

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. E. I. n. 53/2022

Giudice delle Esecuzioni: dott. **Davide Palazzo**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: composto da locale deposito con adiacente terreno sito in Aidone c.da Pietrapesce.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Immobili in Aidone c.da Pietrapesce

Urbano

Categoria: C2 - magazzini e locali di deposito

Dati catastali: foglio 1, particella 174

Terreni

Qualità: seminativo di 2 classe

Dati catastali: foglio 1, particella 173

Stato occupativo

Urbano

L'immobile identificato al Catasto Urbano del Comune di Aidone la foglio 1 particella 174 è detenuto in parte dai debitori sig.ri xxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx ed in parte dalla sig.ra xxxxxxxx xxxxx, in virtù dell'esistenza di due contratti di locazione, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore della società XXX XXXXXXXX X.X.X., la restante parte in possesso degli esecutati xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Terreno

L'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Aidone la foglio 1 particella 173 è detenuto dai debitori xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Contratti di locazione in essere

Urbano:

1° contratto di locazione del 29/05/2021 registrato il 10/06/2021 al n. 000819 Serie 3T con codice identificativo TXJ21T000819000WE della durata di 6 anni, dal 31/05/2021 al 30/05/2027, con proroga di ulteriori 6 anni se non diversamente manifestano dalle parti alla scadenza.

2° contratto di locazione del 24/05/2022 **non registrato** della durata di 6 anni, dal 01/06/2022 al 31/05/2028, con possibilità di proroga per ulteriori 6 anni

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 228.369,80

da occupato: € 194.144,80



LOTTO UNICO
(Locale deposito con terreno annesso)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1. Descrizione del bene

In Comune di Aidone (EN) contrada Pietrapesce locale a piano terra adibito a deposito della consistenza catastale di metri quadrati cinquecentosessantanove (569), confinante per intero con annesso terreno facente parte del pignoramento (corpo B).

Allegato n. 2 – Visura catastale attuale. Allegato n. 14 – Planimetria catastale.

2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

(per lo stato civile si rimanda al contenuto del verbale d'udienza del 13/06/2024)

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che dichiara di essere di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

(Allegato n. 1 - Certificato di stato civile - certif. 1711/2023 del 31/05/2023)

3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Aidone come segue

Intestati: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/2

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX proprietà 1/2

Unità immobiliare catasto urbano Comune di Aidone

dati identificativi: foglio 1 particella 174

dati classamento: categoria C/2, classe 2, consistenza 569 mq, rendita € 1.234,23

indirizzo: contrada Pietrapesce n. SNC, piano Terra

Dati derivanti da: All. 2 – Visura catastale attuale.urbano

4. Coerenze

I dati riportati nella visura catastale sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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

Per il bene pignorato non sono state rilevate discrepanze con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



CORPO B

1. Descrizione del bene

In Comune di Aidone (EN) contrada Pietrapesce terreno annesso al locale a piano terra adibito a deposito (corpo A) esteso metri quadri tremilacinquecentonovantuno (3.591) confinante nell'insieme con proprietà xx xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx; con proprietà xxxxx xxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxx xxxxx xxxxxxxx; con stradella ed altri.

2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile in danno di:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto (per lo stato civile si rimanda al contenuto del verbale d'udienza del 13/06/2024)

e

xxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che dichiara di essere di stato civile libero all'atto dell'acquisto (All. 1 - Certificato di stato civile - certif. 1711/2023 del 31/05/2023)

3. Identificato al catasto Terreni del comune di Aidone come segue

4. Intestati: xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/2
5. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx proprietà 1/2

Unità immobiliare catasto terreni Comune di Aidone

dati identificativi: foglio 1 particella 173

dati classamento: qualità terreno seminativo di classe 2, superficie 3.591 mq, reddito dominicale € 22,26, reddito agrario € 4,64

indirizzo: contrada Pietrapesce

Dati derivanti da: Allegato n. 3 – Visura catastale attuale terreni

6. Coerenze

I dati riportati nelle visure catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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

Per il bene pignorato, così come identificato, non sono state rilevate discrepanze con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

1. Descrizione sommaria della zona (locale deposito con terreno agricolo annesso)

I beni pignorati, locale deposito con terreno agricolo annesso, ricadono nella parte di territorio del Comune di Aidone destinato esclusivamente all'uso agricolo in posizione isolata rispetto al centro abitato. Allegato n. 15 – Stralcio mappale foglio 1 particelle 173 e 174.

