

Architetto Vito Alessandro Demaria

C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
Tel. \ fax +39 0935/541644 - Mob.+39 3397426340
PEC: vitoalessandro.demaria@archiworldpec.it
C.F. DMRVLS81E15C342B - P.I. 01215990860

TRIBUNALE DI ENNA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 22/2018

Soggetto Creditore:

Intesa Sanpaolo s.p.a.

Soggetto Debitore:



Giudice Istruttore:

dott.ssa Evelia Tricani



INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito B)	pag. 5
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 5
3 – Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito H)	pag. 12
4 – Valore attuale dei beni pignorati	(Quesito K)	pag. 16
ALLEGATI		pag. 46



Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°22/2018 all'udienza del 10/07/2018, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

- A. Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B. Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C. Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D. Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E. Accertare che il bene sia accatastato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e , se necessario, accatastamento degli immobili;
- F. Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G. Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I. Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.
- L. Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



- M.** Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare;
- N.** Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni siano liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;
- O.** Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- P.** Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;
- Q.** Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.
- R.** Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;
- S.** Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;
- T.** Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;
- U.** Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;.



Analisi documentazione ipocatastale (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali il 11/07/2018, data in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune, Genio Civile...), si è provveduto a fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi.

Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi provveduto a verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, il sottoscritto ha dato inizio in data 06 Agosto 2018, alle ore 9:00, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato. Le operazioni peritali si sono svolte in presenza de [REDACTED] debitrice), si è così potuto procedere ad esaminare gl'immobili e gli appezzamenti di terreno siti in contrada Mazzone, nel comune di Enna. In quella sede sono stati esaminati visivamente gli immobili, sia esternamente che internamente, ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata ed il rilievo architettonico dei locali.

I Beni descritti nell'atto di pignoramento risultano essere:

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

1.A Fabbricato per attività Agricola, Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED] **Proprietà dell'area (1\1) in regime di separazione dei beni;**

Fg.	Part.	Sub	Zona	Cat	Cons.	Sup.	Rendita
182	61	1	2	D\10			€4.410,00

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**



1. **Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	2	AA	ULIVETO 2	00.01.02	€ 0,55	€ 0,37
		AB	PASCOLO 2	01.16.48	€ 15,04	€ 6,02

1. C **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	5		PASCOLO U ARB	00.33.00	€ 8,52	€ 1,70

1. D **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	7	AA	PASCOLO 2	00.00.14	€ 0,02	€ 0,01
		AB	SEMINATIVO 4	00.09.36	€ 1,45	€ 0,53

1. E **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	8	AA	SEMINATIVO 4	00.30.44	€ 4,72	€ 1,73
		AB	PASCOLO 2	00.25.36	€ 25,36	€ 1,31

1. F **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	9	AA	PASCOLO 2	00.26.00	€ 3,36	€ 1,34
		AB	SEMINATIVO 4	00.08.70	€ 1,35	€ 0,49

1. G **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	17	AA	PASCOLO ARB U	00.03.00	€ 0,77	€ 0,15
		AB	MANDORLETO 3	00.00.20	€ 0,09	€ 0,04

1. H **Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	22		SEMIN. 4	00.00.60	€ 0,09	€ 0,03



1. I T [redacted] **Contrada Mazzone snc**, di proprietà di:

- [redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	25	AA	PASCOLO 2	00.03.00	€ 0,39	€ 0,15
		AB	SEMIN. 4	00.03.40	€ 0,53	€ 0,19

1. J Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

[redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	29	AA	PASCOLO 2	00.01.00	€ 0,13	€ 0,05
		AB	SEMIN. 4	00.00.30	€ 0,05	€ 0,02

1. K Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	30	AA	PASCOLO 2	00.01.32	€ 0,17	€ 0,07
		AB	ULIVETO 2	00.00.43	€ 0,23	€ 0,16
		AC	PASCOLO ARB.	00.04.25	€ 1,10	€ 0,22

1. L Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	35		SEMIN. 2	16.60.80	€ 257,32	€ 94,34

1. M Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	39	AA	PASCOLO 2	00.11.15	€ 1,44	€ 0,58
		AB	SEMIN. ARB. 4	00.00.85	€ 0,31	€ 0,07

1. N Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [redacted]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	40	AA	SEMIN. ARB. 3	01.17.35	€ 69,70	€ 12,12
		AB	PASCOLO 2	00.84.25	€ 10,88	€ 4,35



1. O Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	41	AA	PASCOLO 2	00.28.00	€ 3,62	€ 1,45
		AB	CHIUSA 1	00.05.60	€ 5,21	€ 2,31

