosco ceduo di are 78.80, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 43** è così distinto per frazionamento del 14/12/2001 n. 59 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 14**, seminativo di Ha 2.20.00, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 82** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .6/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 16**, seminativo di Ha 1.13.60, così distinto dall'impianto

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 84** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .5/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 17**, bosco ceduo di are 19.90, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 39** è così distinto per frazionamento del 14/12/2001 n. 59 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 24**, vigneto di Ha 1.54.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 1**, cat. A/3 è così distinta per costituzione del 23/11/2011 n. 6433.1/2011 sul correlato terreno al **Fg. 271 Part. 39**.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 2**, cat. C/6 è così distinta per costituzione del 23/11/2011 n. 6433.1/2011 sul correlato terreno al **Fg. 271 Part. 39**.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 3**, cat. A/3 variazione del 21/12/2016 Pratica n. EN 0080515 in atti dal 22/12/2016 dichiarazione uiu n. 14901 .1/2016.

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio i terreni censiti al **Fg. 271 Part. 2 - 4** erano di proprietà del signor [REDACTED]

Atto di Compravendita a rogito Notaio Cammarata Gaetano n. 15209 di Rep. del 22/11/1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/12/1984 ai nn. 10008/9154, con il quale i signor [REDACTED]

[REDACTED] vendevano l'appezzamento di terreno censito al **Fg. 271 Part. 2 - 4** al signor Alessandro Francesco, che acquistava.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 76** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .2/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 2**, seminativo di Ha 5.64.70, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 90** è così distinto per tipo mappale del 13/03/2001 n. 381 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 45**, seminativo di Ha 4.03.85, a sua volta così distinto per variazione d'ufficio del 08/02/2001 n.5 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 4**, seminativo di Ha 4.17.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 91**, cat. A/3 è così distinta giusta costituzione del 19/03/2001 n. 275 .1/2001. Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 91, ente urbano** di are 05.30, è così distinto per tipo mappale del 13/03/2001 n. 381 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 45**, seminativo di Ha 4.03.85, a sua volta così distinto per variazione d'ufficio del 08/02/2001 n.5 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 4**, seminativo di Ha 4.17.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Anteriormente al ventennio i terreni censiti al **Fg. 271 Part. 13 - 14** erano di proprietà del [REDACTED]

Atto di Compravendita a rogito Notaio Biondo Sebastiano n. 882 di Rep. del 26/06/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/07/1991 ai nn. 5064/4426, con il quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] vendeva i terreni censiti al **Fg. 271 Part. 13 - 14** al signor [REDACTED] beni personali.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 80** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .3/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 13**, bosco ceduo di are 78.80, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 43** è così distinto per frazionamento del 14/12/2001 n. 59 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 14**, seminativo di Ha 2.20.00, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Anteriormente al ventennio i terreni censiti al **Fg. 271 Part. 16 - 17 - 24** erano di proprietà

Atto di Compravendita a rogito Notaio Biondo Sebastiano n. 1205 di Rep. del 14/11/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/1991 ai nn. 9686/8535, con il quale il sig. [redacted]

[redacted] vendeva i terreni censiti al Fg. 271 Part. 16 - 17 - 24 al signor [redacted] acquistava quali beni personali.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 82** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .6/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 16**, seminativo di Ha 1.13.60, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 84** è così distinto per frazionamento del 14/12/1999 n. 1560 .5/1999 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 17**, bosco ceduo di are 19.90, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

Il terreno censito al **Fg. 271 Part. 39** è così distinto per frazionamento del 14/12/2001 n. 59 .1/2001 del precedente terreno censito al **Fg. 271 Part. 24**, vigneto di Ha 1.54.20, così distinto dall'impianto meccanografico del 15/12/1977.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 1**, cat. A/3 è così distinta per costituzione del 23/11/2011 n. 6433.1/2011 sul correlato terreno al **Fg. 271 Part. 39**.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 2**, cat. C/6 è così distinta per costituzione del 23/11/2011 n. 6433.1/2011 sul correlato terreno al **Fg. 271 Part. 39**.

L'unità immobiliare censita al **Fg. 271 Part. 103 Sub. 3**, cat. A/3 variazione del 21/12/2016 Pratica n. EN 0080515 in atti dal 22/12/2016 dichiarazione ulu n. 14901 .1/2016.