Gli immobili sono raggiungibili:

- dallo svincolo dell'autostrada A 19 per Agira percorrendo successivamente: un tratto della SP 21, un tratto della SS 192, un tratto della SP 20iii per Raddusa, un tratto della SP 8 e un breve tratto di stradella, il percorso è complessivamente di circa 11 km percorribili in circa 20 minuti.
- Dal comune di Raddusa (CT) percorrendo successivamente: un tratto di SP 20iii, un tratto della SP 8 e un breve tratto di stradella, il percorso è complessivamente di circa 6 km percorribili in circa 10 minuti.
- Dal comune di Aidone percorrendo successivamente: un tratto di SS 288 fino al comune di Raddusa, un tratto di SP 20iii, un tratto di SP 8, un breve tratto di stradella, il percorso è complessivamente di circa 20 km percorribili in circa 30 minuti.

2. Caratteristiche descrittive esterne (locale deposito)

Il deposito è costituito da un unico locale a piano terra realizzato alla fine degli anni novanta. Il locale ha pianta rettangolare di ml 30,30 x ml 20,40 e superficie lorda complessiva di circa mq 618 e superficie utile di circa mq 590, l'altezza interna è di ml 7. All'interno del deposito è stato realizzato un piccolo servizio igienico sanitario costituito da vano WC con doccia e da un vano antibagno munito di lavabo.

Il deposito è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. gettata in opera sia in fondazione che in elevazione, la copertura è stata realizzata con travi in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso) a doppia pendenza e tegoli semicircolari in c.a.v. (calcestruzzo armato vibrato), le pareti perimetrali sono state realizzate in c.a. (cemento armato) per contrastare la spinta delle granaglie.

Si accede all'interno del deposito mediante un'unica apertura centrale, illuminazione ed aerazione del locale sono garantite da finestre realizzate nella parte sommitale delle pareti lungo tutto il perimetro dell'edificio e, in copertura, da coppelle traslucide interposte tra i tegoli.

I due vani del servizio igienico sono pavimentati con piastrelle di ceramica che rivestono anche le pareti interne. La pavimentazione del deposito è di tipo industriale e risulta essere stata trattata con apposita pittura epossipoliamicca bicomponente di facile pulizia e disinfestazione ai fini di renderla immune all'assorbimento e ad una totale impermeabilità. Le pareti interne, interamente intonacate, risultano trattate con apposita idropittura murale del tipo acrilica avente elevate caratteristiche di lavabilità ed atta a garantire assoluta igienicità al locale.

Il locale è munito di impianto elettrico ed idrico.

La struttura nel complesso è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione.



3. **Certificazione energetica locale deposito**

La categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito) non rientra tra le categorie di edifici per i quali la certificazione energetica è obbligatoria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 412/93.

4. **Certificazione di conformità degli impianti locale deposito**

Gli impianti elettrico ed idrosanitario risultano certificati mediante Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte n. 15 del 01/06/2009 della Ditta xxxx xxxxxxxx di xxxxxxx xxxxxxx con sede in xxxxxxx in Via xxxxxxx xxxxxxxxxx, xx. Allegato alla dichiarazione copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali rilasciato in data 09/06/2009 dalla Camera di Commercio Ind. Artig. Agric. di Catania.

(Allegato n. 13 – Pratiche edilizie e certificazione impianti)

5. **Certificazione di idoneità statica (locale deposito)**

Per la certificazione di idoneità statica si fa riferimento alla perizia giurata redatta dal geometra ed agrotecnico xxxxxxx xxxxxxx in data 24/06/2009 per la richiesta di agibilità.

(Allegato n. 13 – Pratiche edilizie e certificazione impianti)

6. **Caratteristiche descrittive terreno annesso al locale deposito**

Terreno pianeggiante, recintato lungo tutto il perimetro, con accesso da stradella privata attraverso cancello. La parte di terreno, all'ingresso dalla stradella ed antistante il deposito, di circa 503 mq, risulta asfaltata per facilitare l'accesso al deposito e le operazione di movimento dei mezzi. Le parti ai fianchi del deposito, di circa 287 mq, risultano aree di transito verso la restante parte del terreno posta nel retro del deposito. La parte di terreno retrostante al deposito, della consistenza di circa mq 2801, risulta parzialmente piantumata con circa 50 alberi di ulivo.

Il tutto come meglio documentato nell'Allegato n. 4 – Rilievo fotografico.

3. STATO OCCUPATIVO

1. **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/05/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del debitore xxxxxxx xxxxxxxxxx e dell'avv. xxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx delegato dalla conduttrice di parte dell'immobile sig.ra xxxxxxx xxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Allegato 5 – Verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario.

L'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Aidone la foglio 1 particella 173 è detenuto dai debitori xxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx.

L'immobile identificato al Catasto Urbano del Comune di Aidone la foglio 1 particella 174 è detenuto in parte dai debitori xxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx ed in parte dalla sig.ra xxxxxxx xxxxx in virtù dell'esistenza dei due contratti di locazione appresso specificati.



2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione del 29/05/2021 registrato il 10/06/2021 al n. 000819 Serie 3T con codice identificativo TXJ21T000819000WE con il quale i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX (locatori) concedono in locazione una parte pari a mq 150,00 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Aidone al foglio 1 particella 174 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX (conduttrice) nata a Catania il xx/xx/xx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante pro tempore della società XXX XXXXXXXX X.X.X con sede in XXXXXXXX xx xxxxxxx(CT) in Xxx XXXXXXXXXX, xx C.F. n. P.iva xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto ha una durata di 6 anni, dal 31/05/2021 al 30/05/2027, con proroga di ulteriori 6 anni se non diversamente manifestano dalle parti alla scadenza. Il canone annuo di locazione è pattuito in euro 1.800,00 (milleottocento/00) con aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT.

Allegato n. 6 – Contratto di locazione.

È presente in atti un secondo contratto di locazione del 24/05/2022 non registrato (Relazione al G.E. del custode Avv. Giuseppe Liliano Muscarà del 05/10/2023) con il quale i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX (locatori) concedono in locazione una ulteriore parte pari a mq 150,00 dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Aidone al foglio 1 particella 174 alla sig.ra XXXXXXXX XXXXX (conduttrice) nata a Catania il xx/xx/xx Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore della società XXX XXXXXXXX X.X.X con sede in XXXXXXXX xx xxxxxxx(CT) in xxx xxxxxxxxxxx, xx C.F. n. P.iva xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto ha una durata di 6 anni, dal 01/06/2022 al 31/05/2028, il canone annuo di locazione è pattuito in euro 1.800,00 (milleottocento/00) con aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT a partire dal 01/06/2023.

Allegato n. 7 – Contratto di locazione non registrato.

4. PROPRIETARI

1. Attuali proprietari

Corpo A - Locale deposito

Corpo B - Terreno agricolo di pertinenza

XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX Antonino XXXXXXXX indivisamente ed in parti uguali piena proprietà del locale deposito con circostante terreno agricolo di pertinenza.

Allegato n. 2 - Visura attuale per immobile – Catasto fabbricati

Allegato n. 3 - Visura attuale per immobile – Catasto terreni

2. Precedenti proprietari

Corpo A - Locale deposito

Corpo B - Terreno agricolo di pertinenza

Agli attuali proprietari, debitori eseguiti, pervenne, con analoga consistenza, dai Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx



c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto compravendita in autentica Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, sede Catania, in data 31/01/2007 , rep n. 19309, trascritto a Enna in data 08/02/2007 ai nn. 1807/1454.

Gli immobili attuali, identificati dalla particella 173 del catasto terreni e dalla particella 174 del catasto urbano del comune di Aidone, derivano da Tipo Mappale del 14/08/2006 Pratica EN0047194 in atti dal 14/08/2006 n. 47194.1/2006, sulla particella identificata al catasto terreni del comune di Aidone al foglio 1 particella 10.

Allegato 8 – Atto di provenienza con rapporto di verifica

Terreno agricolo

A questi pervenne, come terreno agricolo identificato al Catasto Terreno del Comune di Aidone al foglio 1 particella 10, dai Sig.ri XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/05/1972 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. XXXXXXXXX Xx XXXXXXXX, sede XXXXXXXX, in data 25/05/1995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Enna in data 30/05/1995 ai nn. 4608/4103.

Allegato 9 – Visura storica per immobile – Catasto fabbricati

Allegato 10 – Visura storica per immobile – Catasto terreni

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti della dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX Notaio in Catania alla data del 28 novembre 2022, implementata dall’acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 07/09/2023 si evince:

Allegato n. 11 – Ispezioni ipotecarie telematiche per immobile, per dati anagrafici e note di trascrizioni e iscrizioni

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

• Iscrizioni

Ipoceca volontaria di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) di cui Euro 70.000,00 (settantamila/00) per sorte capitale, iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Enna il giorno 8 febbraio 2007 ai nn. 1808/190 a favore Banca “BANCA POPOLARE DELL’ETNA S. C. “, con sede a Bronte (CT), c.f. 04256050875 e contro i signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, in dipendenza di atto di mutuo rogato dal noatio Raffaele Fatuzzo di Catania il 31 gennaio 2007. Durata 10 anni. Grava su immobile catasto fabbricati comune di Aidone foglio n. 1 particella 174 e su immobile catasto terreni del comune di Aidone foglio 1 particella 173.

Ipoceca volontaria di Euro 320.000,00 (trecentoventimila/00) di cui Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) per sorte capitale, iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il giorno 6 dicembre 2012 ai nn. 10881/591 a favore Banca “BANCA POPOLARE DELL’ETNA S. C. “, con sede a Bronte (CT), c.f. 04256050875 e contro i signori XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, in dipendenza di atto di



mutuo rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo di Catania il 5 dicembre 2012. Durata 20 anni. Grava su immobile catasto fabbricati comune di Aidone foglio n. 1 particella 174 e su immobile catasto terreni del comune di Aidone foglio 1 particella 173.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Enna il 12 settembre 2022, numero di repertorio 759, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il giorno 30 settembre 2022 ai nn. 6792/6004 contro i signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX.

6. CONDOMINIO

Gli immobili pignorati non sono parte di condominio.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Immobile catasto terreni

Il terreno ricade nella zona territoriale omogenea E (Zona Agricola) dello strumento urbanistico generale del comune di Aidone.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica con specifica delle prescrizioni tecniche.

Allegato n. 12 – Certificato di destinazione urbanistica

Immobile catasto urbano

1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Aidone

Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aidone:

- Concessione Edilizia n. 11/95 per la costruzione di un Capannone per Deposito Derrate Agricole rilasciata il 12 aprile 1995;
- Progetto dell'opera composto da due elaborati:
 - Tav. A1 – Relazione tecnica illustrativa e relazione piano volumetrica
 - Tav. A2 – Stralcio di P.R.G. , Corografia e Piante
- Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. N. 6120 del 20 maggio 1995 per l'esecuzione dei lavori (art. 18 della legge 2.2.1974 n. 64) e attestazione dell'avvenuto deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della legge 5.11.1971 n. 1086
- Pratica Edilizia n. 22/2009 per la richiesta del certificato di agibilità inerente il capannone per deposito derrate distinto al catasto dei fabbricati del comune di Aidone al foglio 1 particella 174 (parere favorevole del 29 giugno 2009) composta da:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Planimetria del capannone in scala 1:100
 - Relazione igienico sanitaria
 - Relazione di perizia tecnica asseverata
- Parere igienico sanitario (favorevole) ai fini del rilascio dell'agibilità della U.S.L. n. 4 di Enna Presidio di Aidone rilasciata il 25/06/2009
- Autorizzazione di Agibilità n. 2 del 29 Giugno 2009



- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e idrosanitario a regole dell'arte della Ditta XXXX XXXXXXXXX di XXXXXX XXXXXXXX del xx/xx/xxxx

Allegato n. 13 – Pratiche edilizie e certificazione impianti

2. Conformità edilizia:

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Aidone si evince che il deposito per derrate agricole, attualmente individuato al catasto urbano al foglio 1 particella 174, è stato realizzato nel rispetto:

- della concessione edilizia n. 11/95 (Pratica n. 203/94) del 12/04/1995, rilasciata all'allora proprietaria sig.ra xxxxxxxx XXXXXX vedova xxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx ricadente sull'area distinta in Catasto terreni del Comune di Aidone al foglio 1 particella 86 della consistenza di mq 120540;
- della Pratica Edilizia n. 22/2009 con la quale, su richiesta del 04/06/2007 prot n. 5787 presentata dagli attuali debitori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, il 29/06/2009 venne rilasciata autorizzazione di agibilità del locale deposito derrate agricole

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo si evince che il deposito è conforme ai contenuti della concessione edilizia n. 11/95 e della pratica edilizia n. 2/2009 nel rispetto delle tolleranze di legge.

3. Conformità catastale

Immobile catasto urbano

Al sopralluogo si evince che il deposito è di fatto conforme ai dati identificativi catastali: identificazione, classamento e consistenza. Sussistono, invece, differenze tra stato di fatto e planimetria catastale poiché in essa non sono segnati i due vani del WC e l'apertura di ingresso e le finestre occupano posizioni differenti rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale così come è possibile riscontrare confrontando la planimetria catastale con la planimetria che riporta lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Allegato n. 14 - Planimetria catastale plla174

Allegato n. 16 - Planimetria sopralluogo deposito fg 1 plla174

Al fine di procedere alla regolarizzazione catastale (quella urbanistica edilizia non è necessaria essendo lo stato di fatto conforme al contenuto della pratica edilizia n. 22/2009 per l'autorizzazione dell'agibilità) potrà essere presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale per la quale si stima un costo complessivo di euro 500 comprensivo degli onorari tecnici e dei tributi catastali.

Immobile catasto terreni

Al sopralluogo si evince che il terreno è di fatto conforme ai dati catastali relativamente ad identificazione e consistenza, non è conforme al classamento.

Il dato catastale identifica il terreno, nella sua consistenza complessiva di ma 3.591, come seminativo di classe 2.

Nello stato di fatto: la parte antistante il deposito è asfaltata per facilitare il transito dei mezzi che accedono al deposito e quindi ha perso la connotazione di terreno agricolo; le aree laterali



al deposito sono di transito tra la parte di terreno antistante al deposito e quella ad esso retrostante; la parte retrostante il deposito pur mantenendo le caratteristiche di terreno agricolo è parzialmente piantumato con alberi di ulivo.

Le aree antistanti e laterali al deposito, che hanno perso la connotazione di terreno agricolo, assumendo quella di aree di pertinenza del deposito, hanno una consistenza pari a circa mq 790, la superficie destinata ad uso agricolo, parzialmente piantumata, ha una consistenza di circa mq 2.801.

Al fine di procedere alla regolarizzazione catastale, sarà necessario ridefinire la corte del fabbricato ampliando quella esistente con le aree che hanno perso la connotazione agricola, a tal fine sarà necessario presentare preventivamente un frazionamento per l'individuazione dell'area da anettere alla corte, e successivamente un tipo mappale di fusione. Il costo stimato è complessivamente di euro 2.000 comprensivo di onorari tecnici e tributi catastali.

Allegato n. 17 – Ampliamento corte.

Per quanto concerne la variazioni della coltura rispetto a quella censita nella banca dati del Catasto terreni, sarà necessario dichiarare la variazione colturale, utilizzando il Software DOCTE 2.0 oppure il modello Dichiarazione variazione coltura. Operazione a costo zero.

8. CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per immobile urbano

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna sommando come area esterna scoperta di pertinenza quella effettivamente risultante dal sopralluogo di circa mq 790 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

Avremo quindi la seguente superficie lorda commerciale:

Descrizione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Deposito	mq	618,00	100%	618,00
Area scoperta	mq	790,00	10%	79,00
		1.408,00		697,00
		mq lordi		mq commerciali

Per immobile Terreno

La superficie complessiva presa in considerazione è di mq 2.801, ottenuta detrando dal dato catastale (mq 3.591) la superficie computata nel calcolo della superficie commerciale omogeneizzata quale area esterna a servizio del deposito non più individuabile quale terreno agricolo (mq 790).