1. P Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	50		PASCOLO ARB.	00.03.00	€ 0,77	€ 0,15

1. Q Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	60		PASCOLO ARB	00.25.00	€ 6,46	€ 1,29

1. R Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	62		PASCOLO 2	00.25.40	€ 6,56	€ 1,31

1. S Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	4	AA	PASCOLO 2	00.24.05	€ 3,11	€ 1,24
		AB	PASC. ARB. U	00.32.20	€ 8,31	€ 1,66

1. T Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	65		PASCOLO ARB.	00.43.15	€ 11,14	€ 2,23

1. U Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	66	A	PASCOLO 2	00.23.50	€ 3,03	€ 1,21
		B	BOS. CEDUO 1.	00.04.10	€ 0,64	€ 0,13



1. V Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	1	AA	SEMIN. 4	02.16.19	€ 33,50	€ 12,28
		AB	PASCOLO 3	00.11.01	€ 1,14	€ 0,34

1. W Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

- [REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	36	AA	SEMIN. 2	07.05.29	€ 109,28	€ 40,07
		AB	PASCOLO 2.	00.67.51	€ 8,72	€ 3,49

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

2. A Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

[REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	19		MANDORL 2	00.02.40	€1,05	€0,50

2. B Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

[REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	24		SEMIN. 4	00.52.00	€8,06	€2,95

2. C Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, di proprietà di:

[REDACTED]

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	28		SEMIN. 4	00.31.00	€4,80	€1,76



COMPLESSO IMMOBILIARE N°3

3. A , di proprietà di:



Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Sup.	Redd. D.	Redd. A.
182	14		PASCOLO 2	00.09.60	€1,24	€0,50

Storia del dominio ventennale (Quesito C)

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

Immobili 1.A – 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I – 1.J – 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O – 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W

COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

Immobili 2.A – 2.B. - 2.C

COMPLESSO IMMOBILIARE N°3

Immobile 3.A

Trascrizione del 03/12/2010 ai nn.10753/8630 (EN):

Nascente da atto di vendita del 30/11/2010 rep.n.30703/14774 in Notar Barresi

Aldo, da potere



A) **Trascrizione del 24/02/1995 ai nn.1714/1536, fg.182 part.4**, giusto atto di



B) **Trascrizione il 01/07/2005 nn.7625/4739, , fg.182 part.1-36**, giusto atto di vendita el 07/06/2005 rep.n.15312/4912 in notar Greco Filomena, da potere di



C) **Trascrizione del 14/02/2006 ai nn.1851/1539g.182 part.51** (facente parte dell'ente urbano part.61 oggi 61/1) giusto atto di vendita del 06/02/2008 rep.n.71331/19054 in notar Renda Maria Pia, da potere di [REDACTED]

D) **Trascrizione del 14/03/2008 ai nn.2926/2344, fg.182 part.19-24-28**, per 1/8, giusto atto di vendita dell' 11/03/2008 rep.n.71409/1911 in notar Renda Maria Pia, trascritto il, da potere di [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili in
oggetto erano pervenuti per successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
den.n.1424 vol.318 del 17/07/2001 Ufficio del Registro di Enna, devoluta per legge, trascritta il 25/10/1972 ai nn.3293/2868.

E) **Trascrizione del 28/03/2008 ai nn.3344/2677fg.182 part.14**, per 4/16, giusto atto di vendita del 26/03/2008 rep.n.71427/19123 in notar Renda Maria Pia, ,
[REDACTED]

F) **Trascrizione del 15/12/1987 ai nn.9352/8389 Fg.182 part.61 sub 1 (NCEU), fg.182 part.2-5-7 -8-9-17 -22-25-29-30-39-40-41-50-60-62-65-66 (NCT)**, giusto atto di vendita del 11/12/1987 rep.n.118842 in notar Salvatore Argento,

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**





Completezza della documentazione (quesito D)

All'atto della relazione della seguente perizia estimativa, è possibile affermare che non risulta alcuna deficienza nella documentazione e che pertanto è stato possibile procedere a un completo accertamento.

Regolarità catastale (quesito E)

Attraverso un'accurata indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna, tutti i beni individuati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano correttamente censiti al N.C.E.U.

Nel Ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (quesito F):

ISCRIZIONE N.10754/1134 del 03/12/2010

nascente da atto di mutuo fondiario del 30/11/2010 in Notar Barresi Aldo
rep.n.30704/14775 A favore: Intesa Sanpaolo S.p.A. sede Torino, codice fiscale
00799960158 (domicilio eletto in Torino, c/o la sede, piazza San Carlo 156)
[REDACTED] -Mutuo di Euro 320.000,00 -durata
anni 1 O -Ipoteca di Euro 640.000,00 gravante sugli immobili in oggetto

TRASCRIZIONE N.2691/2320 del 09/05/2018

nascente da pignoramento n.204/2018 del 01/03/2018-Ufficiale Giudiziario di Enna
A favore: Intesa Sanpaolo S.p.A. sede Torino Contr [REDACTED]
26/01/1975

