



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
GIUDICE DOTT.SSA EVELIA TRICANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 40/2014 R.G.E.

UNICREDIT S.P.A.
CONTRO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO N. 3

TECNICO INCARICATO
DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: E**

Il fondo denominato nella presente relazione come corpo "E" è un terreno agricolo di superficie catastale pari ad ettari tredici, are novantotto e centiare novantadue (139.892 mq), ubicato a Centuripe (EN) in contrada Frachiscè Agliastrello.

Tale fondo è stato pignorato per intero soltanto a due debitori eseguiti, ciascuno per la quota di propria spettanza in qualità di proprietari (vedasi per maggiori informazioni il paragrafo 4.1 della presente relazione).

Il corpo E, costituito da un unico appezzamento, è identificato in catasto terreni, al **foglio n. 63** del Comune di Centuripe, dai seguenti dati:

- *particella 337, in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 41.237, reddito dominicale € 138,43 e reddito agrario € 38,33;*
- *particella 23, porzione AA: in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 22.156, reddito dominicale € 102,98 e reddito agrario € 22,89; porzione AB: in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 6.814, reddito dominicale € 5,28 e reddito agr. € 2,46;*
- *particella 26, porzione AA: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 368, reddito dominicale € 2,85 e reddito agrario € 1,33; porzione AB: in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 2.432, reddito dominicale € 3,77 e reddito agrario € 1,13;*
- *particella 186, in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.360, reddito dominicale € 6,32 e reddito agrario € 1,40;*
- *particella 182, in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 3.320, reddito dominicale € 15,43 e reddito agrario € 3,43;*
- *particella 169, porzione AA: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 13.200, reddito dominicale € 102,26 e reddito agrario € 47,72; porzione AB: in qualità mandorleto, classe U, superficie mq 5.080, reddito dominicale € 32,80 e reddito agrario € 11,81;*
- *particella 171, porzione AA: in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 15.140, reddito dominicale € 70,37 e reddito agrario € 15,64; porzione AB: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 6.700, reddito dominicale € 51,90 e reddito agrario € 24,22;*
- *particella 20, porzione AA: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 9.779, reddito dominicale € 75,76 e reddito agrario € 35,35; porzione AB: in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 12.306, reddito dominicale € 19,07 e reddito agrario € 5,72.*

Coerenze: L'appezzamento di terreno in oggetto confina a est con la strada comunale, a nord con i terreni identificati dalle particelle 141, 203, 15, 16, 17, etc., a ovest con i terreni identificati dalle particelle 27, 28, 130, 122, etc. e a sud con i terreni identificati dalle particelle 6, 7, 9, 312, etc.

Si precisa inoltre che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di pignoramento.



CORPO: F

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "F", è una casa singola unifamiliare ricadente all'interno del fondo di cui al corpo "E" ed, in particolare, all'interno della particella 337.

Il fabbricato in esame, disposto tutto al piano terra, ha una superficie catastale di 128 mq ed un'altezza interna netta variabile da 3,45 m a 2,80 m. Esternamente l'edificio è dotato di una corte antistante di superficie pari a 54 mq.

Tale unità immobiliare è identificata in dettaglio, al **foglio n. 63** (catasto fabbricati), dai seguenti dati:

- *particella 338, categoria A/2, classe 1, piano T, consistenza 5 vani, rendita € 247,90.*

Si precisa inoltre che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana che, se pur appartenente al territorio del Comune di Centuripe, è più vicino al centro abitato di Catenanuova che a quello di Centuripe. Tale zona, a vocazione agricola, è costituita prevalentemente da fondi in cui si coltivano (in funzione, soprattutto, dell'andamento del terreno) le varie specie vegetali erbacee ed arboree tradizionali (grano, vigneti, mandorleti, uliveti, etc.) e in cui sono presenti, in modo frammentario e puntiforme, piccole costruzioni rurali utilizzate prevalentemente come depositi. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato direttamente dalla strada SP 24bis. La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma è caratterizzata comunque da un buon contesto paesaggistico-naturale.



foto aerea della zona in cui ricade il terreno pignorato (Lotto n. 3) con in evidenza i confini



2.2 DESCRIZIONE DEL FONDO (CORPO E)

Trattasi di terreno agricolo di forma irregolare avente un andamento collinare con pendenze moderate e/o quasi pianeggiante in alcuni tratti. All'interno del fondo è presente un lago artificiale per la raccolta dell'acqua piovana.

Tale fondo è facilmente accessibile, per qualunque mezzo agricolo, direttamente dalla strada SP 24bis. L'appezzamento di terreno in oggetto è ubicato a circa 4 km, in direzione nord, dall'agglomerato urbano di Catenanuova ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate geografiche: Lat.= 37.593271, Long.= 14.724591. In atto il fondo si presenta ben governato per l'uso a cui è destinato.



2.3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (CORPO F)

Trattasi di un fabbricato, adibito a civile abitazione, composto da un vano centrale (teoricamente un ingresso-soggiorno) comunicante da un lato con la cosiddetta "zona giorno" costituita da un vano (teoricamente una sala da pranzo) con annessi cucina e servizio igienico e dall'altro lato con la cosiddetta "zona notte" costituita da un vano (teoricamente una camera da letto) con annessi servizio igienico e ripostiglio.

La struttura del fabbricato è in muratura. La copertura, a doppia falda, è realizzata mediante un'orditura in legno con sovrastante manto di coppi e canali alla siciliana.

Esternamente le pareti sono solo intonacate mentre i serramenti esterni sono costituiti da infissi in ferro con vetri singoli e sportelli di chiusura (dall'interno) anch'essi in ferro.



Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica effetto cotto, mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. Le pareti in corrispondenza dell'angolo cottura e in corrispondenza dei servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri circa. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono altresì presenti gli impianti tecnologici quali quello elettrico e quello idrico-fognario.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.



Esterno abitazione civile



Interno soggiorno



Interno cucina



Interno bagno



Interno altro bagno



Particolare copertura in legno

2.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio, di cui al corpo F, risulta censito al catasto energetico con prot. n. 786937 del 15/05/2021 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **405,79 kWh/m²a.**



La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale gli immobili individuati nel lotto di vendita n. 3 sono utilizzati e gestiti dai proprietari.

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

Delle particelle **337, 338, 23, 26, 186, 182, 169, 171, 20** risultano essere proprietari, per la quota di 1/2 ciascuna [REDACTED] osserva altresì che le particelle 265 e 24 indicate nell'atto di pignoramento sono state soppresse e a loro posto sono state costituite le particelle 337 e 338.

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Per maggiori informazioni vedasi la certificazione notarile del 16 settembre 2014 a firma del Notaio Angela Messana da Palermo (presente nel fascicolo di causa).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 16/09/2014 (presente nel fascicolo di causa) a firma del Dott.ssa Angela Messana, Notaio in Palermo, si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili oggetto della presente procedura sono:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria attiva, iscritta ad Enna il **30/11/2006 ai nn. 14132/3020**, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo, di repertorio n. 25852/9195, stipulato il 24/11/2006 dal Notaio Concetto Lombardo di Catania.

Importo ipoteca: € 580.000,00

Importo capitale: € **385.650,06**

Ipoteca legale attiva, iscritta ad Enna il **18/04/2011 ai nn. 3294/469**, a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la provincia di Enna contro Cardaci Giuseppe, derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73, di repertorio n. 18133/2009 del 18/04/2011.

Importo ipoteca: € 50.018,96

Importo capitale: € **25.009,48**

Ipoteca volontaria attiva, iscritta ad Enna il **24/03/1993 ai nn. 2734/226**, a favore di Sicilcassa S.p.A. [REDACTED]



Privilegio agrario convenzionale, iscritto ad Enna il **24/03/1993 ai nn. 2735/227**, a favore di Sicilcassa S.p.A. contro Lombardo Anna e Cardaci Nunziato Secondo.

PIGNORAMENTI

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data **13/05/2014, ai nn. 3800/3369**, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. mandataria della Unicredit S.p.A. contro i debitori esecutati (Lombardo Anna ed eredi di Cardaci Nunziato Secondo) derivante da atto giudiziario, di reperimento del credito emesso dal Tribunale di Enna.

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data **05/03/1994, ai nn. 2150/1891**, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana La Riscossa Società Cooperativa a.r.l. contro Lombardo Anna e Cardaci Nunziato Secondo, derivante da atto giudiziario emesso il 06/03/1994, del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Centuripe, in zona E (verde agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

Per maggiori informazioni è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Non esiste nessuna documentazione edilizia riguardante il fabbricato ricadente nel fondo di cui al lotto n. 3.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Non esiste nessuna difformità urbanistico-edilizia, in quanto il fabbricato ricadente nel fondo in oggetto, è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. Si precisa che, al di fuori del centro abitato, prima del 1967 non era necessario nessun provvedimento autorizzativo per poter costruire.

