

**STUDIO DI INGEGNERIA  
ALBERTO FONTE**



Oggetto	<b>Tribunale di Enna Sezione Civile</b>
	Fallimento n. <b>12/2014</b> R.G. Fall.
	Relazione Tecnica d'Ufficio






Curatela Fallimento	[REDACTED]
---------------------	------------

Giudice Delegato	[REDACTED]
Curatore Fallimentare	<b>AVV. TROVATO Tatiana</b>
C.T.U.	<b>Ing. Fonte Alberto</b>

**TRIBUNALE DI ENNA**  
Fallimento n. 12/2014 R.G.  
Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: Avv. TROVATO Tatiana

*Relazione di Consulenza*

**1 INDICE**

1 INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITO FORMULATO CON ISTANZA DEL 30.11.2015	Pag.1
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CONSULENTE	Pag.2
4 SOPRALLUOGO IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO	Pag.2
5. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE	Pag. 3
 Individuazione dei beni oggetto di stima di pertinenza del fallimento	Pag.3
 Descrizione dei beni oggetto di stima	Pag.4
 Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia	Pag.14
 Accertamento quote di proprietà	Pag.15
 Determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima	Pag.18

**2 ALLEGATI**

**Allegato A** - verbale delle operazioni peritali;

**Allegato B** – report fotografico appezzamento di terreno C.da Pietra Santa;

**Allegato C** – report fotografico appezzamento di terreno C.da Petteruta;

**Allegato D** – report fotografico agglomerato di case sito in Regalbuto in vico Badia Vecchia;

**Allegato E** – report fotografico alloggio sito in via A. De Gasperi n. 66;

**Allegato F** – report fotografico alloggio sito in via A. De Gasperi n. 72;

**Allegato G** – certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Regalbuto prot. n. 3960-2021 del 15.02.2021;

**Allegato H** – Planimetria catastale e relativa visura dell'alloggio popolare di via A. De

**TRIBUNALE DI ENNA**

Fallimento n. 12/2014 R.G.

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. TROVATO Tatiana

*Relazione di Consulenza*

Gasperi n. 66 [Foglio 50 mappale 420 sub 27];

**Allegato J** – Planimetria catastale e relativa visura dell'alloggio popolare di via A. De

Gasperi n. 72 [Foglio 50 mappale 423 sub 31];

**Allegato K** – estratti di mappa catastale;

**Allegato L** – Titolo di proprietà dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 66  
[Foglio 50 mappale 420 sub 27];

**Allegato M** – Titolo di proprietà dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 72  
[Foglio 50 mappale 423 sub 31].

Enna 24 febbraio 2021

IL C.T.U.

Ing. Alberto Fonte



Ing. Alberto Fonte – [REDACTED]



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Fallimento n. 12/2014 R.G.  
Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore Fallimentare: Avv. TROVATO Tatiana

*Relazione di Consulenza*

## **CONSULENZA TECNICA**

Fallimento n. **12/2014** R.G.

[REDACTED]

### **1. INTRODUZIONE**

Con ordinanza del 12 dicembre 2015 il Giudice Delegato, Dott. [REDACTED] ha autorizzato il Curatore Fallimentare a nominare il sottoscritto, Ing. Fonte Alberto, c.t.u. nella procedura fallimentare iscritta al n. **12/2014** R.G. Fall. Tribunale di Enna, al fine di rispondere [...] *ai quesiti meglio riportati nell'istanza del 30.11.2014.*

### **2. QUESITO FORMULATO CON ISTANZA DEL 30.11.2015**

Con istanza del 30 novembre 2015 il Curatore Fallimentare, nel depositare il programma di liquidazione ex art.104 ter della legge fallimentare, chiedeva al Giudice di essere autorizzata a nominare lo scrivente quale C.T.U. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Accerti le quote di proprietà;*
- 2) *Accerti la regolarità urbanistica degli immobili e, in caso di accertata irregolarità, specifiche se sia sanabile;*
- 3) *Stimi gli immobili, anche tenendo conto dell'incidenza del valore sugli stessi*

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte – [REDACTED]  
[REDACTED]

*dell'eventuale esistenza di formalità ovvero dell'eventuale irregolarità accertata.*

### **3. DOCUMENTAZIONE ACQUISTA DAL CONSULENTE**

Per potere adempiere al mandato conferitogli lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

1. visure catastali aggiornate e planimetrie catastali dei due alloggi popolari ubicati in via A. De Gasperi;
2. estratti di mappa delle aree ove ricadono gli immobili pignorati (Terreni e fabbricati);
3. certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento, ricadenti tutti nel territorio comunale di Regalbuto;
4. atti pubblici di acquisto dei due immobili destinati a civile abitazione ubicati a Regalbuto in via Alcide De Gasperi.

### **4. SOPRALLUOGO IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO**

Con la scorta della nota di trascrizione del **16.09.2015**, Reg. Part. 5636 Reg. Gen. 7003, della sentenza dichiarativa di fallimento, del 31.10.2014 Rep. 12 del Tribunale di Enna [laddove sono elencati gli immobili pignorati ammessi alla massa attiva del fallimento] e della documentazione consegnata dal Curatore Fallimentare, lo scrivente in data **04 febbraio 2021**, accompagnato dal signor [REDACTED] ha esperito un sopralluogo sui terreni e sugli immobili di pertinenza del fallimento, prendendo appunti in separati fogli ed eseguendo alcune fotografie utili per meglio descrivere il compendio immobiliare.