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

- Previa acquisizione dei ***Certificati di Destinazione Urbanistica*** presso l'ufficio tecnico del Comune di Enna (**All. N°4**) è stato possibile accertare che:

In base al P.R.G. vigente approvato con D.A. N°40 DEL 23.03.1979, e il nuovo P.R.G. adottato giusta delibera Commissariale n°108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n°8 del 23.02.2018 quindi in salvaguardia, alla data odierna i terreni sono soggetti alla doppia classificazione.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



Complesso immobiliare n° 1

I Fabbricati, oggetto della presente consulenza, tutti ricadenti nel Foglio 182 part. particella 61, e i terreni ricadenti nel Foglio 182 part. particella 2 – 50 -60 – 62 – 65 - 66 risultano appartenere alla zona omogenea E Produttiva Agricola, del vigente P.R.G. e CS2 , area di Espansione Stagionale Turistica a bassa densità del P.R.G. adottato. Tutte le restanti Particelle risultano appartenere alla zona omogenea E Produttiva Agricola, e verde Agricolo (Part. 8), del vigente P.R.G. e zona omogenea E - Verde Agricolo del P.R.G. adottato.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non risulta sottoposta a vincolo Idrogeologico (AII. N°4) .

Complesso immobiliare n° 2

I terreni risultano appartenere alla zona omogenea E Produttiva Agricola, del vigente P.R.G. e alla zona omogenea E verde Agricolo del P.R.G. adottato. La Part. 24 risulta inoltre soggetta a vincolo di Contiguità del P.R.G. adottato.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non risulta sottoposta a vincolo Idrogeologico (AII. N°4) .

Complesso immobiliare n° 2

Il terreno risulta appartenere alla zona omogenea E Produttiva Agricola, del vigente P.R.G. e alla zona omogenea E verde Agricolo del P.R.G. adottato.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non risulta sottoposta a vincolo Idrogeologico (AII. N°4) .

- Dalle ricerche svolte presso gli archivi del Comune di Enna è possibile affermare che Tutti gli immobili censiti al Catasto al Foglio 182 Part. 61 (*Complesso immobiliare n° 1*) sono stati realizzati con due concessioni edilizie distinte, su due particelle separate (*Concessioni Edilizie N° 55 e n°56 del 1981 - AII. N°4*). Non sono state riscontrate altre pratiche relative ad una eventuale fusione di particelle e relativo tipo mappale, anche se regolarmente censito in catasto urbano.



Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi. (Quesito I)

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico o affrancazione da tali pesi.

Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.(Quesito L)

Le spese di gestione sono quelle relative alla gestione di un'azienda agricola e non sono state descritte, mentre non sono presenti spese di manutenzione.

Indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e delle unità immobiliari (compresi gli immobili già periziati nella Procedura R.G. 115/12). (Quesito M).

Il dl 63/2013 diventato legge 90/2013 ha riscritto parte del D.lgs. 192/2005 introduce tra le altre cose, una nuova certificazione energetica degli edifici, ovvero l'APE (attestazione di prestazione energetica).

L'attestazione APE, come riporta il riferimento normativo, può riferirsi a più unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio, se le stesse hanno la stessa destinazione d'uso, la stessa situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, se presenti, dallo stesso impianto termico di climatizzazione invernale e dallo stesso sistema di climatizzazione estiva.

In merito alla Procedura i capannoni sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica.

FONTI NORMATIVE

- D.lgs.192/2005artt.1/2/3/4/5/6/15modificatida
- DI63/2013diventatolegge90/2013,artt.1/13bis
- DI 145/2013 diventato legge 9/2014 art.1 commi 7/8
- D.lgs.175/2014 "semplificazione fiscale" art.34

Descrizione dei beni e stato di occupazione (Quesito N-O)

COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

Dal sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa ubicati in c.da Mazzone Pollicarini dove si trovano tutti i beni sopraelencati, e dal confronto con la planimetria catastale (Allegato1) si è potuto evincere che il bene **1.A** è costituito da un **complesso immobiliare di n°10 fabbricati adibiti per attività Agricola e l'allevamento di bestiame** in particolare n°2 Fienili, n°1, Locale di deposito mangimi, n°5 Stalle, n°1 Sala latte ed accessori, n°1 Deposito attrezzi, il tutto contornato da un'area pertinenziale non completamente recintata, ma accessibile attraverso una strada asfaltata ed un cancello di antica fattura (foto 1- 2 - 3 - 4).



