

in laterizio, come meglio descritto nella risposta al quesito n. 1, sono adibiti a deposito attrezzi e macchinari a servizio dell'azienda ed a ricovero animali (stalle). Per ciò che concerne l'immobile sito nel Comune di Barrafranca, part. 1685 sub 2, destinato a deposito-magazzino, allo stato attuale risulta vuoto e nella disponibilità degli esecutati.

***Quesito n. 6***

*E) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.*

Per procedere alla valutazione dell'immobile, si indica di seguito, la scelta del criterio di stima ed i riferimenti di partenza utilizzati per la zona interessata.

*a) Scelta del criterio di stima*

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

A supporto della presente valutazione non si sono potuti prendere in considerazione i valori OMI forniti dall'Agenzia dell'Entrate, in quanto non presenti per le zone esterne ai centri abitati.

*b) Valutazione*

I beni in questione, che riguardano terreni e fabbricati agricoli nel territorio di Enna, Barrafranca e Piazza Armerina, considerato che si trovano parecchio distante dai centri abitati, non presentano un buon valore di appetibilità, pertanto

nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto e di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottraendoli di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quelli interessati, si sono attribuiti i seguenti valori:

- porzione di fabbricato destinato ad abitazione della famiglia (part. 72 sub 1), un valore medio al mq di superficie, di € 400,00 (quattrocento/00);
- porzione di fabbricato destinato a laboratorio per arti e mestieri (part. 72 sub 2), sede dell'attività artigianale dell'azienda agricola, un valore medio al mq di superficie, di € 500,00 (cinquecento/00).

Si specifica che adiacente detto fabbricato, esistono alcuni piccoli ampliamenti, realizzati con strutture precarie e non, adibiti a piccoli depositi attrezzi e materiali agricoli; tali porzioni, considerata la loro ridotta dimensione, la precarietà della struttura e l'inadeguatezza della rifinitura, non sono stati presi in considerazione singolarmente, ma nel complesso della valutazione del fabbricato regolare, pertanto, il loro valore è già compreso nella valutazione complessiva del fabbricato di cui alle particelle 72 sub 1 e 2;

- fabbricati agricoli ricadenti nelle ex particelle 69 e 71, come nei paragrafi precedenti meglio descritti) destinati a stalle (part. 77 sub 2) e a funzioni produttive dell'attività agricola (part. 78 sub 2), un valore al mq di € 150,00 (centocinquanta/00);
- terreni agricoli siti nel territorio dei Comuni di Barrafranca, Piazza Armerina ed Enna, un valore medio al mq di € 2,00 (due/00);

- fabbricato sito nel territorio del Comune di Barrafranca destinato a magazzino-deposito (part. 1685 sub 2), un valore al mq di superficie di € 250,00 (duecentocinquanta/00);

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e da sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

Si specifica inoltre, che malgrado vi siano alcuni immobili non in regola con la disciplina urbanistica, si è proceduto alla loro valutazione tenuto conto che risultano sanabili impegnando urbanisticamente una parte del terreno di proprietà dell'esecutato o facendo ricorso all'art. 40 della Legge n. 47/85.

#### **Beni immobili di proprietà**

- 1) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 144, Ha 0.25.90;

$mq\ 2.590 \times 2,00 = \underline{\underline{€\ 5.180,00}}$

- 2) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 74, Ha 0.35.50

foglio n. 210, part. 75, Ha 0.17.13

foglio n. 249, part. 30, Ha 0.69.50

foglio n. 249, part. 238, Ha 0.57.50

foglio n. 249, part. 239, Ha 0.53.10

foglio n. 210, part. 5, Ha 0.61.70

foglio n. 210, part. 7, Ha 0.68.08

foglio n. 210, part. 8, Ha 0.39.50

foglio n. 210, part. 16, Ha 0.51.50

foglio n. 210, part. 27, Ha 0.37.70

foglio n. 210, part. 30, Ha 0.84.90

foglio n. 210, part. 33, Ha 0.38.30

foglio n. 210, part. 61, Ha 0.26.82

foglio n. 210, part. 66, Ha 0.00.51

foglio n. 210, part. 68, Ha 0.09.38

sommano mq 65.112

$mq\ 65.112 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 130.224,00}}$

foglio n. 210, part. 69, Ha 0.35.73

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 82 di mq 3.455 e la part. n. 77 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a stalla (cat. C/6) di mq 106, pertanto si avrà:

*terreno:*  $mq\ 3.455 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 6.910,00}}$

*fabbricato:*  $mq\ 106 \times 150,00 = \underline{\underline{\text{€ } 15.900,00}}$

foglio n. 210, part. 71, Ha 0.52.37

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 80 di mq 4.788 e la part. n. 78 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato funzioni produttive connesse alle attività agricole (cat. D/10) di mq 103, pertanto si avrà:

*terreno:*  $mq\ 4.788 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 9.576,00}}$

*fabbricato:*  $mq\ 103 \times 300,00 = \underline{\underline{\text{€ } 15.450,00}}$

3) terreno agricolo in agro di **Piazza Armerina**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 108, part. 59, Ha 0.98.50

foglio n. 108, part. 23, Ha 2.10.10

sommano mq 30.860

$$mq\ 30.860 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 61.720,00}}$$

**Beni immobili di proprietà**

4) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 1168, Ha 0.07.10

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 1711 di mq 461 e la part. n. 1685 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a deposito (cat. C/2) di mq 224, pertanto si avrà:

$$terreno: mq\ 461 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 922,00}}$$

$$fabbricato: mq\ 224 \times 250,00 = \underline{\underline{\text{€ } 56.000,00}}$$

5) - fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto

fabbricati:

foglio n. 210, part. 72 sub 1 (porzione destinata ad abitazione)

$$mq\ 60 \times 400,00 = \underline{\underline{\text{€ } 24.000,00}}$$

- fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto

fabbricati:

foglio n. 210, part. 72 sub 2 (porzione destinata a laboratorio artigianale)

$$mq\ 120 \times 500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 60.000,00}}$$

6) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 32, Ha 0.60.90

foglio n. 210, part. 35, Ha 0.70.10

foglio n. 210, part. 62, Ha 0.00.38

foglio n. 210, part. 64, Ha 0.03.26

foglio n. 210, part. 65, Ha 0.00.39

foglio n. 210, part. 67, Ha 0.58.22

foglio n. 210, part. 70, Ha 0.92.65

sommano mq 28.590

$$mq\ 28.590 \times 2,00 = \underline{\underline{€\ 57.180,00}}$$

**Beni immobili di proprietà** per 3/4 e  
per 1/4

7) terreno agricolo in agro di Enna, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 63, Ha 0.00.74

$$mq\ 74 \times 2,00 = \underline{\underline{€\ 148,00}}$$

**Sommano complessivamente terreni:**

$$5.180,00 + 130.224,00 + 6.910,00 + 9.576,00 + 61.720,00 + 922,00 + \\ 57.180,00 + 148,00 = \underline{\underline{€\ 271.860,00}}$$

**Sommano complessivamente fabbricati:**

$$15.900,00 + 15.450,00 + 56.000,00 + 24.000,00 + 60.000,00 = \underline{\underline{€\ 171.350,00}}$$

$$\underline{\underline{\text{Totale beni immobili: } 271.860,00 + 171.350,00 = €\ 443.210,00}}$$

Per la consistenza dei beni e per diversa ubicazione di alcuni di loro, appare evidente che **può attivarsi anche una procedure di vendita frazionata.**

**Quesito n. 7**

*F) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1) elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale*

*procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.*

Il fabbricato sito nel territorio del Comune di Enna, destinato, per una porzione ad abitazione della famiglia ..... (part. 72 sub 1) e per l'altra **porzione a laboratorio artigianale per l'esercizio dell'attività artigianale** della Azienda Agricola ..... (part. 72 sub 2), dal punto di vista urbanistico, per la parte relativa al laboratorio artigianale, ravvisata la regolarità dell'intero fabbricato, evidentemente anteriore al settembre 1967, il Comune di Enna, ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n. 166/09 relativa al "*progetto per l'adeguamento e mutamento di destinazione d'uso di parte di un fabbricato rurale per la trasformazione del latte in prodotti caseari e per la panificazione*" e successivamente, a seguito dell'acquisizione di tutti gli altri pareri propedeutici, elencati nello stesso certificato, è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 24 del 10/11/2010 relativo all'espletamento dell'attività di *trasformazione del latte in prodotti caseari e per la panificazione (All. G)*.

I fabbricati agricoli ricadenti nelle ex particelle 69 e 71 destinati a stalle (part. 77 sub 2) e a funzioni produttive dell'attività agricola (part. 78 sub 2), come meglio descritti nei paragrafi precedenti, risultano privi di Concessione Edilizia e/o Autorizzazione Edilizia; dal punto di vista urbanistico, si può affermare che per quello di cui alla part. n. 77 sub 2 (stalle) necessitava una semplice Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, mentre per quello di cui alla part. 78 sub 2, (fabbricato destinato a funzioni produttive dell'attività agricola) necessitava una Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 71/78; entrambi i fabbricati, possono essere sanati, presentando una richiesta di sanatoria

ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85, oggi art. 36 del D.P.R. n. 380/01 in conformità allo strumento urbanistico, considerata l'estensione dei terreni di proprietà dell'esecutato, o in alternativa, procedendo ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/85, norma che consente all'aggiudicatario della procedura di vendita, entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile, di presentare istanza di condono presso il Comune ove ricadono le aree ove insistono i fabbricati.

Per ciò che concerne il fabbricato sito nel territorio del Comune di Barrafranca destinato a **magazzino-deposito** (part. 1685 sub 2), da ricerche effettuate al Comune di Barrafranca, non risulta rilasciata a nome degli esecutati, alcuna Concessione Edilizia, né a regime normale, né in sanatoria, deducendo pertanto che lo stesso risulta edificato senza la prescritta Concessione Edilizia e conseguentemente privo del certificato di agibilità.

Per l'eventuale sanatoria degli immobili privi di Autorizzazione Edilizia e Concessione Edilizia, sopra descritti, si può indicare una stima sommaria di circa € 20.000,00 comprensiva di oneri concessori (per la parte dovuta, tenendo in considerazione le eventuali agevolazioni per l'imprenditore agricolo a titolo principale), di oblazione, di diritti tecnici e di spese di progettazione ed accatastamento.

### **Conclusioni**

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile.

**Beni immobili di proprietà**

1) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 144, Ha 0.25.90;

$mq\ 2.590 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 5.180,00}}$

2) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 74, Ha 0.35.50

foglio n. 210, part. 75, Ha 0.17.13

foglio n. 249, part. 30, Ha 0.69.50

foglio n. 249, part. 238, Ha 0.57.50

foglio n. 249, part. 239, Ha 0.53.10

foglio n. 210, part. 5, Ha 0.61.70

foglio n. 210, part. 7, Ha 0.68.08

foglio n. 210, part. 8, Ha 0.39.50

foglio n. 210, part. 16, Ha 0.51.50

foglio n. 210, part. 27, Ha 0.37.70

foglio n. 210, part. 30, Ha 0.84.90

foglio n. 210, part. 33, Ha 0.38.30

foglio n. 210, part. 61, Ha 0.26.82

foglio n. 210, part. 66, Ha 0.00.51

foglio n. 210, part. 68, Ha 0.09.38

sommano mq 65.112

$mq\ 65.112 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 130.224,00}}$

foglio n. 210, part. 69, Ha 0.35.73

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 82 di mq 3.455 e la part. n. 77 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a stalla (cat. C/6) di mq 106, pertanto si avrà:

*terreno: mq 3.455 x 2,00 = € 6.910,00*

*fabbricato: mq 106 x 150,00 = € 15.900,00*

foglio n. 210, part. 71, Ha 0.52.37

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 80 di mq 4.788 e la part. n. 78 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato funzioni produttive connesse alle attività agricole (cat. D/10) di mq 103, pertanto si avrà:

*terreno: mq 4.788 x 2,00 = € 9.576,00*

*fabbricato: mq 103 x 300,00 = € 15.450,00*

3) terreno agricolo in agro di **Piazza Armerina**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 108, part. 59, Ha 0.98.50

foglio n. 108, part. 23, Ha 2.10.10

sommano mq 30.860

*mq 30.860 x 2,00 = € 61.720,00*

#### **Beni immobili di proprietà di**

4) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 1168, Ha 0.07.10

detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 1711 di mq 461 e la part. n. 1685 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a deposito (cat. C/2) di mq 224, pertanto si avrà:

*terreno: mq 461 x 2,00 = € 922,00*

*fabbricato: mq 224 x 250,00 = € 56.000,00*

5) - fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto

fabbricati:

foglio n. 210, part. 72 sub 1 (porzione destinata ad abitazione)

$$mq\ 60\ x\ 400,00 = \underline{\underline{\text{€ } 24.000,00}}$$

- fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto fabbricati:

foglio n. 210, part. 72 sub 2 (porzione destinata a laboratorio artigianale)

$$mq\ 120\ x\ 500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 60.000,00}}$$

6) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 32, Ha 0.60.90

foglio n. 210, part. 35, Ha 0.70.10

foglio n. 210, part. 62, Ha 0.00.38

foglio n. 210, part. 64, Ha 0.03.26

foglio n. 210, part. 65, Ha 0.00.39

foglio n. 210, part. 67, Ha 0.58.22

foglio n. 210, part. 70, Ha 0.92.65

sommano mq 28.590

$$mq\ 28.590\ x\ 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 57.180,00}}$$

**Beni immobili di proprietà** 3/4

per 1/4

7) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 63, Ha 0.00.74

$$mq\ 74\ x\ 2,00 = \underline{\underline{\text{€ } 148,00}}$$

**Sommano complessivamente terreni:**

$$5.180,00 + 130.224,00 + 6.910,00 + 9.576,00 + 61.720,00 + 922,00 +$$

$$57.180,00 + 148,00 = \underline{\underline{\text{€ } 271.860,00}}$$

**Sommano complessivamente fabbricati:**

**15.900,00 + 15.450,00 + 56.000,00 + 24.000,00 + 60.000,00 = € 171.350,00**

**Totale beni immobili: 271.860,00 + 171.350,00 = € 443.210,00**

Con la redazione della presente relazione di consulenza e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

*Documentazione allegata:*

- A) Scheda riepilogativa di valutazione del bene pignorato;
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastali;
- D) Visure catastali storiche part. 69 e 71
- E) Relazione fotografica;
- F) CDU – Certificato di agibilità:
  - CDU Comune di Piazza Armerina;
  - CDU Comune di Barrafrancan;
  - CDU Comune di Enna;
  - Certificato di agibilità del 10/11/2010;
- G) Ortofoto con individuati i luoghi

La presente relazione estimativa si compone di n. 29 pagine e della trentesima sino alla sottoscrizione nonché di n. 6 allegati.