Per quanto riguarda tutti gli immobili censiti al **Fg.271 Part. 76 - 80 - 82 - 84 - 90 - 39 - 43 e il fabbricato censito al mappale 91 del foglio 271 del comune di Piazza Armerina.**

Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Ferrara Filippo n.32838 di Rep. del 04/06/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/06/2001 ai nn. 4617/4166, il signor [redacted] vendeva i **mappali 76 - 80 - 82 - 84 - 90 - 39 - 43 e il fabbricato censito al mappale 91 del foglio 271 del comune di Piazza Armerina**, al sig. [redacted] che li acquistava quali beni personali.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Omero Araldi Notaio in Mantova (MN) alla data del 24/09/2014, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 24/08/2023 **(all.9)** 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) alla data del **24/08/2023** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/06/2001 ai nn. 4618/245, atto Notaio Ferrara Filippo n. 32839 di Rep. del 04/06/2001,

a favore:

In qualità di creditore ipotecario

con sede in Firenze (FI),

contro:

In qualità di debitore ipotecario

-

Importo ipoteca € 1.000.000.000, di cui € 500.000.000 in linea capitale;

Durata del vincolo 25 anni.

Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti al

N.C.E.U. Fg.271 Part. 91

N.C.T. Fg.271 Part. 76 – 80 – 82 – 84 – 90 – 39 – 43

L'iscrizione risulta annotata di:

- Erogazione a saldo in data 20/12/2003 ai nn.14271/526

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2014 ai nn. 5620/4667, atto del Tribunale di Enna n. 9189/2014 di Rep. del 26/07/2014,

soggetto a favore:

con sede in Firenze (FI),

soggetto contro:

Gravante sugli immobili censiti al:

Catasto Fabbricati

Foglio 271 Part. 91 – Foglio 271 Part.103 Sub 1 e Sub 2

Catasto Terreni

Foglio 271 Particelle 76 - 80 - 82 – 84 – 90 – 39 – 43

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2021 Registro generale n. 3115, Registro particolare n. 161, atto Notaio Ferrara Filippo n. 32839 di Rep. del 04/06/2001,

a favore:

con sede in Milano (MI),

In qualità di debitore ipotecario

-

Importo ipoteca € 516.456,90, di cui € 258.228,45 in linea capitale;

Gravante il diritto di proprietà per la quota di 385/1993 degli immobili censiti al

- N.C.E.U. Fg.271 Part. 91

- N.C.T. Fg.271 Part. 109 - 43 - 76 - 80 - 82 - 84 - 90

5.3. Eventuali note/osservazioni

La particella censita al N.C.T. al Foglio 271 Part.39, risulta in atto soppressa, con la costituzione della particella censita al N.C.T. al Foglio 271 Part.109, variazione del 12/12/2016 Pratica n. EN0068892 in atti dal 12/12/2016.

6 CONDOMINIO

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Non ci sono spese condominiali non pagate in quanto gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un in condominio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto C.T.U. Prot. n.12292 in data 17/03/2023, l'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina ha comunicato, con nota Prot, n. 18649 in data 28/04/2023, che è stata rintracciata la pratica edilizia con regolare titolo abilitativo per l'immobile censito in catasto al Fg.271 Part.91, (**Autorizzazione Edilizia del comune di Piazza Armerina n.292 in data 09/03/1976**) (**All.7**).

Per quanto riguarda l'immobile censito in catasto al Fg.271 Part.103 Sub.3 lo stesso Ufficio Tecnico ha comunicato che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (All.7).

l'immobile censito al N.C.E.U. alla Part.103 Sub.3 del Fg.271 deriva a seguito del frazionamento della Part. 39, costituzione del 23/11/2011 per i Sub. 1 e 2, e successivo tipo mappale presentato in data 12/12/2016 e variazione (DOCFA) per fusione degli immobili censiti alla Part. 103 al Sub.1 e Sub.2 del 21/12/2016, nella quale è stato dichiarato come anno di costruzione dell'immobile il 2002.

Per quanto riguarda il fabbricato posto all'interno della particella 76 del Fg.271, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo rilasciato dal comune di Piazza Armerina;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Piazza Armerina in data 31/03/2023 (All.8)

certifica che:

Visto il **Piano Regolatore Generale**, approvato con D.D.G. n.380/D.R.U. del 09/07/2010, le particelle Fg. 271 Mappali n. 43 - 76 - 80 - 82 - 84 - 90 - 109 ricadono nella **zona territoriale omogenea "E" - (AGRICOLA)**

Indice di edificabilità - 0,03 mc/mq

distanza confini - 10,00 ml

distanza fabbricati - 20,00 ml

Altezza fabbricato - 6,00 ml

L'unità immobiliare censita N.C.E.U. al Fg. 271 Part. 91 (corpo A) è conforme dal punto di vista urbanistico, avendo previsto la demolizione del fabbricato adibito a magazzino, posto all'interno della stessa particella, non censito in catasto, posto ad una distanza inferiore a quella prescritta dal P.R.G.