Nello specifico, l'immobile individuato in planimetria con la lettera A – fienile - e B- locale deposito mangimi - , risultano essere due capannoni con struttura in muratura portante , copertura con struttura in tralicci metallici e copertura in eternit, entrambi privi di impianti (Foto 5-6); l'immobile individuato in planimetria con la lettera C – Stalla - e D - Sala Latte -, risultano essere un capannone con locale tecnico annesso, aventi entrambi struttura in muratura portante, copertura con struttura in tralicci metallici e copertura in eternit, dotato il secondo di impianto elettrico (Foto 7); l'immobile individuato in planimetria con la lettera E – fienile -, risulta essere un capannone con struttura in muratura portante e pilastri metallici, copertura con struttura in tralicci metallici e copertura in eternit, privo di impianti (Foto 8); l'immobile individuato in planimetria con la lettera F è un immobile dichiarato deposito attrezzi che allo stato attuale è costituito dalle sole perimetrazioni esterne in muratura portante mentre la copertura risulta parzialmente crollata (Foto 9 - 10); l'immobile individuato in planimetria con la lettera G – H – I – L , risultano essere quattro capannoni con struttura in muratura portante, copertura con struttura in tralicci metallici e copertura in eternit, privi di impianti (Foto 11 – 12 -13 -14 -15 -16 -17); Lo stato di conservazione degli'immobili G – H risulta fatiscente. Gli immobili C – I - L sono dotati di portoni di ingresso metallici e chiusure alle finestre con elementi metallici.

Dai rilievi effettuati e dal confronto con la planimetria catastale è possibile affermare che la superficie complessiva degli immobili precedentemente descritti è pari a 2780,50 m² .

Gli immobili 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I –1.J- 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O– 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W costituiscono dei terreni agricoli limitrofi, tutti incolti ed adibiti a pascolo (foto 18), con eccezione della particella n°4, piantumata ad uliveto con piante di età ultraventennale (foto 19). Il complesso di beni così inteso si trova in una zona collinare ben collegata, esterna del territorio urbano di Enna, localizzato in posizione Sud-Est rispetto al piccolo borgo di Pergusa. La proprietà interessata, copre una vasta area collinare, alla quale è possibile accedere mediante un ingresso posto a poche centinaia dalla strada statale 561 e una strada di accesso costituita dalla part. 14 (complesso immobiliare n°3) e 24 (complesso immobiliare n°2). Tutte le particelle risultano prive di impianti di irrigazione e parzialmente recintare.

Stato di occupazione degli'immobili

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta occupato dalla ditta "D'Amico Laura".

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

Descrizione dei beni

Gl'immobili 2. A - 2. B - 2. C , ricadenti urbanisticamente nelle zona "E" agricola, e del P.R.G. del Comune di Enna, costituiscono dei lotti di terra utilizzati come vie di accesso al fondo agricolo e alle proprietà limitrofe.

Il complesso di beni così inteso si trova in una zona collinare, esterna del territorio urbano di Enna, localizzato in posizione Sud-Est rispetto al piccolo borgo di Pergusa. La proprietà interessata, copre un' area collinare, alla quale è possibile accedere mediante un ingresso posto a poche centinaia dalla strada statale 561 e una strada di accesso costituita dalla part. 14 (complesso immobiliare n°3)

Stato di occupazione degli immobili

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta essere utilizzato dalla ditta [REDACTED] e dalle proprietà limitrofe per l'accesso alle proprietà (part. 24).

COMPLESSO IMMOBILIARE N°3

Descrizione dei beni

L'immobile 3.A si trova in una zona collinare, esterna del territorio urbano di Enna, localizzato in posizione Sud-Est rispetto al piccolo borgo di Pergusa, copre una piccola area collinare, e rappresenta la strada di accesso ai complessi immobiliari n°1 e 2 in precedenza esposti.

Stato di occupazione degli immobili

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta essere utilizzato dalla ditta [REDACTED] dalle proprietà limitrofe per l'accesso alle proprietà.

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito P)

Premessa.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico comparativo basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita.

Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato



in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato relative agli immobili e ai terreni siti nel comune di Enna. In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori e tecnici del mercato immobiliare della zona, i quali hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche dei beni in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare. Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie degli'immobili oggetto di giudizio di stima, si apporta poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, secondo lo schema mostrato successivamente e poi riassunto nelle tabelle che seguono. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

Attraverso la seguente tabella riassuntiva è possibile stabilire i valori unitari:

Categoria D10	Agenzie immobiliari 2018	Agenzia delle Entrate 2017	VALORE MEDIO UNITARIO
	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	
COMUNE DI ENNA	425,00 €/mq	400,00 €/mq	412,50€/mq

COMUNE DI Enna	Agenzie immobiliari 2018	Agenzia delle Entrate 2014		VALORE MEDIO UNITARIO
Categoria terreni	Prezzo medio (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)	Correzione + 5% (2017\18)	
chiusa	0,72 €/mq	0,66 €/mq	+0,03 €/mq	0,70 €/mq
Uliveto	1,10 €/mq	0,92_€/mq	+0,04 €/mq	1,03 €/mq
Pascolo	0,30 €/mq	0,25 €/mq	+0,01 €/mq	0,28 €/mq
Seminativo	0,65 €/mq	0,59 €/mq	+0,03 €/mq	0,63 €/mq
Mandorleto	0,98 €/mq	0,87 €/mq	+0,04 €/mq	0,94 €/mq
Bosco ceduo	0,37 €/mq	0,35 €/mq	+0,02 €/mq	0,37 €/mq



STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°1

Immobile 1.A

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione degli immobili (uguali per tutti gli immobili)

Come scritto in precedenza il bene 1.A oggetto della stima risulta costituito da un complesso immobiliare, e di conseguenza le caratteristiche estrinseche risultano identiche per tutti gli immobili. La zona omogenea del P.R.G. ove è situato il complesso immobiliare in esame è riconducibile alla zona E "verde agricolo", del vigente P.R.G e ad una zona Cs2 , area di Espansione Stagionale Turistica a bassa densità del P.R.G. adottato che rende particolarmente appetibile la zona (vista la scarsità di zone di espansione edilizia presenti nel nuovo P.R.G.), per un coefficiente relativo complessivo pari a 1,01; la stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,00.

Il complesso immobiliare è collocato in una zona facilmente raggiungibile dai centri urbani limitrofi, in una zona fortemente marcata sia dalla presenza di attività agricole, che da agriturismi e villette private, per un coefficiente di riferimento viene stabilito pertanto in: 1,01.

Il lotto risulta accessibile per mezzi di trasporto (anche pesanti) con presenza di aree destinate a parcheggio e manovra, per un indice pari a: 1,02.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,04.

Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare n°1

I dieci corpi di fabbrica costituiscono un unico immobile, quindi la valutazione dei coefficienti di stima deve essere unica.

La dimensione dei vani è ottima, in quanto essa risultano adeguate alle esigenze strumentali ordinarie; i locali sono ampi e ben disposti ma rispetto a quanto è stato esposto in precedenza, le caratteristiche riguardanti il livello di funzionalità interno risulta, in qualche caso, non adeguato (immobili F-H), ed è possibile anzi affermare una urgente richiesta di manutenzione straordinaria, onde garantire la sicurezza strutturale, che è possibile ricondurre ad un punteggio complessivo pari a: 0,99.

Dal punto di vista estetico non sono presenti elementi di pregio e comunque la situazione attuale non permette di esprimere giudizi da un punto di vista estetico che non influenza il giudizio equivale ad un punteggio pari a:1,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche di prospicienza e luminosità, può essere tradotto in un coefficiente pari a: 1,02. Il grado di finitura e il livello tecnologico, la



conservazione dell'immobile nel suo complesso, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 0,98. Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,99.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,03 che equivale ad una valore percentuale pari a +3%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	1,01
2) Livello di urbanizzazione	1,00
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	1,01
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,02

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,99
2) Caratteristiche estetiche	1,00
3) Caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,02
4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,99
Totale	1,03 (+3%)

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe c.da Mazzone (NCEU Fg. 182 Part. 61 sub 1 Cat. D\10)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Terra	2.780,50	412,50	1.146.956,25	+3%	1.181.364,94

Valore stimato immobile 1.A

1.181.364,94

Immobili 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I – 1.J- 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O – 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione (uguali per tutti gli immobili - Terreni)

La zona ove sono situati gl'immobili in esame è riconducibile ad una zona agricola, urbanisticamente E "AGRICOLA", del vigente P.R.G del Comune di Enna e ad una zona Cs2 , area di Espansione Stagionale Turistica a bassa densità del P.R.G. adottato che rende particolarmente appetibile la zona (vista la scarsità di zone di espansione edilizia presenti nel nuovo P.R.G.), a poche centinaia di metri dalla strada Statale 561 che collega Enna e Piazza Armerina - Gela e complessivamente

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**



distante 1 km ca. dal centro cittadino e 10,8 km dall'Autostrada A19 Palermo - Catania , per un coefficiente relativo pari a 1,01;

Il fondo risulta perfettamente accessibile per mezzi agricoli il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 1,01.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti precedentemente esaminati e moltiplicandoli fra loro è: **1,02**.

Caratteristiche intrinseche dei terreni agricoli (Immobili 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I – 1.J- 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O– 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W).

La dimensioni dei lotti in esame è ottima, in quanto essi risultano comunque perfettamente coltivabili ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

Il soleggiamento delle particelle, può essere complessivamente considerato molto buono come si evince dalla documentazione fotografica e, in base a quanto in precedenza descritto, il punteggio è pari a : 1,01.

L'utilizzo costante del fondo e il fatto che sia stato privato delle pietre, lo rende perfettamente abile alla coltura, senza l'aggiunta di spese, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,01.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,04.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale Immobili 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I – 1.J- 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O– 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W.

Considerando i due coefficienti relativi alle quattro particelle oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,06 che equivale ad una valore percentuale pari a +6%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.	1,01
2) Livello di accessibilità	1,01

Caratteristiche intrinseche:

1) Dimensione	1,02
2) Caratteristiche di luminosità- esposizione	1,01
3) Qualità del fondo	1,01
Totale	1,06 (+6%)

Valore equivalente dei beni 1.B – 1.C – 1.D – 1.E – 1.F – 1.G – 1.H – 1.I – 1.J- 1.K 1.L – 1.M – 1.N – 1.O– 1.P – 1.Q – 1.R – 1.S – 1.T – 1.U – 1.V – 1.W



Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	2	AA AB	ULIVETO 2 PASCOLO 2	00.01.02 01.16.48	1,03 0,28	105,06 3.261,44	+6	€ 216,42 € 6.781,56

Valore stimato immobile1B € 6.997,98

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	5		PASCOLO U	00.33.00	0,28	924,00	+6	€ 979,44

Valore stimato immobile1C € 979,44

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	7	AA AB	PASCOLO 2 SEMIN. 4	00.00.14 00.09.36	0,28 0,63	3,92 589,68	+6	€ 4,15 € 625,06

Valore stimato immobile1D € 629,21

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	8	AA AB	SEMIN. 4 PASCOLO 2	00.30.44 00.25.36	0,63 0,28	1.917,72 710,08	+6	€ 2.032,78 € 752,68

Valore stimato immobile1E € 2.785,46

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	9	AA AB	PASCOLO 2 SEMIN. 4	00.26.00 00.08.70	0,28 0,63	728,00 548,10	+6	€ 771,68 € 580,98

Valore stimato immobile1F € 1.352,66

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	17	AA	PASCOLO MANDORL.	00.03.00	0,28	84,00	+6	€ 89,04
		AB		00.00.20	0,94	18,80		€ 19,92

Valore stimato immobile1G € 108,96

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	22		SEMIN..	00.00.60	0,63	37,80	+6	€ 40,06

Valore stimato immobile1H € 40,06

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	25	AA	PASCOLO SEMIN.	00.03.00	0,28	84,00	+6	€ 89,04
		AB		00.03.40	0,63	214,20		€ 227,05

Valore stimato immobile1I € 316,09

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	29	AA	PASCOLO SEMIN.	00.01.00	0,28	28,00	+6	€ 29,68
		AB		00.00.30	0,63	18,90		€ 20,03

Valore stimato immobile1J € 49,71

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	30	AA	PASCOLO ULIV. PASCOLO	00.01.32	0,28	36,96	+6	€ 39,17
		AB		00.00.43	1,03	44,29		€ 46,94
		AC		00.04.25	0,28	119,00		€ 126,14

Valore stimato immobile1K € 212,25



Comune di Enna

Fg.	Part.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	35	SEMIN..	16.60.80	0,63	104.630,40	+6	€ 110.908,22

Valore stimato immobile1L € 110.908,22

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	39	AA AB	PASCOLO SEMIN.	00.11.15 00.00.85	0,28 0,63	312,20 53,55	+6	€ 330,93 € 110,31

Valore stimato immobile1M € 441,24

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	40	AA AB	SEMIN PASCOLO	01.17.35 00.84.25	0,63 0,28	7.393,05 2.359,00	+6	€ 7.836,63 € 2.500,54

Valore stimato immobile1N € 10.337,17

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	41	AA AB	PASCOLO CHIUSA	00.28.00 00.05.60	0,28 0,70	784,00 392,00	+6	€ 813,04 € 415,52

Valore stimato immobile1O € 1.228,56

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	50		PASCOLO	00.03.00	0,28	84,00	+6	€ 89,04

Valore stimato immobile1P € 89,04

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	60		PASCOLO	00.25.00	0,28	700,00	+6	€ 742,00

Valore stimato immobile1Q € 742,00

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	62		PASCOLO	00.25.40	0,28	711,20	+6	€ 753,87

Valore stimato immobile1R € 753,87

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	4	AA AB	PASCOLO PASCOLO	00.24.05 00.32.20	0,28 0,28	673,40 901,60	+6	€ 713,80 € 955,69

Valore stimato immobile1S € 1.669,49

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	65		PASCOLO	00.43.15	0,28	1.208,20	+6	€ 1.280,69

Valore stimato immobile1T € 1.280,69

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	66	AA AB	PASCOLO BOS.CEDUO	00.23.50 00.04.10	0,28 0,37	658,00 151,70	+6	€ 697,48 € 160,80

Valore stimato immobile1U € 858,28



Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Agg. o detrazi. [%]	Valore di Mercato finale
182	1	AA AB	SEMIN. PASCOLO	02.16.19 00.11.01	0,63 0,28	13.619,97 308,28	+6	€ 14.437,16 € 326,77

Valore stimato immobile1V

€ 14.763,93

Comune di Enna

Fg.	Part.	Porz.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Agg. o detrazi. [%]	Valore di Mercato finale
182	36	AA AB	SEMIN. PASCOLO	07.05.29 00.67.51	0,63 0,28	44.433,27 1.890,28	+6	€ 47.099,26 € 2.003,69

Valore stimato immobile1W

€ 49.102,95

Riassumendo il complesso immobiliare n°1 avrà il seguente valore:

Valore Complesso Immobiliare n°1		
immobili	descrizione	Valore di Mercato [€]
1.A	Fabbricato per attività Agricola, Enna - Contrada Mazzone snc, F.182 PART. 61 Cat. D/10	1.181.364,94
Immobili 1.B - 1.C - 1.D - 1.E - 1.F - 1.G - 1.H - 1.I - 1.J - 1.K - 1.L - 1.M - 1.N - 1.O - 1.P - 1.Q - 1.R - 1.S - 1.T - 1.U - 1.V - 1.W	Terreni agricoli in agro di Enna distinto al Fg. 182 particelle : 2 - 5 - 7 - 8 - 9 - 17 - 22 - 25 - 29 - 30 - 35 - 39 - 40 - 41 - 50 - 60 - 62 - 4 - 65 - 66 - 1 - 36 -	205.647.26

Valore stimato Complesso Immobiliare n°1

€ 1.387.012,25

STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°2

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione (uguali per tutti gli immobili)

La zona ove sono situati gli immobili in esame è riconducibile ad una zona agricola, urbanisticamente E "AGRICOLA - SOTTOZONA", del vigente P.R.G del Comune di Enna, a poche centinaia di metri dalla strada Statale 561 che collega Enna e Piazza Armerina - Gela e complessivamente distante 1 km ca. dal centro cittadino e 10,8 km dall'Autostrada A19 Palermo - Catania , per un coefficiente relativo pari a 1,01;

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



Il fondo risulta perfettamente accessibile per mezzi agricoli il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 1,01.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti precedentemente esaminati e moltiplicandoli fra loro è: **1,02**.

Caratteristiche intrinseche dei terreni agricoli

La dimensioni dei lotti in esame è ottima, in quanto essi risultano comunque perfettamente coltivabili ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

Il soleggiamento delle particelle, può essere complessivamente considerato molto buono come si evince dalla documentazione fotografica e, in base a quanto in precedenza descritto, il punteggio è pari a : 1,01.

L'utilizzo costante del fondo e il fatto che sia stato privato delle pietre, lo rende perfettamente abile alla coltura, senza l'aggiunta di spese, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,01.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,04.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi alle quattro particelle oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,06 che equivale ad una valore percentuale pari a +6%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.	1,01
2) Livello di accessibilità	1,01

Caratteristiche intrinseche:

1) Dimensione	1,02
2) Caratteristiche di luminosità- esposizione	1,01
3) Qualità del fondo	1,01
Totale	1,06 (+6%)

Valore equivalente dei beni 2.A - 2.B – 2.C

Comune di Enna

Fg.	Part.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	19	MANDORL.	00.02.40	0,94	225,6	+6	€ 239,13

Valore stimato immobile 2A € 239,13



Comune di Enna

Fg.	Part.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	24	SEMIN.	00.52.00	0,63	3.276,00	+6	€ 3.472,56

Valore stimato immobile 2B € 3.472,56

Comune di Enna

Fg.	Part.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	28	SEMIN.	00.31.00	0,63	1.953,00	+6	€ 2.070,18

Valore stimato immobile 2C € 2.070,18

Valore Complesso Immobiliare n°2		
immobili	descrizione	Valore di Mercato [€]
2.A	Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, F.182 PART. 19	239,13
2.B	Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc F.182 PART. 24	3.472,56
2.C	Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc F.182 PART. 28	2.070,18

Valore stimato Complesso Immobiliare n°2 € 5.781,87

STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE N°3

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

La zona ove sono situati gl'immobili in esame è riconducibile ad una zona agricola, urbanisticamente E "AGRICOLA – SOTTOZONA", del vigente P.R.G del Comune di Enna, a poche centinaia di metri dalla strada Statale 561 che collega Enna e Piazza Armerina - Gela e complessivamente distante 1 km ca. dal centro cittadino e 10,8 km dall'Autostrada A19 Palermo - Catania , per un coefficiente relativo pari a 1,01; Il fondo risulta perfettamente accessibile per mezzi agricoli il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 1,01.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti precedentemente esaminati e moltiplicandoli fra loro è: **1,02**.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B



Caratteristiche intrinseche dei terreni agricoli

La dimensioni dei lotti in esame è ottima, in quanto essi risultano comunque perfettamente coltivabili ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

Il soleggiamento delle particelle, può essere complessivamente considerato molto buono come si evince dalla documentazione fotografica e, in base a quanto in precedenza descritto, il punteggio è pari a : 1,01.