Piazza Armerina, 23/01/2014

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo

## ALLEGATO A

### SCHEDA RIEPILOGATIVA

#### Beni immobili di proprietà

- 1) **terreno agricolo in agro di Barrafranca**, censito in Catasto terreni:  
foglio n. 5, part. 144, Ha 0.25.90  
VALUTAZIONE:  $mq\ 2.590 \times 2,00 = \mathbf{€\ 5.180,00}$
- 2) **terreno agricolo in agro di Enna**, censito in Catasto terreni:  
foglio n. 210, part. 74, 75, 30, 238, 239, 5, 7, 8, 16, 27, 30, 33, 61, 66, 68 per una superficie complessiva di mq 65.112  
VALUTAZIONE:  $mq\ 65.112 \times 2,00 = \mathbf{€\ 130.224,00}$   
foglio n. 210, part. 69, Ha 0.35.73  
*detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 82 di mq 3.455 e la part. n. 77 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a stalla (cat. C/6) di mq 106.*  
VALUTAZIONE:  $terreno: mq\ 3.455 \times 2,00 = \mathbf{€\ 6.910,00}$   
 $fabbricato: mq\ 106 \times 300,00 = \mathbf{€\ 31.800,00}$   
foglio n. 210, part. 71, Ha 0.52.37  
*detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 80 di mq 4.788 e la part. n. 78 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato funzioni produttive connesse alle attività agricole (cat. D/10) di mq 103.*  
VALUTAZIONE:  $terreno: mq\ 4.788 \times 2,00 = \mathbf{€\ 9.576,00}$   
 $fabbricato: mq\ 103 \times 300,00 = \mathbf{€\ 30.900,00}$
- 3) **terreno agricolo in agro di Piazza Armerina**, censito in Catasto terreni:  
foglio n. 108, part. 59, 23 della superficie complessiva di mq 30.860  
VALUTAZIONE:  $mq\ 30.860 \times 2,00 = \mathbf{€\ 61.720,00}$

#### Beni immobili di proprietà di

- 4) **terreno agricolo in agro di Barrafranca**, censito in Catasto terreni:  
foglio n. 5, part. 1168, Ha 0.07.10  
*detta particella, come specificato nei paragrafi precedenti, ha generato la part. n. 1711 di mq 461 e la part. n. 1685 sub 2 a cui corrisponde un fabbricato destinato a deposito (cat. C/2) di mq 224.*  
VALUTAZIONE:  $terreno: mq\ 461 \times 2,00 = \mathbf{€\ 922,00}$   
 $fabbricato: mq\ 224 \times 300,00 = \mathbf{€\ 67.200,00}$
- 5) **fabbricato sito in Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto fabbricati:  
foglio n. 210, part. 72 sub 1, cat. A/4 (abitazione)  
VALUTAZIONE:  $mq\ 60 \times 400,00 = \mathbf{€\ 24.000,00}$   
foglio n. 210, part. 72 sub 1, cat. C/3 (laboratorio artigianale)  
VALUTAZIONE:  $mq\ 120 \times 500,00 = \mathbf{€\ 60.000,00}$
- 6) **terreno agricolo in agro di Enna**, censito in Catasto terreni:  
foglio n. 210, part. 32, 35, 62, 64, 65, 67, 70, per una superficie di mq 28.590  
VALUTAZIONE:  $mq\ 28.590 \times 2,00 = \mathbf{€\ 57.180,00}$

#### Beni immobili di proprietà per 3/4 c

- 7) **terreno agricolo in agro di Enna**, censito in Catasto terreni: fgl. 210, part. 63  
VALUTAZIONE:  $mq\ 74 \times 2,00 = \mathbf{€\ 148,00}$

#### Sommano complessivamente terreni:

$5.180,00 + 130.224,00 + 6.910,00 + 9.576,00 + 61.720,00 + 922,00 + 57.180,00 + 148,00 = \mathbf{€\ 271.860,00}$

#### Sommano complessivamente fabbricati:

$15.900,00 + 15.450,00 + 56.000,00 + 24.000,00 + 60.000,00 = \mathbf{€\ 171.350,00}$

**Totale beni immobili:**  $271.860,00 + 171.350,00 = \mathbf{€\ 443.210,00}$