L'unità immobiliare censita N.C.E.U. al Fg. 271 Part. 103 Sub 3 (corpo B) NON è conforme dal punto di vista urbanistico, per le motivazioni esplicitate al punto 7.2.

Il fabbricato edificato all'interno del terreno Fg. 271 Part. 76, NON è conforme dal punto di vista urbanistico, perché edificato senza provvedimento autorizzativo rilasciato dal comune di Piazza Armerina e senza Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile di Enna

I terreni sono assoggettati ai vincoli di cui al C.D.U. rilasciato dal comune di Piazza Armerina (**All.8**)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Autorizzazione Edilizia n.292 in data 09/03/1976 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Piazza Armerina (**All.7**).

7.2. Conformità edilizia:

- Corpo A

Come detto al punto 7.1 è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina l'Autorizzazione Edilizia n.292 in data 09/03/1976 riguardante il **fabbricato censito al Fg.271 Part.91**, detto fabbricato "**Corpo A**" al sopralluogo risultava conforme all'Autorizzazione Edilizia rilasciata e la planimetria catastale presente in atti risultava conforme al fabbricato realizzato, pertanto questo fabbricato **può considerarsi regolarmente realizzato e conforme al titolo edilizio rilasciato.**

All'interno della corte del Fg.271 Part.91, al sopralluogo è stato rilevato un **secondo immobile** (ad una distanza di circa 4,00 ml dal corpo di fabbrica Corpo A) già descritto al punto 1.1, che presenta dimensioni in pianta di ml 14,50 x 6,60 ed altezze interne Hmin. 3,00 ml e Hmax 3,90 ml.

Nel progetto di cui alla Autorizzazione Edilizia n.292 del 09/03/1976 rilasciata dal comune di Piazza Armerina, viene rappresentato (oltre al Corpo A) un secondo corpo di fabbrica con destinazione d'uso a stalla con dimensioni in pianta di ml 14,00 x 6,60, ed altezze Hmin. 4,00 ml e Hmax 5,80 ml.

Questo secondo fabbricato tuttavia non risulta censito al N.C.E.U. ed inoltre non risulta citato nell'Atto di Compravendita stipulato in data 04/06/2001 con il quale vendeva detta particella al sig.

Questo secondo fabbricato edificato nella Part.91 del Fg.271, essendo stato realizzato ad una distanza di circa 4,00 dal corpo di fabbrica identificato "Corpo A", non essendo citato nell'atto di compravendita del 04/06/2001, non potendo risalire con certezza all'epoca di realizzazione, NON può considerarsi conforme al titolo edilizio rilasciato dal comune di Piazza Armerina e pertanto NON può considerarsi legittimamente edificato.

Questo corpo di fabbrica NON può essere sanabile perché non rispetta la distanza minima di dieci metri che deve sussistere tra parti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e di conseguenza neanche la distanza di 20 m prescritta dal P.R.G. del comune di Piazza Armerina (**all.8**)

Costo stimato per la demolizione:

ml 14,50 x 6,60 x ml 3,65 = ~ 350,00 mc (volume vuoto per pieno)

mc 350,00 mc x 8,98 €/mc = 3.143,00 € (costo demolizione e trasporto a rifiuto)

mc 60,00 (volume netto muratura x 2.200 kg/mc = 132.000 kg = 132 ton

132 ton x 12,00 €/ton = 1.584,00 € (oneri accesso discarica)

Costo stimato complessivo per la demolizione 4.700,00 € circa

- Corpo B

Per quanto riguarda il fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg.271 Part.103 Sub.3, "**Corpo B**" come già detto al punto 7, **non è stata reperita alcuna pratica edilizia pertanto NON può considerarsi legittimamente edificato.**

Questo corpo di fabbrica, NON può essere sanabile per la mancata osservanza della distanza dal confine di 10 m come prescrive il vigente P.R.G. del comune di Piazza Armerina

Costo stimato per la demolizione:

mq 46,50 x ml 3,00 = ~ 140,00 mc (volume v.p.p. tettoia a cui si attribuisce una incidenza del 40%)
mc (280,00 + 56,00) mc x 8,98 €/mc = ~ 3.000,00 € (costo demolizione e trasporto a rifiuto)
mc 55,00 (volume netto muratura x 2.200 kg/mc = 121.000 kg = 121 ton
121 ton x 12,00 €/ton = 1.452,00 € (oneri accesso discarica)
Costo stimato complessivo per la demolizione 4.450,00 € circa