L'utilizzo costante del fondo e il fatto che sia stato privato delle pietre, lo rende perfettamente abile alla coltura, senza l'aggiunta di spese, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,01.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: **1,04.**

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi alle quattro particelle oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,06 che equivale ad una valore percentuale pari a +6%.

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.
- 2) Livello di accessibilità

1,01
1,01

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Dimensione
- 2) Caratteristiche di luminosità- esposizione
- 3) Qualità del fondo

1,02
1,01
1,01

Totale 1,06 (+6%)

Comune di Enna

Fg.	Part.	Qualità Clas.	Sup.	Valore medio unitario €/mq	Valore di Mercato	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato finale
182	14	PASCOLO.	00.09.60	0,28	268,8	+6	€ 284,92

Valore stimato immobile 3 A € 284,92

Valore stimato Complesso Immobiliare n°3 € 284,92



Sintetizzando il complesso immobiliare stimato, nella sua totalità, avrà il seguente valore:

Valore beni pignorati		
immobili	descrizione	Valore di Mercato [€]
1.A - 1.B - 1.C - 1.D - 1.E - 1.F - 1.G - 1.H - 1.I - 1.J - 1.K - 1.L - 1.M - 1.N - 1.O - 1.P - 1.Q - 1.R - 1.S - 1.T - 1.U - 1.V - 1.W	Fabbricato per attività Agricola, Enna - Contrada Mazzone snc, F.182 Part. 61 Cat. D/10 Terreni agricoli in agro di Enna distinto al Fg. 182 particelle : 2 - 5 - 7 - 8 - 9 - 17 - 22 - 25 - 29 - 30 - 35 - 39 - 40 - 41 - 50 - 60 - 62 - 4 - 65 - 66 - 1 - 36 -	1.387.012,25
2.A - 2.B - 2.C	Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, F.182 PART. 19 - 24 - 28	5.781,87
3.A	Terreno in agro di Enna - Contrada Mazzone snc, F.182 PART. 14	284,92

TOTALE VALORE STIMATO

€ 1.393.078,99

(diconsi euro unmilionetrecentonovantatremilasettantotto,00).

Opportunità di vendita (quesito Q)

Complesso immobiliare n° 1

Come già descritto in precedenza, L'immobile 1.A rappresenta un complesso immobiliare costituito da 10 capannoni utilizzati per l'allevamento di bestiame e potrebbero essere venduti separatamente dal complesso immobiliare n° 1. I terreni agricoli, possono essere venduti anche singolarmente.

Complesso immobiliare n° 2

I terreni agricoli, possono essere venduti anche singolarmente.

Complesso immobiliare n° 3

Il terreno può essere venduto singolarmente, (pur essendo utilizzato per l'accesso ad altre proprietà, non risulta alcun atto) .

Documentazione fotografica e catastale (quesito R)

Allegato 1-2

**Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B**



Valutazione della quota di pertinenza del debitore (quesito S)

Quote del debitore sul valore beni pignorati				
COMPLESSO IMMOBILIARE	descrizione	Quota in capo al debitore	Quota sul Valore di Mercato [€]	Bene divisibile
1	Complesso immobiliare cat.D\8 Terreni suddivisi in particelle in territorio di Enna	1/1	1.387.012,2	SI
2	Terreni suddivisi in particelle in territorio di Enna	1/8	5.781,87	si
3	Terreno in territorio di Enna	4/16	284,92	no

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito T)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare non risultano essere assoggettati ad I.V.A..

Verifica degli atti (quesito U)

Analizzando la corrispondenza tra i vari documenti presenti nel fascicolo, i dati trasferiti nell'atto di pignoramento immobiliare risultano perfettamente riportati nella nota di trascrizione R.G n.2691, R.P. n.2320 del 09.05.2018.

Enna li 08.09.18



ALLEGATI

1. Visure Catastali - Estratti di mappa – Planimetrie catastali;
2. Documentazione fotografica (Quesito M)
3. Verbale di sopralluogo;
4. Attestazione vincoli, certificato di destinazione urbanistica, concessioni edilizie, SIF, Valori agricoli Agenzia delle Entrate.

Fine perizia, totale n°30 pagine + n° 135 pagine allegati.

Enna li 08.09.18



Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