A conclusione del sopralluogo è stato redatto, in forma manoscritta su foglio di

carta uso bollo, il verbale delle operazioni compiute dal consulente, che si allega alla presente sotto la voce Allegato A.

## 5. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE

### Individuazione dei beni oggetto di stima di pertinenza del fallimento

La nota di trascrizione del **16.09.2015**, Reg. Part. 5636 Reg. Gen. 7003, della sentenza dichiarativa di fallimento, del 31.10.2014 Rep. 12 del Tribunale di Enna, riporta come massa attiva i seguenti immobili:

#### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**Immobile n. 1** Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 56  
particella 111;

**Immobile n. 2** Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 50  
particella 491;

**Immobile n. 3** Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 50  
particella 315;

**Immobile n. 4** Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 50  
particella 510;

**Immobile n. 5** Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 50  
particella 511;

**Immobile n. 6** Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto contrada Serrone  
[oggi via A- De Gasperi n. 66] riportata in Catasto Fabbricati al  
Foglio 50 mappale 420 sub 27 categoria catastale A3, classe 3, vani

7,5;

**Immobile n. 7** Magazzino e locali di deposito sito in Regalbuto vico Badia Vecchia riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 1 categoria catastale C2;


**Immobile n. 8** Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Regalbuto via Badia Vecchia riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 2 categoria catastale A5;

**Immobile n. 9** Abitazione di tipo rurale sita in Regalbuto via Badia Vecchia riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1990 sub 4 categoria catastale A6;

**Immobile n. 10** Stalle site in Regalbuto vico Badia Vecchia riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 9 unificato al mappale 1990 sub 5 categoria catastale C6.

## **UNITA' NEGOZIALE N. 2**

**Immobile n. 1** Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto contrada Serrone [oggi via A- De Gasperi n. 72] in Catasto Fabbricati al Foglio 50 mappale 423 sub 31 categoria catastale A3, classe 3, vani 8.

 *Descrizione dei beni oggetto di stima*

### **Appezamento di terreno in Regalbuto c.da Pietra Santa**

L'appezzamento di terreno catastalmente ricade al Foglio 50 del Comune di Regalbuto ed è individuato dalle particelle 491;315; 510 e 511.

Urbanisticamente l'appezzamento di terreno è così individuato:

- Foglio **50** particella **315**, estesa 292 mq: ricade per circa 111 mq in zona destinata alla mobilità, disciplinata dall'art. 30 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005, mentre per la restante parte di circa 181 mq ricade in zona omogena F - sottozona F3c verde assoluto – regolamentata dall'art. 25.8 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005;
- Foglio **50** particella **491**, estesa 297 mq: ricade per circa 256 mq in zona omogena E – zona agricola, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005 mentre per la restante parte di circa 41 mq ricade in zona omogena F – sottozona F3c verde assoluto – regolamentata dall'art. 25.8 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005;
- Foglio **50** particella **510**, estesa 7549 mq: ricade per circa 305 mq in zona destinata alla mobilità, disciplinata dall'art. 30 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005, mentre per circa 1569 mq ricade in zona omogena F - sottozona F3c verde assoluto – regolamentata dall'art. 25.8 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005 e, infine, al restante parte di circa 5675 mq ricade in zona omogena E – zona agricola -, disciplinata dall'art. 23 delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005;
- Foglio **50** particella **511**, estesa 974 mq: ricade per circa 139 mq in zona destinata alla mobilità, disciplinata dall'art. 30 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005, mentre per la restante parte di circa 835 mq ricade in zona omogena F3c – verde assoluto – regolamentata dall'art. 25.8 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005;

L'appezzamento di terreno ricade interamente all'interno del limite dei 200 m dal



centro abitato e le particelle di terreno 315, e 511 sono sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e alla L.R. n. 16 del 06.04.1996.



Il lotto di terra terreno risulta separato in due spezzoni: uno più esteso e l'altro meno esteso, a seguito della costruzione della strada comunale che conduce in località Sparacollo.

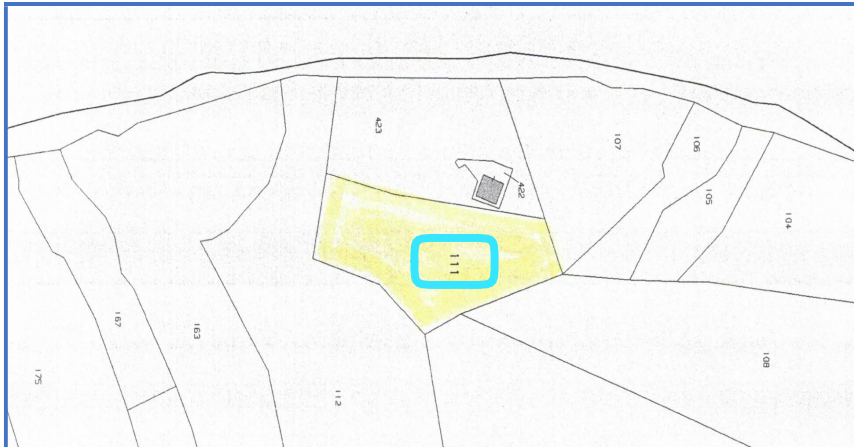
Lo spezzone di terra che si trova alla sinistra della strada comunale è individuato con le particelle 511 e 315, mentre quello che si trova sulla destra è individuato dalle particelle 491 e 510.

L'appezzamento di terreno, che si trova a poca distanza dal centro abitato, allo stato è incolto, privo di recinzione e presenta una leggera giacitura che degrada in direzione sud-nord.