- Corpo D

- Per quanto riguarda il fabbricato realizzato nel terreno censito a N.C.T. al Fg.271 Part. 76 (corpo D) il manufatto rispetta le prescrizioni di zona previste nel P.R.G., riguardo volumetria e distanze, e quindi sarebbe meritevole di sanatoria dal punto di vista urbanistico, inoltre per essere sanabile anche dal punto di vista strutturale dovrà essere oggetto di parere di ammissibilità da parte del Genio Civile di Enna, e quindi dovrà effettuarsi il calcolo della struttura, con riferimento alla normativa oggi vigente, tenendo conto che per la verifica potrebbe rendersi necessario prevedere anche eventuali adeguamenti strutturali. In questa fase pertanto si prevede, nella stima immobiliare, un deprezzamento del terreno derivante dal costo della demolizione del manufatto.

Costo stimato per la demolizione:

ml 7,30 x 6,15 x ml 4,30 = ~ 193,00 mc (volume vuoto per pieno)
mc 193,00 mc x 8,98 €/mc = ~ 1.700,00 € (costo demolizione e trasporto a rifiuto)
mc 26,40 (volume netto muratura x 2.200 kg/mc = 58.080 kg = 58,08 ton
58,08 ton x 12,00 €/ton = 697,00 € (oneri accesso discarica)

Costo stimato complessivo per la demolizione 2.400,00 € circa

7.3. Conformità catastale (all.8-9)

- Corpo A

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg.271 Part.91 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Contrada Elsa P.T, risulta conforme con le planimetrie catastali esistenti in atti **(all.6)**.

- Corpo B

Al sopralluogo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg.271 Part.103 Sub.3 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Contrada Elsa P.T, risulta conforme con le planimetrie catastali esistenti in atti **(all.6)**

Nel caso di demolizione dell'immobile si dovrà aggiornare il tipo mappale con il censimento al N.C.T. della particella 103.

Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale si può stimare in 2.000,00 € circa.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

In riferimento agli immobili censiti al N.C.E.U. la superficie "lorda commerciale" indicativa, viene calcolata considerando la planimetria dell'immobile, 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).

Per gli immobili censiti al N.C.E.U. oggetto della procedura, nella visura catastale viene riportato quanto segue:

- per l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 271 Part. 91, Superficie Catastale Totale 112 mq e superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 96 mq.

- per l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg. 271 Part. 103 Sub.3, Superficie Catastale Totale 96 mq e superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 86 mq.

9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo tenendo conto, nella valutazione degli immobili censiti al catasto urbano, 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. Mentre per quanto riguarda gli immobili censiti al catasto terreni, si è tenuto conto delle caratteristiche tecniche dei terreni in esame (fertilità, giacitura, esposizione, presenza d'acqua, ubicazione rispetto il centro abitato, accessibilità e ubicazione rispetto alla rete viaria principale, ecc...) nonché dell'attuale tipo di coltura per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto.

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, in diminuzione o in aumento.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio), considerato come valore venale (media ponderata dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura) del terreno indipendente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli.
- Consultazione dei siti di annunci on line
- Indagini di mercato dirette

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Piazza Armerina

Destinazione: Residenziale

Fascia/Zona: Suburbana

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

- Stato conservativo - Normale Valore mercato prezzo min. 330 / prezzo max 490 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Immobili ad uso residenziale esterni al centro abitato

Valore di mercato prezzo min. 300 / prezzo max 500 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore Agricolo Medio)

Periodo: Anno 2014

Comune: PIAZZA ARMERINA

REGIONE AGRARIA N.4

V.A.M. anno 2014 per la Regione Agraria N.4 per le colture:

- Seminativo V.A.M. 6.590,00 €/Ha
- Frutteto V.A.M. 9.000,00 €/Ha
- Ficodindieto V.A.M. 10.030,00 €/Ha

- Frutteto irriguo V.A.M. ----- €/Ha
- Pascolo V.A.M. 1.850,00 €/Ha
- Vigneto V.A.M. 10.850,00 €/Ha
- Bosco Ceduo V.A.M. 3.650,00 €/Ha

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Valore di mercato terreni coltivati a ficodindieto - prezzo min. 15.000,00 / prezzo max 25.000,00 (Euro/Ha)

9 3. Valutazione

Valutazione immobili censiti al N.C.E.U.

CORPO A

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Piazza Armerina (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato _____ 400 €/mq
- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 112 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		400,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0,98
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,83
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,75
C. produttive	Kpr	0,85
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,5185425
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	207,417

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 112,00	€/mq 207,417	€ 23.230,70

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 23.000,00 in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare il costo relativo alla demolizione del corpo di fabbrica posto di fronte al corpo A, all'interno della stessa particella.