9. STIMA

1. Criterio di stima deposito

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

2. Valore unitario di mercato

Le quotazioni riportate dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate, non riportano quotazioni per la zona R1 ove ricade il deposito si è pertanto fatto riferimento alle quotazioni riportate dall'OMI nelle zone limitrofe, E1- Suburbana e D1- Periferica, nelle quali, per la tipologia di interesse, sono riportate le seguenti quotazioni relative al secondo semestre 2023.

fascia/zone: D1- Periferica

tipo di destinazione: magazzini, stato conservativo normale, quotazioni riferite alla superficie lorda

valore di mercato minimo: €/mq 170

valore di mercato massimo: €/mq 300

valore di locazione minimo: €/mq x mese 0,80

valore di locazione massimo: €/mq x mese 1,20

fascia/zone: E1- Suburbana

tipo di destinazione: capannoni tipici, stato conservativo normale, quotazioni riferite alla superficie lorda

valore di mercato minimo: €/mq 180

valore di mercato massimo: €/mq 300

valore di locazione minimo: €/mq x mese 0,90

valore di locazione massimo: €/mq x mese 1,30

Da ulteriori ricerche di mercato condotte per immobili simili in territori limitrofi al comune di Aidone emerge un valore unitario medio di mercato di €/mq 360,00, che, tenuto conto dello stato dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo e pertanto si assume quale valore unitario di mercato del deposito.

3. Criterio di stima terreno

La stima dei terreni agricoli è stata condotta prendendo a riferimento i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo



OVA) tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo quali: la forma (limitazione rispetto alla produzione), esposizione (orientamento rispetto ai punti cardinali), la giacitura (pendenza), l'accesso (rispetto alle condizioni di viabilità), l'ubicazione (distanza centro abitato), l'ampiezza (dimensioni rispetto a quella media ordinaria), lo stato di conservazione.

Dall'analisi condotta si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a € 20.000,00 per ettaro pari a 2,00 € /mq.

4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commercilae	Valore mq.	Valore complessivo
Deposito	C2	697	€ 360,00	€ 250.920,00
				€ 250.920,00

Descrizione	Qualità	Superficie	Valore mq.	Valore complessivo
Terreno	Uliveto	2801	€ 2,00	€ 5.602,00
				€ 5.602,00

La valutazione complessiva per il lotto terreno/deposito è di € **256.522,00**

5. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ammontano ad € 2.500,00.

Per l'occupazione dell'immobile è stata applicata una decurtazione del 15%.

Valore Lotto Unico	€	256.522,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€	230.869,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€	2.500,00
Prezzo a base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni LIBERO	€	228.369,80
Prezzo a base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€	194.144,80

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



10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione pattuito nel contratto di locazione del 29/05/2021 registrato il 10/06/2021 al n. 000819 Serie 3T con codice identificativo TXJ21T000819000WE è pari ad euro 1.800,00 (milleottocento/00) che equivale, riferita alla superficie interessata dalla locazione (mq 150) ad 0,5 €/mq x mese. Il canone di locazione è ritenuto congruo considerato che si riferisce a parte limitata della superficie complessiva del deposito.

Allegato 6 – Contratto di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile è interamente pignorato.

12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si evidenziano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Ing. Pietro Maria Cremona dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle PEC:

- xxxxx.xxxxxxxxx@pec.ordineavvocaticatania.it per il Creditore Procedente
- xxxxx.xxxxxxxxx@pec.ordineavvocaticatania.it e xxxxxxxxxxx@pec.it per gli esecutati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onere di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Enna li 28/09/2024

L'esperto nominato
Ing. Pietro Maria Cremona

ALLEGATI

1. Certificato stato civile.....
2. Visura attuale per immobile catasto urbano.
3. Visura attuale per immobile catasto terreni
4. Rilievo fotografico
5. Verbale di accesso del custode giudiziario
6. Contratto di locazione registrato
7. Contratto di locazione non registrato
8. Atto di provenienza
9. Visura storica per immobile catasto fabbricati
10. Visura storica per immobile catasto terreni
11. Ispezioni ipotecarie (sister)
12. Certificato destinazione urbanistica
13. Pratiche edilizie e certificazione impianti
14. Planimetria catastale
15. Stralcio mappale foglio 1 particelle 173 e 174
16. Planimetria sopralluogo deposito fg 1 plla174
17. Ampliamento corte