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuna difformità

7. CONSISTENZA

7.1 CONSISTENZA DEL FONDO (CORPO E)

Il criterio adottato per la misurazione della consistenza reale è stato, nel caso in oggetto, quello della superficie catastale così come ricavata dalla visura catastale. Si precisa che, nel



caso dei terreni, la consistenza reale coincide con la consistenza commerciale pertanto il coefficiente di omogeneizzazione sarà pari a 1.

Di seguito si riporta il calcolo della consistenza totale per ciascuna qualità colturale dichiarata in Catasto in funzione delle particelle pignorate:

Qualità	Particella	Superficie in mq
Seminativo	337	41.237
	23 (AA)	22.156
	186	1.360
	182	3.320
	171 (AA)	15.140
Totale		83.213

Qualità	Particella	Superficie in mq
Pascolo	23 (AB)	6.814
	26 (AB)	2.432
	20 (AB)	12.306
Totale		21.552

Qualità	Particella	Superficie in mq
Uliveto	26 (AA)	368
	169 (AA)	13.200
	171 (AB)	6.700
	20 (AA)	9.779
Totale		30.047

Qualità	Particella	Superficie in mq
Mandorleto	169 (AB)	5.080
Totale		5.080

7.2 CONSISTENZA DEL FABBRICATO (CORPO F)

Il criterio adottato per la misurazione della consistenza reale è stato, nel caso in oggetto, quello della superficie catastale così come ricavata dalla visura catastale. La consistenza reale è stata poi omogeneizzata (al fine di ottenere la consistenza commerciale) secondo degli indici opportunamente utilizzati in ambito peritale. Di seguito si riporta, su una apposita tabella, l'esito del calcolo:

Destinazione	Superficie lorda	Indice	Superficie commerciale
Abitazione	128	100%	128
Corte	54	2%	1
Totale	182 mq		129 mq



8. STIMA**8.1 VALUTAZIONE DEL FONDO (CORPO E)**

Per esprimere il giudizio di stima sul fondo, denominato "corpo E", si è adottato il metodo del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Le caratteristiche considerate sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ampiezza e ubicazione.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni rilevate, il sottoscritto è pervenuto ai valori unitari e complessivi, per ciascuna qualità colturale, come da tabella di seguito riportata:

Qualità	Superficie in ha	Prezzo unitario	Valore
Pascolo	2,1552	2.500	€ 5.388
Seminativo	8,3213	10.000	€ 83.213
Uliveto	3,0047	14.000	€ 42.065
Mandorleto	0,5080	11.000	€ 5.588
Totale			€ 136.254

8.2 VALUTAZIONE DEL FABBRICATO (CORPO F)

Per esprimere il giudizio di stima sul complesso immobiliare, denominato "corpo F", si è adottato il metodo del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: centralità e/o vicinanza, accessibilità, qualità del contesto, attrezzature e servizi, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono invece: di tipo posizionali, architettoniche, tecnologiche e conservative.

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni rilevate, il sottoscritto è pervenuto, per il fabbricato in esame, al seguente valore di mercato (unitario e complessivo):

Descrizione	Superficie in mq	Prezzo unitario	Valore
Abitazione civile	129	450	€ 58.050
Totale			€ 58.050



8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Tenuto conto dei valori di mercato sopra ottenuti, relativamente al corpo E e al corpo F, si può affermare che il valore complessivo del lotto di vendita n. 3 è determinabile come di seguito riportato:

ID	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
E	Terreno agricolo	41,7227 ha	€ 136.254	€ 136.254
F	Abitazione civile	129 mq	€ 58.050	€ 58.050
			€ 194.304	€ 194.304

8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si riporta di seguito il prezzo del lotto 3 da porre a base d'asta al netto delle decurtazioni da applicare:

Prezzo pieno del Lotto 3	€ 194.304,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 9.715,00
Prezzo base d'asta Lotto 3 al netto delle decurtazioni (arrotondato)	€ 184.500,00

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Enna, li 24 giugno 2021

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