Per meglio comprendere l'appezzamento di terreno appena descritto si rimanda al report fotografico **Allegato B**.

**Appezamento di terreno in Regalbuto c.da Petteruta** (zona Lago Pozzillo)

L'appezzamento di terreno catastalmente ricade al Foglio **50** del Comune di Regalbuto ed è individuato dalla particella **111**.



Urbanisticamente l'appezzamento di terreno, esteso 3.281 mq, ricade interamente in zona ricreativa – ricettiva denominata “Parco tematico” disciplinata dall'art. 28 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005.

L'appezzamento di terreno è interamente sottoposto a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e alla L.R. n. 16 del 06.04.1996 e ricade all'interno dell'area S.I.C. “Lago di Pozzillo” ITA060003, vincolo discendente dal D.P.R. n. 357/1997 e dal D.A. Ambiente 03.04.2000 e disciplinato dall'art. 29.7 delle N.T.A approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005 e con le limitazioni di cui al D.D.G. n. 467 del 11.09.2012 Assessorato Territorio e Ambiente - Servizio I – VIA-VAS.

L'appezzamento di terreno è ubicato a circa 2,5/3,0 km dal centro abitato di Regalbuto, ed è posto nelle immediate vicinanze del Lago Pozzillo.

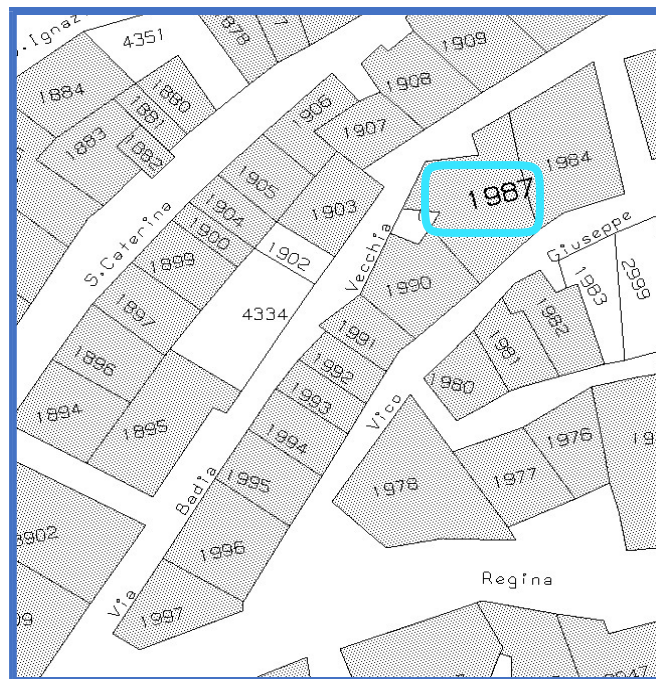
Lo stesso si presenta coltivato [non direttamente dal signor ██████████ per quanto dallo stesso riferito in sede di sopralluogo], privo di recinzione (ad

eccezione della parte a valle) e per raggiungerlo si percorre una strada poderale in terra battuta in precarie condizioni di manutenzione che ha inizio dalla S.S. 121 in direzione Regalbuto -Agira.

Per meglio comprendere l'appezzamento di terreno appena descritto si rimanda al report fotografico **Allegato C**.

### **Agglomerato di case sito in Regalbuto in vico Badia Vecchia**

Si tratta di un fabbricato, sito in Regalbuto vico Badia Vecchia, catastalmente individuato al Foglio **90** mappali unificati **1987-1990**, e risulta composto da più unità immobiliari aventi diversa destinazione catastale.



- **Magazzino** riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 1 categoria C2;
- **Abitazione di tipo ultrapolare** in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 2 categoria A5;
- **Abitazione di tipo rurale** in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1990

sub 4 categoria A6;

- **Stalle** site in Regalbuto in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappale 1987 sub 9 unificato al mappale 1990 sub 5 categoria C6.

All'agglomerato di case non è possibile giungervi direttamente visto che lungo vico Vecchia Badia è stato eretto un muretto con soprastante recinzione in modo da interdire l'accesso alla zona, che si presenta in completo stato di abbandono da moltissimi anni [secondo quanto riferisce il signor ██████ già dal 1970 – cfr verbale operazioni peritali].

L'immobile in comproprietà del signor ██████ è incastonato in un complesso di case a schiera poste fra vico Badia Vecchia e vico Giuseppe Parlvacchio, all'interno di un'area caratterizzata da frane e dissesti.

Gli immobili si trovano in completo stato di abbandono e sono presenti numerose lesioni e dissesti tali da non renderli più funzionali e fruibili.

Urbanisticamente il complesso di case ricade in zona omogena A – centro storico del Comune di Regalbuto disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. approvate con D.Dir. n. 976 del 14.11.2005.

Per meglio comprendere l'agglomerato di case appena descritto si rimanda al report fotografico **Allegato D**.

#### **Appartamento sito in Regalbuto alla via A. De Gasperi n. 66** (piano primo)

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale, che si articola su un piano terra, ove sono ubicati i garage oltre a un ampio portico d'ingresso e due piani in elevazione con soprastante copertura.

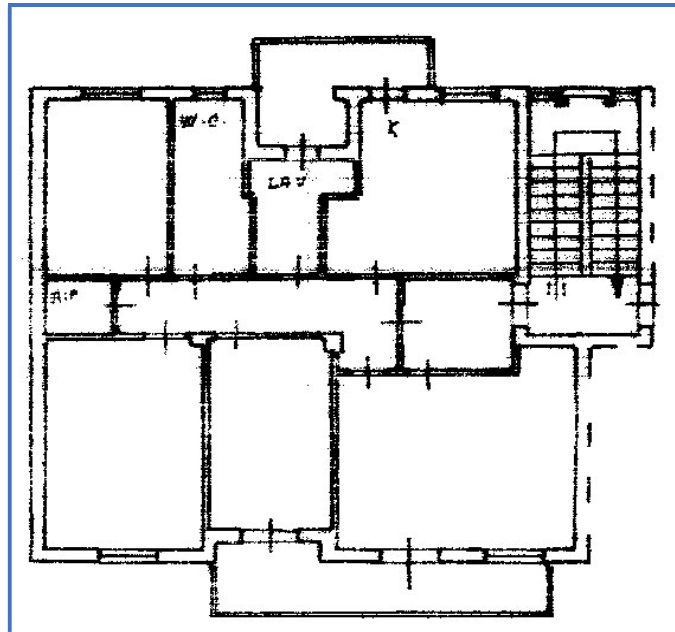
Il collegamento verticale fra i vari piani è assicurato solamente dalla scala interna, non essendo presente alcun impianto di ascensore.

L'edificio condominiale (come emerge dall'atto pubblico a rogito del Notaio ██████ del 23.12.1997 Rep. 7234 Racc.1515) è stato edificato dalla

I.A.C.P. di Enna in forza della Legge n. 58 del 07.05.1976 e in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Regalbuto in data 10.03.1979 n. 266/79.

Per il medesimo immobile il Sindaco del Comune di Regalbuto in data 05.06.1986 ha rilasciato il certificato di abitabilità.

L'appartamento, posto al primo piano a destra salendo le scale si compone di tre vani letto, un vano soggiorno, una cucina abitabile, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio e un piccolo ingresso.



A servizio dell'appartamento sono presenti due balconi: uno esposto a nord-est e l'altro esposto a sud-ovest, nonché una cantina pertinenziale posta al piano terra. Gli ambienti sono suddivisi da tramezzature in laterizi forati e risultano rivestite di intonaco per civile abitazione così come i soffitti, e sono pavimentati con mattonelle in scaglia di cemento.

I servizi igienici completi delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e

di scarico sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica 20 x 20, così come la cucina.

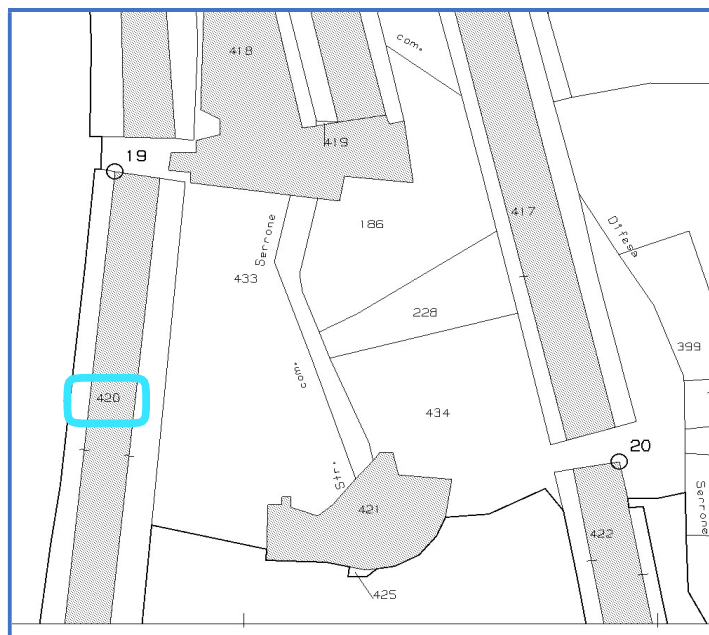
Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia munito di interruttore differenziale salvavita, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas metano, gli infissi esterni in alluminio colore grigio con relative avvolgibili, le porte interne in legno del tipo tamburato, gradini e soglie in marmo e ringhiere in ferro.

Al momento del sopralluogo la caldaia murale a gas non era funzionante.

L'immobile necessita di lavori di manutenzione, visto il precario stato in cui versa.

Al momento del sopralluogo lo stesso sebbene ammobiliato risultava disabitato.

L'alloggio popolare è censito in Catasto Fabbricati al Foglio **50** mappale **420**, sub **27**, categoria A/3 di classe 3°, piani T-1, vani 7,5.



Urbanisticamente l'area in cui è ubicato il complesso residenziale edificato dallo IACP di Enna ricade in zona omogenea C – sottozona C1c aree previste nel

precedente P. di F. e quasi completamente edificate - disciplinata dall'art. 19 delle N.T.A. approvate con D.Dir. n. 976 del 14.11.2005.

Per meglio comprendere l'alloggio popolare appena descritto si rimanda al report fotografico **Allegato E**.

**Appartamento sito in Regalbuto alla via A. De Gasperi n. 72** (piano primo)

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale che si articola su un piano terra, ove sono ubicati i garage oltre a un ampio portico d'ingresso e due piani in elevazione con soprastante copertura.

Il collegamento verticale fra i vari piani è assicurato solamente dalla scala interna, non essendo presente alcun impianto di ascensore.

L'edificio condominiale (come emerge dall'atto pubblico a rogito del Notaio XXXXXXXXXX del 23.12.1997 Rep. 7235 Racc.1516) è stato edificato dalla I.A.C.P. di Enna in forza della Legge n. 58 del 07.05.1976 e in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Regalbuto in data 10.03.1979 n. 266/79.

Per il medesimo immobile il Sindaco del Comune di Regalbuto in data 05.06.1986 ha rilasciato il certificato di abitabilità.

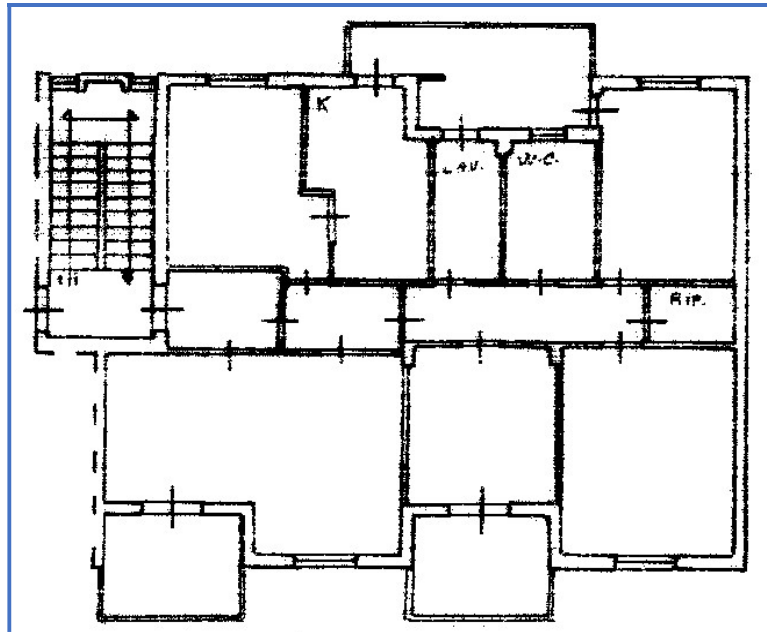
L'appartamento, posto al primo piano a sinistra salendo le scale si compone di tre vani letto, un vano soggiorno, un vano pranzo, una cucina, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un corridoio e un piccolo ingresso.

A servizio dell'appartamento sono presenti tre balconi: uno esposto a nord-est e gli altri due esposti a sud-ovest, nonché una cantina pertinenziale posta al piano terra.

Gli ambienti sono suddivisi da tramezzature in laterizi forati e risultano rivestite di intonaco per civile abitazione così come i soffitti e sono pavimentati con mattonelle in scaglia di cemento.

I servizi igienici completi delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e di scarico sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica 20x20, così come la cucina.

Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia munito di interruttore differenziale salvavita, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas metano, gli infissi esterni in alluminio colore grigio con relative avvolgibili, le porte interne in legno del tipo tamburato, gradini e soglie in marmo e ringhiere in ferro.



Al momento del sopralluogo gli impianti si presentavano tutti completi e funzionanti ed erano presenti due climatizzatori.

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione per cui non necessita di lavori di manutenzione.

L'alloggio attualmente risulta occupato dal signor [REDACTED]

L'alloggio popolare è censito in Catasto Fabbricati al Foglio **50** mappale **420**, sub





costruiti prima del 1967, stante che il padre del signor [REDACTED] che occupava le case è deceduto il 13.08.1966 [come dichiarato dal signor [REDACTED]].


**Appartamenti siti in Regalbuto alla via A. De Gasperi n.ri 66/ 72 (piano primo)**

Dalla documentazione consegnata dal Curatore Fallimentare e da quella acquisita dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Enna e tramite SISTER lo scrivente ha appurato che le due unità immobiliari siti in via Alcide De Gasperi (Foglio 50 mappale 420 sub 27 e mappale 423 sub 31) sono **state edificati dallo IACP di Enna in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Regalbuto in data 10.03.1979.**

Gli stessi appartamenti sono muniti di certificazione di abitabilità rilasciato dal Comune di Regalbuto in data 05.06.1986.

Da un confronto fra le planimetrie catastali depositate all'Agenda delle Entrate - Ufficio del Territorio di Enna – e lo stato attuale, non si riscontrano difformità.

In ogni caso, prima di procedere alla vendita dei due immobile è necessario acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica [c.d. A.P.E.], come previsto dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e dal D.L. 4 giugno 2013, n. 63 coordinato con la legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90.

 *Accertamento quote di proprietà*

**Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 56 particella 111**

Il lotto di terreno si appartiene a:

- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 22.12.1946;
- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 04.11.1948

L'immobile è pervenuto ai germani [REDACTED] per  $\frac{1}{2}$  a seguito di successione in morte della loro madre [REDACTED] per il restante  $\frac{1}{2}$  in morte del loro padre signor [REDACTED] o avvenuta il 13.08.1966.

**Terreno sito in Regalbuto riportato in Catasto Terreni al Foglio 50 particella 491;315; 510;511;**

Il lotto di terreno originariamente era costituito dalle particelle 195 e 315.

A seguito di due distinti frazionamenti: il primo del 24.07.1997 n. 968.8/1997 e il secondo del 27.11.2006 n. 70916.1/2006 è stata soppressa l'originaria particella 195 e sono state generate le particelle di terreno 491; 510;511.

L'appezzamento di terreno si appartiene a:

- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 22.12.1946;
- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Centuripe il 04.01.1953.

Il terreno è stato acquistato con atto pubblico di compravendita del 05.02.1992 a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 1722.

**Agglomerato di case sito in Regalbuto vico Badia Vecchia n.ri 22/24 riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 90 mappali unificati 1987-1990.**

Gli immobili si appartengono a:

- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 22.12.1946;
- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 04.11.1948

L'immobile è pervenuto ai germani [REDACTED] per  $\frac{1}{2}$  a seguito di successione in morte della loro madre [REDACTED] per il restante  $\frac{1}{2}$  in morte del loro padre signor [REDACTED] avvenuta il 13.08.1966.

**Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto, via A- De Gasperi n. 66.**

L'alloggio di edilizia economico-popolare censito in Catasto Fabbricati al Foglio 50 mappale 420 sub 27 per quanto riguarda la proprietà superficaria si appartiene a:

- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 22.12.1946;
- Quota pari a  $\frac{1}{2}$  a [REDACTED] nato a Regalbuto il 04.11.1948

L'immobile è pervenuto ai germani [redacted] a seguito di successione in morte della loro madre [redacted] la quale, a sua volta, lo aveva acquistato dallo IACP di Enna con atto di compravendita del 23.12.1997 a rogito del Notaio [redacted] Rep. 7234 Racc. 1515.

La proprietà dell'area si appartiene al Comune di Regalbuto giusta atto pubblico di concessione di area a rogito del Segretario Comunale di Regalbuto del 13.11.2006 Rep. 2299 intervenuto fra lo IACP di Enna e il Comune d Regalbuto.

**Immobile iscritto nell'unità negoziale n. 2**

**Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto, via A- De Gasperi n. 72.**

L'alloggio di edilizia economico-popolare censito in Catasto Fabbricati al Foglio 50 mappale 423 sub 31 si appartiene a:

**Quota pari a 2/3 a [redacted] nato a Regalbuto il 22.12.1946**

Quota pari a 1/3, indistinta e indivisa, ai figli nati dal matrimonio fra il signor [redacted] e la moglie [redacted]


L'immobile è pervenuto al signor [redacted] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted] [oggi deceduta], dallo IACP di Enna con atto di compravendita del 23.12.1997 a rogito del Notaio [redacted] Rep. 7235 Racc. 1516.

Essendo la signora [redacted] deceduta, **la quota di proprietà dell'immobile, in capo al signor [redacted] è pari a 2/3:**

**1/2** proveniente dall'atto pubblico sopracitato;

**1/3 x 1/2 = 1/6** proveniente in morte della moglie [redacted]

La proprietà dell'area si appartiene al Comune di Regalbuto giusta atto pubblico di concessione di area a rogito del Segretario Comunale di Regalbuto del 13.11.2006 Rep. 2299 intervenuto fra lo IACP di Enna e il Comune d Regalbuto.

 *Determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima*

Per una migliore lettura dell'elaborato di stima i beni immobili che compongono la massa fallimentare vengono suddivisi in tre gruppi:

- A. Terreni;
- B. Fabbricati.

**A. Stima dei Terreni**

I terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno in genere un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale. Valore questo che, pertanto, viene determinato attraverso il **criterio di stima sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato**. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio dei terreni in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni **intrinseche ed estrinseche** molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione.

I terreni in questione si possono raggruppare in due distinti lotti:

**LOTTO 1: Appezamento di terreno in Regalbuto c.da Pietra Santa**

L'appezamento di terreno catastalmente ricade al Foglio 50 del Comune di Regalbuto ed è individuato dalle particelle 491;315; 510 e 511.

Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Regalbuto [prot. n. 3960-2021 del 15.02.2021 – Allegato G], il lotto di terreno, che è diviso in due spezzoni: uno più esteso e l'altro meno esteso, **ricade in parte in zona destinata alla mobilità (per circa 555 mq), in parte in zona di verde assoluto (per circa 2.626 mq), e in parte a zona agricola (per circa 5931 mq), per**

un totale di 9.112 mq.

L'appezzamento di terreno ricade interamente all'interno del limite dei 200 m dal centro abitato e le particelle di terreno 315, e 511 sono sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e alla L.R. n. 16 del 06.04.1996. Tenuto conto che per poco più di 1/3 ricade in zona di inedificabilità assoluta [mobilità e verde assoluto] e che la restante parte ricade in zona agricola per cui oggi *sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico*, come disposto dall'art.37 della L.R. n. 19/2020 nel testo coordinato con la L.R. n. 36/2020 e L.R. n. 2/2021, nonché dei vincoli gravanti sull'area e della vicinanza rispetto al centro abitato di Regalbuto, lo scrivente **ritiene congruo fissare un prezzo di mercato del terreno, nello stato in cui si trova, pari ad € 3,00 al mq per la parte che cade in zona agricola ed € 1,00 per la porzione gravata da vincolo di inedificabilità assoluto.**

Pertanto, ricordato che la superficie complessiva dei terreni è di 9.112,00 mq (dei quali in zona agricola soltanto 5.931 mq e la restante parte di 3.181,00 mq in zona inedificabile), e che la quota di proprietà che si appartiene al signor [REDACTED] è pari a un mezzo, **il più probabile valore di mercato del lotto di terreno, è pari a € 10.487,00.**

<i>Superficie totale</i>	<i>9.112,00 mq</i>
<i>Superficie in zona agricola</i>	<i>5.931,00 mq</i>
<i>Superficie in zona inedificabile</i>	<i>3.181,00 mq</i>
<i>Prezzo di mercato zona agricola</i>	<i>3,00 €/mq</i>

<i>Prezzo di mercato in zona inedificabile</i>	1,00 €/mq
<i>Quota di proprietà</i>	½
<b>Valore attuale del bene</b>	<b>€ 10.487,00</b> $1/2 \times [5931 \times 3,00 + 3181 \times 1,00]$

LOTTO 2: **Appezamento di terreno in Regalbuto c.da Petteruta** (zona Lago Pozzillo)

L'appezamento di terreno catastalmente ricade al Foglio **50** del Comune di Regalbuto ed è individuato dalla particella **111**.

Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Regalbuto [prot. n. 3960-2021 del 15.02.2021 – Allegato G], il lotto di terreno esteso 3.281 mq **ricade interamente in zona ricreativa – ricettiva denominata “Parco tematico” disciplinata dall’art. 28 bis delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005.**

L'appezamento di terreno è sottoposto a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267 del 30.12.1923 e alla L.R. n. 16 del 06.04.1996 e ricade all’interno dell’area S.I.C. “Lago di Pozzillo” ITA060003, vincolo discendente dal D.P.R. n. 357/1997 e dal D.A. Ambiente 03.04.2000 e disciplinato dall’art. 29.7 delle N.T.A approvate con D. Dir. n. 976 del 14.11.2005 e con le limitazioni di cui al D.D.G. n. 467 del 11.09.2012 Assessorato Territorio e Ambiente - Servizio I – VIA-VAS.

Tenuto conto della destinazione urbanistica che, coerentemente a quanto stabilito dal Decreto Dir. n° 1194 del 23/10/2003, consente la trasformazione di tali aree esclusivamente per la realizzazione del Parco Tematico stesso secondo le Norme di Attuazione contenute nel progetto del Parco [Parco del quale a tutt’oggi non si hanno notizia sulla sua possibile costruzione], nonché dei vincoli gravanti sull’area e della vicinanza del Lago Pozzillo e della difficoltà a raggiungere detto terreno con normali mezzi meccanici, **lo scrivente ritiene congruo fissare un prezzo di**

**mercato del terreno, nello stato in cui si trova, pari a € 3,00 al mq** [pari al valore attribuito per la zona agricola].

Pertanto, ricordato che la superficie complessiva del terreno è di 3.281,00 mq e che la quota di proprietà che si appartiene al signor [REDACTED] è pari a un mezzo, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno, è pari a € 4.921,20.

<i>Superficie totale</i>	<i>3.281,00 mq</i>
<i>Prezzo di mercato</i>	<i>3,00 €/mq</i>
<i>Quota di proprietà</i>	<i>½</i>
<b><i>Valore attuale del bene</i></b>	<b><i>€ 4.921,50</i></b> $1/2 \times [3281 \times 3,00]$

### **B. Stima dei Fabbricati**

Al fine di determinare il prezzo di stima dei fabbricati, il sottoscritto ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo, inoltre, i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione.

Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti.

Qui di seguito si procede a determinare il valore commerciale attuale facendo presente che la superficie lorda posta alla base del calcolo dell'appartamento è



stata rilevata mediante misurazione dalla planimetria catastale e verifica di attendibilità sui luoghi e che si è tenuto anche conto dei seguenti parametri:

- l'anno di costruzione (anno 1979 in poi);
- la tipologia (edificio di edilizia economica e popolare su tre piani fuori terra);
- la funzionalità (buona);
- lo stato di conservazione (l'edificio necessita di lavori di manutenzione);
- la destinazione d'uso (civile abitazione).

Inoltre, al fine di determinare il prezzo al metro quadrato, si è tenuto conto essenzialmente dei prezzi indicati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) nel I semestre 2020 [ultimo dato disponibile] che per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, sita in zona periferica D1 [ove ricade anche la via Alcide De Gasperi], indica un valore al metro quadrato che oscilla da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 800,00 al metro quadrato,

Dei valori indicati dall'OMI, lo scrivente **prende in considerazione quello minimo**, attesa la grave crisi che attanaglia il mercato immobiliare (con una offerta molto alta a fronte di una domanda molto bassa), specialmente nei piccoli Comuni dell'entroterra siciliano dove, inesorabilmente, si verifica un depauperamento continuo della popolazione e un abbandono delle case.

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: REGALBUTO

Fascia/zona: Periferica/VIA A. DE GASPERI - VIA DEL POPOLO - VIA PAPA GIVANNI XXIII

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	3,3	4,1	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>600</b>	800	L	2,5	3,3	L

**Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto, via A- De Gasperi n. 66**

L'abitazione posta al primo piano senza ascensore, censita in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 mappale 420 sub 27**, attualmente risulta disabitata, necessita di interventi manutenzione ordinaria e ripristino degli impianti, con particolare riguardo alla caldaia non funzionante, per cui a giudizio del sottoscritto, **il più probabile valore di mercato al metro quadrato da assegnare all'unità immobiliare è pari a € 540,00 al mq, pari al valore minimo indicato dall'OMI, con una riduzione del 10%**, per tenere conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio.

Quanto ai due balconi questi vengono stimati applicando lo stesso prezzo dell'appartamento, con un abbattimento al 20% della superficie, mentre il locale cantina con un abbattimento al 30% della superficie.

Pertanto, il più probabile valore di mercato **della quota pari a 1/2** dell'appartamento sito in Regalbuto alla via Alcide De Gasperi n. 66, piano primo [Foglio 50 mappale 420 sub 27], **di proprietà del Signor [REDACTED] è pari a € 32.162,50**. Nel prezzo indicato sono compresi tutti i beni comuni non censibili di pertinenza del sub 27.

	Prop.	mq	riduzione	mq	€/mq	€
Abitazione	1/2	113,95	-----	113,95	€ 540,00	30.758,50
Balconi		15,75	20%	3,15		850,50
Cantina		6,83	30%	2,05		553,50
<b>TOTALE</b>						<b>32.162,50</b>

**Abitazione di tipo economico sita in Regalbuto, via A- De Gasperi n. 72.**

L'abitazione posta al primo piano senza ascensore, censita in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 mappale 423 sub 31**, attualmente risulta occupata dal signor

██████████ non necessita di interventi manutenzione ordinaria si trova in normale stato di conservazione e manutenzione, per cui a giudizio del sottoscritto, **il più probabile valore di mercato al metro quadrato da assegnare all'unità immobiliare è pari a € 600,00 al mq, pari al valore minimo indicato dall'OM, senza applicare alcuna decurtazione** [contrariamente a quanto fatto per l'alloggio di via A. De Gasperi n.66].

Quanto ai tre balconi questi vengono stimati applicando lo stesso prezzo dell'appartamento, con un abbattimento al 20% della superficie, mentre il locale cantina con un abbattimento al 30% della superficie.

Pertanto, il più probabile valore di mercato **della quota pari a 2/3** dell'appartamento sito in Regalbuto alla via Alcide De Gasperi n. 66, piano primo [Foglio 50 mappale 423 sub 31], **di proprietà del Signor ██████████ è pari a € 54.820,00.** Nel prezzo indicato sono compresi tutti i beni comuni non censibili di pertinenza del sub 31.

	Prop.	mq	riduzione	mq	€/mq	€
Abitazione	2/3	129,54	-----	129,54	€ 600,00	51.816,00
Balconi		22,90	20%	4,58		1.832,00
Cantina		9,75	30%	2,93		1.172,00
<b>TOTALE</b>						<b>54.820,00</b>

**Complesso di case sito in Vico Badia Vecchia n.ri 22/24**

Come già riferito, si tratta di un complesso di case in completo stato di abbandono già dagli inizi degli anni '70 del secolo scorso, inaccessibile e in totale stato di abbandono, per cui **lo stesso non ha alcun valore economico ai fini di una improbabile, per non dire impossibile, vendita.**

Ciò è quanto in fede il sottoscritto rassegna con la presente relazione a

compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento.

Alla presente relazione di consulenza che si compone di 54 pagine, oltre la cinquantacinquesima fino alla firma, si allega la seguente documentazione:

- ✓ **Allegato A** - verbale delle operazioni peritali;
- ✓ **Allegato B** – report fotografico appezzamento di terreno C.da Pietra Santa;
- ✓ **Allegato C** – report fotografico appezzamento di terreno C.da Petteruta;
- ✓ -- **Allegato D** – report fotografico agglomerato di case sito in Regalbuto in vico Badia Vecchia;
- ✓ **Allegato E** – report fotografico alloggio sito in via A. De Gasperi n. 66;
- ✓ **Allegato F** – report fotografico alloggio sito in via A. De Gasperi n. 72;
- ✓ **Allegato G** – certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Regalbuto prot. n. 3960-2021 del 15.02.2021;
- ✓ **Allegato H** – Planimetria catastale e relativa visura dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 66 [Foglio 50 mappale 420 sub 27];
- ✓ **Allegato J** – Planimetria catastale e relativa visura dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 72 [Foglio 50 mappale 423 sub 31];
- ✓ **Allegato K** – estratti di mappa catastale;
- ✓ **Allegato L** – Titolo di proprietà dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 66 [Foglio 50 mappale 420 sub 27];
- ✓ **Allegato M** – Titolo di proprietà dell'alloggio popolare di via A. De Gasperi n. 72 [Foglio 50 mappale 423 sub 31].

Enna 24 febbraio 2021

IL C.T.U.  
*Ina. Alberto Fonte*  
  


**ALLEGATO A**

**TRIBUNALE DI ENNA**  
SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE TECNICA**  
Fallimento n. 12/2014 R.G.

**Verbale operazioni peritali**



TRIBUNALE di Ancona

Fallimento n° 12/2014

L'anno 2011 il giorno 04 del mese di Febbraio alle  
ore 09:30 presso l'Ufficio di Reputato per eseguire  
un sopralluogo sugli immobili intestati al  
Fallimento, come da nota di trascrizione  
n° 19 del 15/9/2015 R. GEN. 7003 R. PART. 5636 -

Alle presenze del signor [redacted] mi sono  
recato nei terreni e nei fabbricati per eseguire una rilevazione  
dei luoghi, eseguendo un rilievo fotografico e planimetrico  
oppure in sopralluogo. In particolare non è stato  
possibile accedere agli immobili di via DADA Sabina  
locali periclitati, in stato di abbandono ed interrotti  
P. [redacted] con un muro in c.c. e soprastante rete -  
Al sopralluogo il signor [redacted] ha fornito la  
situazione e i congegni dagli inizi del 1970 e requisiti  
di un abitato della zona, tenuto da [redacted] dichiarata  
in fine -

Il signor [redacted] autorizzo il CTU ad acquisire  
la planimetria catastale delle due unità immobiliari  
di cui si va al caso di Gasperi -

Alle ore 11:10 chiudo il presente verbale che fornisce  
lettura viene sottoscritto dai presenti

1) [redacted]

2) [redacted]