Il suddetto costo, come detto al punto 7, ammonta complessivamente a circa € 4.700,00

CORPO B

Per quanto riguarda il fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg.271 Part.103 Sub.3, "Corpo B" come già detto al punto 7, questo NON può considerarsi legittimamente edificato, pertanto il costo relativo alla demolizione ammonta complessivamente a circa € 4.450,00, mentre il costo per l'aggiornamento catastale viene stimato in 2.000 € circa

Valutazione immobili censiti al N.C.T. --- CORPI C - D - E - F - G - H - I

Il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della procedura può stabilirsi mediamente tra 15.000,00 €/Ha e 25.000,00 €/Ha, per cui si ha:

CORPO C

C. da Elsa - Fg.271

Part. 109	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	14.919,00	2,50	37.297,50

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 37.300,00** in cifra tonda

CORPO D

C. da Elsa - Fg.271

Part. 76	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	54.922,00	2,00	109.844,00

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 109.800,00** in cifra tonda

Al valore di mercato del terreno bisogna decurtare il costo relativo alla demolizione del corpo di fabbrica posto all'interno della stessa particella 76.

Il suddetto costo, come detto al punto 7, ammonta complessivamente a circa € 2.400,00

CORPO E

C. da Elsa - Fg.271

Part. 80	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	7.328,00	1,00	7.328,00

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 7.300,00** in cifra tonda

CORPO F

C. da Elsa - Fg.271

Part. 82	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	11.112,00	1,50	16.668,00

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 16.700,00** in cifra tonda

CORPO G

C. da Elsa - Fg.271

Part. 84	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	1.735,00	1,00	1.735,00

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 1.700,00** in cifra tonda**CORPO H**

C. da Elsa - Fg.271

Part. 90	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	39.855,00	2,00	79.710,00

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 79.700,00** in cifra tonda**CORPO I**

C. da Elsa - Fg.271

Part. 43	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	21.719,00	2,50	54.297,50

Il più probabile valore di mercato è quindi pari ad **€ 54.300,00** in cifra tonda**TABELLA RIEPILOGATIVA CON SUDDIVISIONE PER LOTTI**

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI €	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	PROPRIETA'	QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
LOTTO 1	CORPO A	23.000	4.700	98.000	Alessandro N.	Proprietà 1/1
	CORPO H	79.700	-----		Alessandro N.	Proprietà 1/1
LOTTO 2	CORPO B	-----	6.450	49.250	Alessandro N.	Proprietà 1/1
	CORPO C	37.300	-----		Alessandro N.	Proprietà 1/1
	CORPO F	16.700	-----		Alessandro N.	Proprietà 1/1
	CORPO G	1.700	-----		Alessandro N.	Proprietà 1/1
LOTTO 3	CORPO D	109.800	2.400	107.400	Alessandro N.	Proprietà 1/1
LOTTO 4	CORPO I	54.300	-----	61.600	Alessandro N.	Proprietà 1/1
	CORPO E	7.300	-----		Alessandro N.	Proprietà 1/1
TOTALE		329.800	13.550	316.250		

Il valore totale dei beni oggetto della procedura, al netto delle detrazioni, ammonta a: **316.250 €**

9.4. 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

LOTTO	CORPO	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 10% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO €	PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO €
LOTTO 1	CORPO A	98.000	9.800	88.200	non ricorre il caso
	CORPO H				
LOTTO 2	CORPO B	49.250	4.925	44.325	non ricorre il caso
	CORPO C				
	CORPO F				
	CORPO G				
LOTTO 3	CORPO D	107.400	10.740	96.660	non ricorre il caso
LOTTO 4	CORPO I	61.600	6.160	55.440	non ricorre il caso
	CORPO E				
TOTALE		316.250	31.625	284.625	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili ed i terreni oggetto della presente relazione risultano essere interamente pignorati per l'intera quota.

Trattasi di due immobili censiti al N.C.E.U. e sette particelle censite al N.C.T. individuati univocamente in catasto.

Si ritiene più opportuno effettuare la vendita separatamente in più lotti, così come meglio esplicitati nella tabella riepilogativa del paragrafo 9.3 e del paragrafo 9.4.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

.....

Il sottoscritto Ing. Vito a. Fiorenza dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutari a mezzo posta ordinaria.

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 li: 25/08/2023

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) ATTO DI COMPRAVENDITA
- 3) VISURE CATASTALI – FABBRICATI
- 4) VISURE CATASTALI – TERRENI
- 5) ESTRATTO DI MAPPA
- 6) PLANIMETRIE CATASTALI
- 7) ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI PIAZZA ARMERINA
- 8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 9) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 10) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA