



# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

7


GIUDICE:  
DOTT. NUNZIO NOTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTE N. 1-2-3-4-5

del 08/03/2021

creata con Tribù Office 6

 STALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO CARUSO

CP-CRSCLD75H24Z112U  
con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3  
telefono: 0935691889  
fax: 0935691889  
email: claudiocaruso@hotmail.it  
PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "A", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "A", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "A" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

**A.1**

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "A".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastralmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,32 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.729,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.317,78  
Data della valutazione: 08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili, individuati nella presente relazione come "lotto 1", sono nella piena proprietà e nel pieno possesso dei debitori esecutati (ciascuno per la propria quota). Si osserva, in particolare, che il fabbricato di cui al corpo "A" non è occupato, in quanto ancora non ultimato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento a favore del Comune di Gagliano Castelferrato registrato a Nicosia il 27/11/2000 al n. 568 a firma del notaio Alberto Maida.

La formalità è riferita agli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio 13 particella 312 e al foglio 12 particelle 50, 67 e 90 (divenute poi, a seguito di tipo mappale, particelle 50, 220 e 222). Con il suddetto atto veniva asservita a favore del Comune una superficie di 21.175 mq, oltre che asservire una superficie di 202 mq da adibire a parcheggio permanente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 08/10/2004 ai nn. 10782/2040, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro la sig.ra (la quale però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal Notaio Alberto Maida di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 938.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo A" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e Trovato s.r.l., derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco ~~MAZZARANO~~ di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo A" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel



fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 al nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro " " derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco MAZZULLO di Catania al nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo A" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e "r.l.", derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... /8 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 4004, stipulato il 24/03/1990 (cor .....) (pro) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 07/04/1990 ai nn. 2592/2267.

..... per la quota di 2/8, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 18962/9137, stipulato il 26/10/1999 (contro .....) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 12/11/1999 ai nn. 9901/0901.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni vedasi la certificazione notarile del 6 febbraio 2020 a firma del Notaio Alessandro Leonardi da Regalbuto (presente nel fascicolo di causa).



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo A) è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001 per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 4965 del 31/07/2001 ad eseguire i lavori per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo. In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato in oggetto è composto dallo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, ma è sprovvisto delle tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

L'edificio, per le opere già realizzate, è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001, ma per le opere non realizzate (tenuto conto che la Concessione è scaduta) occorre presentare al Comune, al momento dell'effettiva esecuzione, una nuova pratica edilizia denominata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si precisa altresì che ad opere ultimate la destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso immobiliare non può essere mutata (da fabbricati agricoli a ville), in quanto in tal caso si incorrerebbe nel reato di lottizzazione abusiva di tipo funzionale, ossia nel conferire all'area interessata un diverso assetto territoriale con aggravio del carico urbanistico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato censito in catasto terreni con tipo mappale n. 29247 del 15/03/2011 e costituito in catasto fabbricati in data



20/05/2011 con protocollo n. EN0059479. In atti, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non esiste la planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA SOLICCHIATA

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "A", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "A", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "A" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



Fabbricato di cui al corpo "A"

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. La suddetta località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada SP 34. La zona, così come



accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro offre un contesto naturale di notevole pregio, il cui elemento predominante è il panorama.



foto aerea della zona in cui risiede il fabbricato di cui al corpo "A"

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui al corpo "A" appartiene ad un complesso immobiliare costituito da cinque edifici identici disposti, a gradoni, lungo un appezzamento di terreno in declivio, suddiviso centralmente da una stradella interna.

Il fabbricato in esame è in corso di costruzione, in quanto pur essendo state già realizzate le opere principali, ossia lo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, non sono state ancora realizzate le opere minori, ossia le tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

Il fabbricato in oggetto è disposto su tre livelli (il piano seminterrato, il piano terra e il piano sottotetto), ma ciascun piano non è stato ancora suddiviso nei vari ambienti così come previsto in progetto.

Strutturalmente l'edificio è realizzato interamente in conglomerato cementizio armato con scheletro portante di tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri, ancorato al suolo mediante plinti rettangolari posti su pali trivellati. I solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati ed il primo solaio è posto a circa 50 cm dallo spiccate delle fondazioni in modo da creare una camera d'aria (per evitare problemi di umidità in risalita). Le scale, sia quella esterna che quella interna sono entrambe realizzate in cemento armato e gettate in opera. Le opere di contenimento sono costituiti da muri di sostegno su pali trivellati e da setti sismici. La compagnatura è realizzata con blocchi di "poroton" per uno spessore complessivo di 30 centimetri. La copertura, a due falde con inclinazione diversa, è costituita da solai in latero-cemento ed è rivestita da un manto di tegole in cemento di tipo "wierer" con sottostante isolamento termico di tipo "isotec".

Dal punto di vista impiantistico sono state già realizzate, lungo la stradella centrale (all'interno del lotto), in riferimento all'acqua, alla luce, al gas e alla fognatura, tutte le canalizzazioni (con i rispettivi pozzetti d'ispezione) che collegano ciascun fabbricato ai vani contatori ubicati, in progetto, in corrispondenza del cancello d'ingresso. In particolare si nota che l'impianto idrico sarà alimentato dall'acquedotto comunale e lo smaltimento di materiale fognante sarà convogliato nella condotta fognaria comunale esistente.

Nel complesso l'immobile risulta essere ben realizzato sia sotto il profilo del procedimento costruttivo che per quanto riguarda i materiali utilizzati, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è, inoltre, ben orientato.

Per quanto riguarda infine il terreno asservito al complesso immobiliare esso, allo stato attuale, risulta essere incolto.

#### CONSISTENZA:

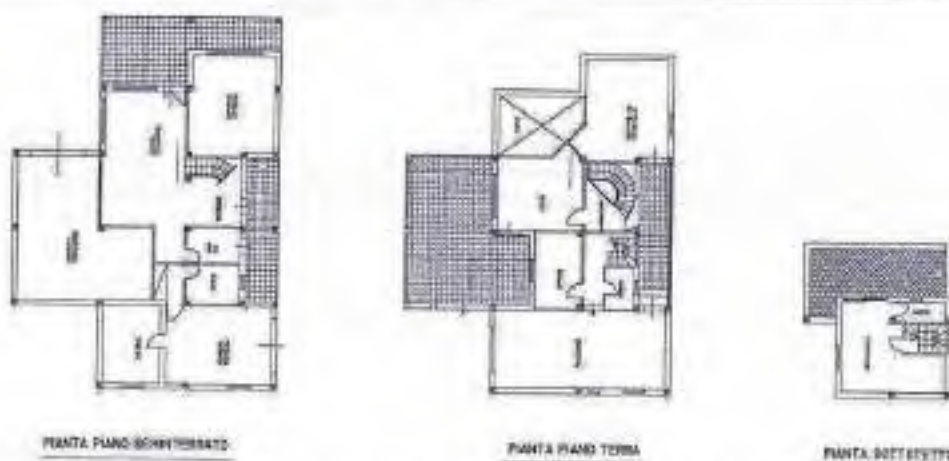
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani accessori (depositi, magazzini, volumi tecnici)	284,00	x	50 %	=	142,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e portici)	128,00	x	25 %	=	32,00
Area scoperta (corte)	880,00	x	5 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>1.387,00</b>				<b>313,00</b>



le piante raffigurano una divisione degli interni come da progetto (di fatto non realizzata)

#### ACCESSORI:

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "A".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione (Vc) è consigliabile stimare l'edificio



come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore (V) per un opportuno coefficiente di svalutazione (k) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato terminato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 1.300,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori OMI, valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore, etc.) e delle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione (k) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzata un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandoli tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo k.

I coefficienti parziali assegnati sono i seguenti:

1. tramezzature interne:  $k(1) = 0,97$
2. intonaci esterni:  $k(2) = 0,96$
3. intonaci interni:  $k(3) = 0,96$
4. pavimenti:  $k(4) = 0,91$
5. rivestimenti:  $k(5) = 0,97$
6. tinteggiature:  $k(6) = 0,95$
7. infissi e porte:  $k(7) = 0,91$
8. cancellate e ringhiere:  $k(8) = 0,97$
9. impianto elettrico:  $k(9) = 0,98$
10. impianto idrosanitario:  $k(10) = 0,96$
11. impianto riscaldamento:  $k(11) = 0,97$

Il coefficiente di svalutazione complessivo sarà pertanto:  $k = k(1) \times k(2) \times \dots \times k(n) = 0,60$  mentre il valore di mercato unitario ridotto in funzione di tale coefficiente (ossia  $V_u \times k$ ) sarà pari a 780 €/mq.

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo assevitato ai fabbricati del complesso residenziale è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 1 €/mq, per cui il valore complessivo sarà pari a:

$$V_t = 12.945 \text{ mq} \times 1 \text{ €/mq} = 12.945 \text{ €}$$



In particolare poi tenendo conto che al corpo di fabbrica denominato "A" spetta una quota indivisa pari ad 1/5 del terreno asservito, si giunge alla conclusione che il valore del terreno accessorio (ossia il sub-corpo A1) è pari a:

$$Vt(A) = 12.945 \text{ mq} \times 1/5 = 2.589 \text{ €}$$

Si nota che di seguito si giunge allo stesso valore del terreno accessorio omogeneizzando la superficie del terreno a quella del fabbricato (ma la valutazione è la stessa).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	313,00	x	780,00	=	244.140,00
Valore superficie accessori:	3,32	x	780,00	=	2.589,00
					<u>246.729,00</u>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 246.729,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 246.729,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO RURALE	313,00	3,32	246.729,00	246.729,00
				<b>246.729,00 €</b>	<b>246.729,00 €</b>

Speso di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€ 246.729,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 44.411,22

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€ 202.317,78



TRIBUNALE ORDINARIO - FNNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "B", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "B", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastalmente il corpo "B" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

**B1**

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "B".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,32 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.729,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.317,78

Data della valutazione: 08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili, individuati nella presente relazione come "lotto 2", sono nella piena proprietà e nel pieno possesso dei debitori esecutati (ciascuno per la propria quota). Si osserva, in particolare, che il fabbricato di cui al corpo "B" non è occupato, in quanto ancora non ultimato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento a favore del Comune di Gagliano Castelferrato registrato a Nicosia il 27/11/2000 al n. 568 a firma del notaio Alberto Maida.

La formalità è riferita agli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio 13 particella 312 e al foglio 12 particelle 50, 67 e 90 (divenute poi, a seguito di tipo mappale, particelle 50, 220 e 222). Con il suddetto atto veniva asservita a favore del Comune una superficie di 21.175 mq, oltre che asservire una superficie di 202 mq da adibire a parcheggio permanente.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 08/10/2004 ai nn. 10782/2040, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa** (la quale però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal notaio Alberto Maida di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 900.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo B" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa** (la quale però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal notaio **Alberto Maida** di Troina ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo B" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel



fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e

Notario Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo B" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il sottoscritto Giuseppe, per la quota di 1/8 in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 4604, stipulato il 24/03/1990 (o 12/11/1999) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 07/04/1990 ai nn. 2592/2267.

Il sottoscritto Giuseppe, per la quota di 1/8 in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 18962/9137, stipulato il 26/10/1999 (o 12/11/1999) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 12/11/1999 ai nn. 9461/8407.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni vedasi la certificazione notarile del 6 febbraio 2020 a firma del Notaio Alessandro Leonardi da Regalbuto (presente nel fascicolo di causa).



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo B) è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001 per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 4965 del 31/07/2001 ad eseguire i lavori per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato in oggetto è composto dallo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, ma è sprovvisto delle tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

L'edificio, per le opere già realizzate, è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001, ma per le opere non realizzate (tenuto conto che la Concessione è scaduta) occorre presentare al Comune, al momento dell'effettiva esecuzione, una nuova pratica edilizia denominata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si precisa altresì che ad opere ultimate la destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso immobiliare non può essere mutata (da fabbricati agricoli a ville), in quanto in tal caso si incorrerebbe nel reato di lottizzazione abusiva di tipo funzionale, ossia nel conferire all'area interessata un diverso assetto territoriale con aggravio del carico urbanistico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato censito in catasto terreni con tipo mappale n. 29247 del 15/03/2011 e costituito in catasto fabbricati in data



20/05/2011 con protocollo n. EN0059479. In atti, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non esiste la planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DEFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DEFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA SOLICCHIATA

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "B", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "B", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "B" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



Fabbricato di cui al corpo "B"

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. La suddetta località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada SP 34. La zona, così come





accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro offre un contesto naturale di notevole pregio, il cui elemento predominante è il panorama.



foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato di cui al corpo "B"

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui al corpo "B" appartiene ad un complesso immobiliare costituito da cinque edifici identici disposti, a gradoni, lungo un appezzamento di terreno in declivio, suddiviso centralmente da una stradella interna.

Il fabbricato in esame è in corso di costruzione, in quanto pur essendo state già realizzate le opere principali, ossia lo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, non sono state ancora realizzate le opere minori, ossia le tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

Il fabbricato in oggetto è disposto su tre livelli (il piano seminterrato, il piano terra e il piano sottotetto), ma ciascun piano non è stato ancora suddiviso nei vari ambienti così come previsto in progetto.

Strutturalmente l'edificio è realizzato interamente in conglomerato cementizio armato con scheletro portante di tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri, ancorato al suolo mediante plinti rettangolari posti su pali trivellati. I solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati ed il primo solaio è posto a circa 50 cm dallo spicco delle fondazioni in modo da creare una camera d'aria (per evitare problemi di umidità in risalita). Le scale, sia quella esterna che quella interna sono entrambe realizzate in cemento armato e gettate in opera. Le opere di contenimento sono costituiti da muri di sostegno su pali trivellati e da setti sismici. La torpagnatura è realizzata con blocchi di "poroton" per uno spessore complessivo di 30 centimetri. La copertura, a due falde con inclinazione diversa, è costituita da solai in latero-cemento ed è rivestita da un manto di tegole in cemento di tipo "wierer" con sottostante isolamento termico di tipo "isotec".

Dal punto di vista impiantistico sono state già realizzate, lungo la stradella centrale (all'interno del lotto), in riferimento all'acqua, alla luce, al gas e alla fognatura, tutte le canalizzazioni (con i rispettivi pozzetti d'ispezione) che collegano ciascun fabbricato ai vani contatori ubicati, in progetto, in corrispondenza del cancello d'ingresso. In particolare si nota che l'impianto idrico sarà alimentato dall'acquedotto comunale e lo smaltimento di materiale fognante sarà convogliato nella condotta fognaria comunale esistente.

Nel complesso l'immobile risulta essere ben realizzato sia sotto il profilo del procedimento costruttivo che per quanto riguarda i materiali utilizzati, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è, inoltre, ben orientato.

Per quanto riguarda infine il terreno asservito al complesso immobiliare esso, allo stato attuale, risulta essere incolto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani accessori (depositi, magazzini e volumi tecnici)	284,00	x	50 %	=	142,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazze e portici)	128,00	x	25 %	=	32,00
Area scoperta (corte)	880,00	x	5 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>1.387,00</b>				<b>313,00</b>



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA SOTTOTERRATO

le piante raffigurano una divisione degli interni come da progetto (di fatto non realizzata)

#### ACCESSORI:

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "B".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione (Vc) è consigliabile stimare l'edificio



come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore (V) per un opportuno coefficiente di svalutazione (k) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato terminato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 1.300,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori OMI, valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore, etc.) e delle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione (k) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzate un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandoli tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo k.

I coefficienti parziali assegnati sono i seguenti:

- tramezzature interne:  $k(1) = 0,97$
- intonaci esterni:  $k(2) = 0,96$
- intonaci interni:  $k(3) = 0,96$
- pavimenti:  $k(4) = 0,91$
- rivestimenti:  $k(5) = 0,97$
- tinteggiature:  $k(6) = 0,95$
- infissi e porte:  $k(7) = 0,91$
- cancellate e ringhiere:  $k(8) = 0,97$
- impianto elettrico:  $k(9) = 0,98$
- impianto idrosanitario:  $k(10) = 0,96$
- impianto riscaldamento:  $k(11) = 0,97$

Il coefficiente di svalutazione complessivo sarà pertanto:  $k = k(1) \times k(2) \times \dots \times k(n) = 0,60$  mentre il valore di mercato unitario ridotto in funzione di tale coefficiente (ossia  $V_u \times k$ ) sarà pari a 780 €/mq.

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo assevitato ai fabbricati del complesso residenziale è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 1 €/mq, per cui il valore complessivo sarà pari a:

$$V_t = 12.945 \text{ mq} \times 1 \text{ €/mq} = 12.945 \text{ €}$$



In particolare poi tenendo conto che al corpo di fabbrica denominato "B" spetta una quota indivisa pari ad 1/5 del terreno asservito, si giunge alla conclusione che il valore del terreno accessorio (ossia il sub-corpo B1) è pari a:

$$Vt(B) = 12.945 \text{ mq} \times 1/5 = 2.589 \text{ €}$$

Si nota che di seguito si giunge allo stesso valore del terreno accessorio omogeneizzando la superficie del terreno a quella del fabbricato (ma la valutazione è la stessa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	313,00	x	780,00	=	244.140,00
Valore superficie accessori:	3,32	x	780,00	=	2.589,00
					<u>246.729,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 246.729,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 246.729,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	FABBRICATO RURALE	313,00	3,32	246.729,00	246.729,00
				<b>246.729,00 €</b>	<b>246.729,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.729,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 44.411,22
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.317,78



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**C**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "C", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "C", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastalmente il corpo "C" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

**C1**

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "C".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,32 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.729,00









## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo C) è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001 per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 4965 del 31/07/2001 ad eseguire i lavori per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato in oggetto è composto dallo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, ma è sprovvisto delle tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

L'edificio, per le opere già realizzate, è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001, ma per le opere non realizzate (tenuto conto che la Concessione è scaduta) occorre presentare al Comune, al momento dell'effettiva esecuzione, una nuova pratica edilizia denominata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si precisa altresì che ad opere ultimate la destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso immobiliare non può essere mutata (da fabbricati agricoli a ville), in quanto in tal caso si incorrerebbe nel reato di lottizzazione abusiva di tipo funzionale, ossia nel conferire all'area interessata un diverso assetto territoriale con aggravio del carico urbanistico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato censito in



catasto terreni con tipo mappale n. 29247 del 15/03/2011 e costituito in catasto fabbricati in data 20/05/2011 con protocollo n. EN0059479. In atti, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non esiste la planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA SOLICCHIATA

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO C

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "C", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "C", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inseparabile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nelle condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "C" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



Fabbricato di cui al corpo "C"

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. La suddetta località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece,



utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada SP 34. La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro offre un contesto naturale di notevole pregio, il cui elemento predominante è il panorama.



*foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato di cui al corpo "C"*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui al corpo "C" appartiene ad un complesso immobiliare costituito da cinque edifici identici disposti, a gradoni, lungo un appezzamento di terreno in declivio, suddiviso centralmente da una stradella interna.

Il fabbricato in esame è in corso di costruzione, in quanto pur essendo state già realizzate le opere principali, ossia lo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, non sono state ancora realizzate le opere minori, ossia le tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

Il fabbricato in oggetto è disposto su tre livelli (il piano seminterrato, il piano terra e il piano sottotetto), ma ciascun piano non è stato ancora suddiviso nei vari ambienti così come previsto in progetto.

Strutturalmente l'edificio è realizzato interamente in conglomerato cementizio armato con scheletro portante di tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri, ancorato al suolo mediante plinti rettangolari posti su pali trivellati. I solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati ed il primo solaio è posto a circa 50 cm dallo spiccatto delle fondazioni in modo da creare una camera d'aria (per evitare problemi di umidità in risalita). Le scale, sia quella esterna che quella interna sono entrambe realizzate in cemento armato e gettate in opera. Le opere di contenimento sono costituiti da muri di sostegno su pali trivellati e da setti sismici. LaOMPagnatura è realizzata con blocchi di "poroton" per uno spessore complessivo di 30 centimetri. La copertura, a due falde con inclinazione diversa, è costituita da solai in latero-cemento ed è rivestita da un manto di tegole in cemento di tipo "wierer" con sottostante isolamento termico di tipo "isotec".

Dal punto di vista impiantistico sono state già realizzate, lungo la stradella centrale (all'interno del lotto), in riferimento all'acqua, alla luce, al gas e alla fognatura, tutte le canalizzazioni (con i rispettivi pozzetti d'ispezione) che collegano ciascun fabbricato ai vani contatori ubicati, in progetto, in corrispondenza del cancello d'ingresso. In particolare si nota che l'impianto idrico sarà alimentato dall'acquedotto comunale e lo smaltimento di materiale fognante sarà convogliato nella condotta fognaria comunale esistente.

Nel complesso l'immobile risulta essere ben realizzato sia sotto il profilo del procedimento costruttivo che per quanto riguarda i materiali utilizzati, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è, inoltre, ben orientato.

Per quanto riguarda infine il terreno asservito al complesso immobiliare esso, allo stato attuale, risulta essere incolto.

CONSISTENZA:



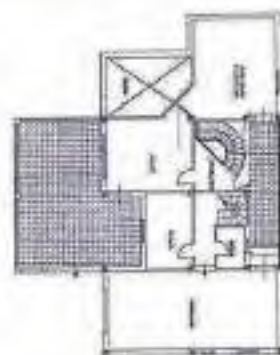
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani accessori (depositi e volumi tecnici)	284,00	x	50 %	=	142,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e portici)	128,00	x	25 %	=	32,00
Area scoperta (corte)	880,00	x	5 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>1.387,00</b>				<b>313,00</b>



PIANTA PIANO SEMINTERROTO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA SOTTOTETTO

Le piante raffigurano una divisione degli interni come da progetto (di fatto non realizzato).

#### ACCESSORI:

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "C".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione ( $V_c$ ) è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore ( $V$ ) per un opportuno coefficiente di svalutazione ( $k$ ) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato terminato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 1.300,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori OMI, valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore, etc.) e delle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione ( $k$ ) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzata un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandoli tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo  $k$ .

I coefficienti parziali assegnati sono i seguenti:

- tramezzature interne:  $k(1) = 0,97$
- intonaci esterni:  $k(2) = 0,96$
- intonaci interni:  $k(3) = 0,96$
- pavimenti:  $k(4) = 0,91$
- rivestimenti:  $k(5) = 0,97$
- tinteggiature:  $k(6) = 0,95$
- infissi e porte:  $k(7) = 0,91$
- cancellate e ringhiere:  $k(8) = 0,97$
- impianto elettrico:  $k(9) = 0,98$
- impianto idrosanitario:  $k(10) = 0,96$
- impianto riscaldamento:  $k(11) = 0,97$

Il coefficiente di svalutazione complessivo sarà pertanto:  $k = k(1) \times k(2) \times \dots \times k(n) = 0,60$  mentre il valore di mercato unitario ridotto in funzione di tale coefficiente (ossia  $V_u \times k$ ) sarà pari a 780 €/mq.

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo assevitato ai fabbricati del complesso residenziale è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 1 €/mq, per cui il valore complessivo sarà pari a:

$$V_t = 12.945 \text{ mq} \times 1 \text{ €/mq} = 12.945 \text{ €}$$



In particolare poi tenendo conto che al corpo di fabbrica denominato "C" spetta una quota indivisa pari ad 1/5 del terreno asservito, si giunge alla conclusione che il valore del terreno accessorio (ossia il sub-corpo C1) è pari a:

$$Vt(C) = 12.945 \text{ mq} \times 1/5 = 2.589 \text{ €}$$

Si nota che di seguito si giunge allo stesso valore del terreno accessorio omogeneizzando la superficie del terreno a quella del fabbricato (ma la valutazione è la stessa).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	313,00	x	780,00	=	244.140,00
Valore superficie accessori:	3,32	x	780,00	=	2.589,00
					<u>246.729,00</u>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 246.729,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 246.729,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	FABBRICATO RURALE	313,00	3,32	246.729,00	246.729,00
				<b>246.729,00 €</b>	<b>246.729,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 246.729,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 44.411,22

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.317,78



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### D

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "D", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "D", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastalmente il corpo "D" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

#### D.1

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "D".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,32 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 246.729,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.317,78  
Data della valutazione: 08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili, individuati nella presente relazione come "lotto 4", sono nella piena proprietà e nel pieno possesso dei debitori esecutati (ciascuno per la propria quota). Si osserva, in particolare, che il fabbricato di cui al corpo "D" non è occupato, in quanto ancora non ultimato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento a favore del Comune di Gagliano Castelferraio registrato a Nicosia il 27/11/2000 al n. 568 a firma del notaio Alberto Maida.

La formalità è riferita agli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio 13 particella 312 e al foglio 12 particelle 50, 67 e 90 (divenute poi, a seguito di tipo mappale, particelle 50, 220 e 222). Con il suddetto atto veniva asservita a favore del Comune una superficie di 21.175 mq, oltre che asservire una superficie di 202 mq da adibire a parcheggio permanente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **08/10/2004 ai nn. 10782/2040**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **è deceduta in data 18/04/2008**), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal Notaio Alberto Maida di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 938.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo D" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **u.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo D" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel



fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 al nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e co. da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 3148/3170/4 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo D" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... quota di 2/8, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 18962/9137, stipulato il 20/01/1999 (contro Lo Giudice Salvatore) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 12/11/1999 ai nn. 9461/8407.

... di 1/8 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 4604, stipulato il 20/01/1999 (contro Grippaldi Filippo) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 07/04/1990 ai nn. 2592/2267.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni vedasi la certificazione notarile del 6 febbraio 2020 a firma del Notaio Alessandro Leonardi da Regalbuto (presente nel fascicolo di causa).



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo D) è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001 per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 4965 del 31/07/2001 ad eseguire i lavori per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato in oggetto è composto dallo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, ma è sprovvisto delle tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

L'edificio, per le opere già realizzate, è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001, ma per le opere non realizzate (tenuto conto che la Concessione è scaduta) occorre presentare al Comune, al momento dell'effettiva esecuzione, una nuova pratica edilizia denominata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si precisa altresì che ad opere ultimate la destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso immobiliare non può essere mutata (da fabbricati agricoli a ville), in quanto in tal caso si incorrerebbe nel reato di lottizzazione abusiva di tipo funzionale, ossia nel conferire all'area interessata un diverso assetto territoriale con aggravio del carico urbanistico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato censito in catasto terreni con tipo mappale n. 29247 del 15/03/2011 e costituito in catasto fabbricati in data



20/05/2011 con protocollo n. EN0059479. In atti, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non esiste la planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA SOLICCHIATA

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO D

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "D", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "D", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "D" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



Fabbricato di cui al corpo "D"

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. La suddetta località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si





giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada SP 34. La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro offre un contesto naturale di notevole pregio, il cui elemento predominante è il panorama.



*foto aerea dalla zona in cui ricade il fabbricato di cui al corpo "D"*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui al corpo "D" appartiene ad un complesso immobiliare costituito da cinque edifici identici disposti, a gradoni, lungo un appezzamento di terreno in declivio, suddiviso centralmente da una stradella interna.

Il fabbricato in esame è in corso di costruzione, in quanto pur essendo state già realizzate le opere principali, ossia lo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, non sono state ancora realizzate le opere minori, ossia le tramezzature interne, le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

Il fabbricato in oggetto è disposto su tre livelli (il piano seminterrato, il piano terra e il piano sottotetto), ma ciascun piano non è stato ancora suddiviso nei vari ambienti così come previsto in progetto.

Strutturalmente l'edificio è realizzato interamente in conglomerato cementizio armato con scheletro portante di tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri, ancorato al suolo mediante plinti rettangolari posti su pali trivellati. I solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati ed il primo solaio è posto a circa 50 cm dallo spiccate delle fondazioni in modo da creare una camera d'aria (per evitare problemi di umidità in risalita). Le scale, sia quella esterna che quella interna sono entrambe realizzate in cemento armato e gettate in opera. Le opere di contenimento sono costituiti da muri di sostegno su pali trivellati e da setti sismici. La compagnatura è realizzata con blocchi di "poroton" per uno spessore complessivo di 30 centimetri. La copertura, a due falde con inclinazione diversa, è costituita da solai in latero-cemento ed è rivestita da un manto di tegole in cemento di tipo "wicrer" con sottostante isolamento termico di tipo "isotec".

Dal punto di vista impiantistico sono state già realizzate, lungo la stradella centrale (all'interno del lotto), in riferimento all'acqua, alla luce, al gas e alla fognatura, tutte le canalizzazioni (con i rispettivi pozzetti d'ispezione) che collegano ciascun fabbricato ai vani contatori ubicati, in progetto, in corrispondenza del cancello d'ingresso. In particolare si nota che l'impianto idrico sarà alimentato dall'acquedotto comunale e lo smaltimento di materiale fognante sarà convogliato nella condotta fognaria comunale esistente.

Nel complesso l'immobile risulta essere ben realizzato sia sotto il profilo del procedimento costruttivo che per quanto riguarda i materiali utilizzati, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è, inoltre, ben orientato.

Per quanto riguarda infine il terreno asservito al complesso immobiliare esso, allo stato attuale, risulta essere incolto.

#### CONSISTENZA:



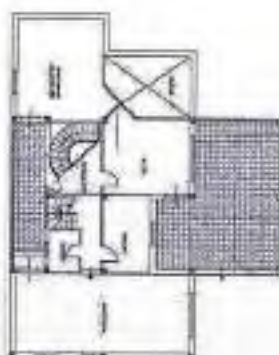
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani accessori (depositi e volumi tecnici)	284,00	x	50 %	=	142,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e portici)	128,00	x	25 %	=	32,00
Area scoperta (corte)	380,00	x	5 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>1.387,00</b>				<b>313,00</b>



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA SOTTOTETTO

Le piante raffigurano una divisione degli interni come da progetto (di fatto non realizzata)

#### ACCESSORI:

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "D".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione ( $V_c$ ) è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore ( $V$ ) per un opportuno coefficiente di svalutazione ( $k$ ) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato terminato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 1.300,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori OMI, valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore, etc.) e delle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione ( $k$ ) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzata un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandoli tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo  $k$ .

I coefficienti parziali assegnati sono i seguenti:

tramezzature interne:  $k(1) = 0,97$

intonaci esterni:  $k(2) = 0,96$

intonaci interni:  $k(3) = 0,96$

pavimenti:  $k(4) = 0,91$

rivestimenti:  $k(5) = 0,97$

tinteggiature:  $k(6) = 0,95$

infissi e porte:  $k(7) = 0,91$

cancellate e ringhiere:  $k(8) = 0,97$

impianto elettrico:  $k(9) = 0,98$

impianto idrosanitario:  $k(10) = 0,96$

impianto riscaldamento:  $k(11) = 0,97$

Il coefficiente di svalutazione complessivo sarà pertanto:  $k = k(1) \times k(2) \times \dots \times k(n) = 0,60$  mentre il valore di mercato unitario ridotto in funzione di tale coefficiente (ossia  $V_u \times k$ ) sarà pari a 780 €/mq.

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo assevitato ai fabbricati del complesso residenziale è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 1 €/mq, per cui il valore complessivo sarà pari a:

$$V_t = 12.945 \text{ mq} \times 1 \text{ €/mq} = 12.945 \text{ €}$$



In particolare poi tenendo conto che al corpo di fabbrica denominato "D" spetta una quota indivisa pari ad 1/5 del terreno asservito, si giunge alla conclusione che il valore del terreno accessorio (ossia il sub-corpo D1) è pari a:

$$Vt (D) = 12.945 \text{ mq} \times 1/5 = 2.589 \text{ €}$$

Si nota che di seguito si giunge allo stesso valore del terreno accessorio omogeneizzando la superficie del terreno a quella del fabbricato (ma la valutazione è la stessa).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	313,00	x	780,00	=	244.140,00
Valore superficie accessori:	3,32	x	780,00	=	2.589,00
					<u>246.729,00</u>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 246.729,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 246.729,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	FABBRICATO RURALE	313,00	3,32	246.729,00	246.729,00
				246.729,00 €	246.729,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.729,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 44.411,22
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.317,78



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**E**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "E", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "E", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastalmente il corpo "E" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

**E1**

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "E".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastralmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,21 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 254.867,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.990,94  
Data della valutazione: 08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili, individuati nella presente relazione come "lotto 5", sono nella piena proprietà e nel pieno possesso dei debitori esecutati (ciascuno per la propria quota). Si osserva, in particolare, che il fabbricato di cui al corpo "E" non è occupato, in quanto ancora non ultimato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento a favore del Comune di Gagliano Castelferrato registrato a Nicosia il 27/11/2000 al n. 568 a firma del notaio Alberto Maida.

La formalità è riferita agli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio 13 particella 312 e al foglio 12 particelle 50, 67 e 90 (divenute poi, a seguito di tipo mappale, particelle 50, 220 e 222). Con il suddetto atto veniva asservita a favore del Comune una superficie di 21.175 mq, oltre che asservire una superficie di 202 mq da adibire a parcheggio permanente.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, iscritta ad Enna il 08/10/2004 ai nn. 10782/2040, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e (la quale però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal Notaio Alberto Maida di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 938.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo E" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

Ipoteca volontaria attiva, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro (la quale però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Alberto Maida di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo E" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).



fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **Trovato s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo E" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **Trovato s.r.l.**, derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Quota di 2/8, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 18962/9137, stipulato il 24/03/1990 (contro **[REDACTED]**) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 12/11/1999 ai nn. 9461/8407.

**[REDACTED]** avvenuta, di repertorio n. 4604, stipulato il 24/03/1990 (contro **[REDACTED]**) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 07/04/1990 ai nn. 2592/2267.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per maggiori informazioni vedasi la certificazione notarile del 6 febbraio 2020 a firma del Notaio Alessandro Leonardi da Regalbuto (presente nel fascicolo di causa).



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo E) è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001 per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata;
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 4965 del 31/07/2001 ad eseguire i lavori per la costruzione di n° 5 edifici rurali da edificarsi nel territorio di Gagliano Castelferrato in contrada Solicchiata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato in oggetto è composto dallo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, ma è sprovvisto delle opere di finitura e degli impianti tecnologici.

L'edificio, per le opere già realizzate, è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 476 del 27/02/2001, ma per le opere non realizzate (tenuto conto che la Concessione è scaduta) occorre presentare al Comune, al momento dell'effettiva esecuzione, una nuova pratica edilizia denominata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Si precisa altresì che ad opere ultimate la destinazione d'uso degli edifici che costituiscono il complesso immobiliare non può essere mutata (da fabbricati agricoli a ville), in quanto in tal caso si incorrerebbe nel reato di lottizzazione abusiva di tipo funzionale, ossia nel conferire all'area interessata un diverso assetto territoriale con aggravio del carico urbanistico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato censito in catasto terreni con tipo mappale n. 29247 del 15/03/2011 e costituito in catasto fabbricati in data



20/05/2011 con protocollo n. EN0059479. In atti, essendo il fabbricato in corso di costruzione, non esiste la planimetria catastale, ma soltanto l'elaborato planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA SOLICCHIATA

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO E

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "E", è un fabbricato non ancora ultimato appartenente ad un complesso immobiliare, costituito da cinque edifici identici con annesso terreno in comune, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Solicchiata lungo la strada provinciale SP 34.

Il fabbricato di cui al corpo "E", pur avendo le sembianze di una villa, in conformità al titolo edilizio abilitativo che ne ha legittimato la costruzione (e per cui deve essere utilizzato una volta completato), va considerato come fabbricato rurale, ossia come bene strumentale alla produzione agricola (inscindibile al terreno stesso).

Tale fabbricato, disposto su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto), ha una superficie esterna lorda pari a circa 95 mq destinata ad abitazione e una superficie esterna lorda di circa 284 mq destinata invece alla conduzione del fondo (o per sottotetti non abitabili ma comunque praticabili).

La costruzione del manufatto edilizio, nella condizioni attuali, è avvenuta dal 2002 al 2004.

Catastralmente il corpo "E" è identificato dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



Fabbricato denominato corpo "E"

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. La suddetta località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada SP 34. La zona, così come



accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro offre un contesto naturale di notevole pregio, il cui elemento predominante è il panorama.



*foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato di cui al corpo "E"*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui al corpo "E" appartiene ad un complesso immobiliare costituito da cinque edifici identici disposti, a gradoni, lungo un appezzamento di terreno in declivio, suddiviso centralmente da una stradella interna.

Il fabbricato in esame è in corso di costruzione, in quanto pur essendo state già realizzate le opere principali, ossia lo scheletro portante, i tamponamenti esterni e la copertura, non sono state ancora realizzate le opere minori, ossia le opere di finitura e gli impianti tecnologici.

Il fabbricato in oggetto è disposto su tre livelli (il piano seminterrato, il piano terra e il piano sottotetto) e ciascun piano è suddiviso, attraverso delle tramezzature, in vari ambienti (ma in modo diverso rispetto a quanto previsto in progetto).

Strutturalmente l'edificio è realizzato interamente in conglomerato cementizio armato con scheletro portante di tipo intelaiato, costituito da travi e pilastri, ancorato al suolo mediante plinti rettangolari posti su pali trivellati. I solai sono in latero-cemento con travetti prefabbricati ed il primo solaio è posto a circa 50 cm dallo spiccate delle fondazioni in modo da creare una camera d'aria (per evitare problemi di umidità in risalita). Le scale, sia quella esterna che quella interna sono entrambe realizzate in cemento armato e gettate in opera. Le opere di contenimento sono costituiti da muri di sostegno su pali trivellati e da setti sismici. La tompagnatura è realizzata con blocchi di "poroton" per uno spessore complessivo di 30 centimetri. La copertura, a due falde con inclinazione diversa, è costituita da solai in latero-cemento ed è rivestita da un manto di tegole in cemento di tipo "wierer" con sottostante isolamento termico di tipo "isotec".

Dal punto di vista impiantistico sono state già realizzate, lungo la stradella centrale (all'interno del lotto), in riferimento all'acqua, alla luce, al gas e alla fognatura, tutte le canalizzazioni (con i rispettivi pozzetti d'ispezione) che collegano ciascun fabbricato ai vari contatori ubicati, in progetto, in corrispondenza del cancello d'ingresso. In particolare si nota che l'impianto idrico sarà alimentato dall'acquedotto comunale e lo smaltimento di materiale fognante sarà convogliato nella condotta fognaria comunale esistente.

Nel complesso l'immobile risulta essere ben realizzato sia sotto il profilo del procedimento costruttivo che per quanto riguarda i materiali utilizzati, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed è, inoltre, ben orientato.

Per quanto riguarda infine il terreno asservito al complesso immobiliare esso, allo stato attuale, risulta essere incolto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



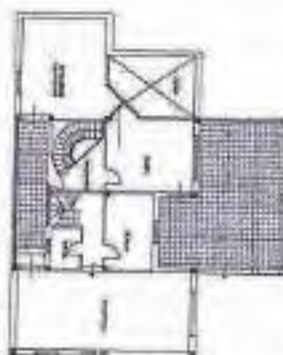
### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani accessori (depositi e volumi tecnici)	284,00	x	50 %	=	142,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e portici)	128,00	x	25 %	=	32,00
Area scoperta (corte)	880,00	x	5 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>1.387,00</b>				<b>313,00</b>



Pianta piano seminterrato



Pianta piano terra



Pianta sottotetto

Le piante raffigurano una divisione degli interni come da progetto (il fatto è diverso)

#### ACCESSORI:

Trattasi della quota parte di terreno (non edificato) asservito (con regolare atto notarile) al complesso immobiliare di cui fa parte il corpo "E".

Tale quota indivisa, essendo il complesso immobiliare costituito da cinque fabbricati, è pari ad 1/5 del terreno identificato catastalmente dai seguenti dati:

- foglio 12, particella 50 (catasto terreni), in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 8.480, reddito dominicale € 28,47 e reddito agrario € 7,88;
- foglio 12, particella 222 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 445, reddito dominicale € 1,49 e reddito agrario € 0,41;
- foglio 13, particella 312 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 2, superficie mq 4.020, reddito dominicale € 5,19 e reddito agrario € 1,87.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di un fabbricato in corso di costruzione (Vc) è consigliabile stimare l'edificio



come se fosse regolarmente ultimato e, successivamente, moltiplicare tale valore (V) per un opportuno coefficiente di svalutazione (k) determinato in funzione delle opere non ancora realizzate. La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_c = k \times V$$

Per la valutazione del fabbricato terminato si applica invece il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 1.300,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite (valori OMI, valori forniti dalle agenzie immobiliari e/o tecnici del settore, etc.) e delle condizioni dell'immobile rilevate.

Per determinare invece il coefficiente di svalutazione (k) si procede assegnando dapprima a ciascuna categoria di opere non realizzata un opportuno coefficiente di svalutazione e successivamente moltiplicandoli tra di loro tali coefficienti al fine di ottenere il coefficiente complessivo k.

I coefficienti parziali assegnati sono i seguenti:

intonaci esterni:  $k(1) = 0,96$

intonaci interni:  $k(2) = 0,96$

pavimenti:  $k(3) = 0,91$

rivestimenti:  $k(4) = 0,97$

tinteggiature:  $k(5) = 0,95$

infissi e porte:  $k(6) = 0,91$

cancellate e ringhiere:  $k(7) = 0,97$

impianto elettrico:  $k(8) = 0,98$

impianto idrosanitario:  $k(9) = 0,96$

impianto riscaldamento:  $k(10) = 0,97$

Il coefficiente di svalutazione complessivo sarà pertanto:  $k = k(1) \times k(2) \times \dots \times k(n) = 0,62$  mentre il valore di mercato unitario ridotto in funzione di tale coefficiente (ossia  $V_u \times k$ ) sarà pari a 806 €/mq.

Per quanto riguarda infine il valore di mercato del terreno agricolo assevitato ai fabbricati del complesso residenziale è possibile assumere come valore di mercato unitario il prezzo di 1 €/mq, per cui il valore complessivo sarà pari a:

$$V_t = 12.945 \text{ mq} \times 1 \text{ €/mq} = 12.945 \text{ €}$$

In particolare poi tenendo conto che al corpo di fabbrica denominato "E" spetta una quota indivisa pari ad 1/5 del terreno assevitato, si giunge alla conclusione che il valore del terreno accessorio (ossia il sub-corpo E1) è pari a:

$$V_t(E) = 12.945 \text{ mq} \times 1/5 = 2.589 \text{ €}$$



Si nota che di seguito si giunge allo stesso valore del terreno accessorio omogeneizzando la superficie del terreno a quella del fabbricato (ma la valutazione è la stessa).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	313,00	x	806,00	=	252.278,00
Valore superficie accessori:	3,21	x	806,00	=	2.589,00
					<u>254.867,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 254.867,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto netto degli aggiustamenti):	€ 254.867,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E	FABBRICATO RURALE	313,00	3,21	254.867,00	254.867,00
				<b>254.867,00 €</b>	<b>254.867,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 254.867,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 18% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 45.876,06

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 208.990,94

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO







# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

GIUDICE:


DOTT. NUNZIO NOTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTI N. 6-7-8

del 08/03/2021

creata con Tribù Office 6

 **ESTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CRSCLD75H24Z112U

con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935691889

email: claudio.caruso@hotmail.it

PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**F**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "F", è un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso garage posto invece al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso diretto da via Pirrone n. 30.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.

L'alloggio, di cui al corpo "F", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di un'ampia corte retrostante di circa 40 mq e di un ampio balcone di circa 12 mq che si estende lungo tutto il prospetto principale.

Il garage di cui al corpo "F", invece, ha una consistenza di circa 46 mq e corrisponde a circa la metà dell'attuale autorimessa indivisa (e più precisamente con quella confinante con il vano scala).

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il lotto di vendita da porre all'asta, costituito dal corpo "F", dovrà essere identificato dai seguenti dati:

- piena proprietà dell'alloggio identificato in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 342,41;
- quota pari ad 1/2 dell'autorimessa identificata in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 93 mq, rendita Euro 187,32;

Congrenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "F", confina a nord-est con la via Pirrone, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.390,00
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



L'alloggio di cui al corpo "F", pur essendo (così come si evince dagli atti) un immobile in comproprietà tra quattro soggetti diversi (fratelli [REDACTED]), è di fatto posseduto e detenuto (in maniera esclusiva) da un solo soggetto, ossia il sig. [REDACTED].

Il garage invece, che è sempre in comproprietà tra quattro soggetti, è di fatto posseduto (in comune) da solo tre soggetti, ossia dai signori [REDACTED].

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **08/10/2004** ai nn. **10782/2040**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal notaio Pietro Misita di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 938.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo F" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo F" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo F" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).



4.2.2. *Pignoramenti e sentenza di fallimento:*

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e te da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

di 1/4 ciascuno, in forza della dichiarazione di successione repertorio n. 23 vol. 20, registrata a Nicosia il 16/04/2009 e trascritta a Enna il 19/06/2009 ai nn. 6147/4916, a causa della morte della signora Ferrigno Nunziata avvenuta in data 18/04/2008.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

scuno per la quota di 1/12, in forza della successione legittima di repertorio n. 2104 vol. 312, registrata a Enna il 28/01/1999 ed ivi trascritta il 22/04/2000 ai nn. 3996/3632, a causa della morte del sig. avvenuta in data 20/04/1995.

per la quota di 1/2, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 9798, stipulato il 12/05/1967 dal Notaio Maria Iuvara di Troina e trascritto a Catania il 26/05/1967 ai nn. 18983/15962, con cui i coniugi acquistavano il terreno su cui insiste il fabbricato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto (corpo F) è stato legittimato in passato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 65 del 20/09/1992 per la costruzione di un fabbricato sito in via Pirrone n. 28 e costituito da un piano seminterrato adibito a garage, da tre piani (primo, secondo e terzo) adibiti ad abitazione e da un piano quarto non abitabile;
- Autorizzazione n° 275 del 14/10/1992 ad eseguire i lavori di ristrutturazione e manutenzione



straordinaria dell'edificio sito in via Pirrone n° 28.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate oppure no;
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato, nelle due unità immobiliari che costituiscono il corpo "F", i seguenti abusi edilizi minori (rispetto al progetto approvato):

1. una diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento;
2. la realizzazione ex-novo di un soppalco, adibito a ripostiglio, posto sul retro dell'attuale autorimessa.

La difformità di cui al punto "1" può essere sanata mediante una pratica CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) da presentare al Comune, mentre la difformità di cui al punto "2" può essere regolarizzata soltanto, previa richiesta del parere di ammissibilità al Genio Civile, mediante una pratica SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) da presentare anch'essa al Comune.

Complessivamente i costi di regolarizzazione (tenendo conto che le pratiche per sanare la difformità di cui al punto 2 vengono espletate nel contempo anche in favore del proprietario del corpo "G") ammontano (per quanto riguarda la quota spettante al proprietario del corpo F) a circa € 3.000,00.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato nelle planimetrie catastali (relative al corpo "F") le seguenti difformità:

1. mancata rappresentazione del soppalco nel garage;
2. diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento;
3. rappresentazione di un volume edificato sulla corte retrostante all'appartamento che, in realtà, non esiste.

Ebbene per regolarizzare le suddette difformità catastali, nonché per dividere l'attuale autorimessa in due porzioni (in modo almeno che sia l'appartamento al primo piano che quello al secondo piano abbiano ciascuno un proprio garage esclusivo), occorre presentare all'Agenzia delle Entrate di Enna-Ufficio provinciale del territorio un tipo mappale per demolizione parziale (pratica PREGEO) e tre pratiche catastali DOCFA.

I costi di regolarizzazione per espletare le suddette pratiche (tenendo conto che quella concernente la divisione dell'autorimessa e la rappresentazione del soppalco viene eseguita nel contempo per il proprietario del corpo "G") ammontano (per quanto riguarda la quota spettante al proprietario del corpo "F") a circa € 2.000,00.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFEORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si rileva tuttavia che per una corretta formazione dei lotti di vendita è auspicabile, a priori, frazionare l'autorimessa al piano terra in modo da avere due subalterni distinti e separati.

Si rammenta infine che non è possibile trasferire nessun fabbricato senza la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto per effetto dell'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10, il quale statuisce quanto segue:

*"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto.....".*

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA PIRRONE 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "F", è un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso garage posto invece al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso diretto da via Pirrone n. 30.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.



L'alloggio, di cui al corpo "F", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di un'ampia corte retrostante di circa 40 mq e di un ampio balcone di circa 12 mq che si estende lungo tutto il prospetto principale.

Il garage di cui al corpo "F", invece, ha una consistenza di circa 46 mq e corrisponde a circa la metà dell'attuale autorimessa indivisa (e più precisamente con quella confinante con il vano scala).

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il lotto di vendita da porre all'asta, costituito dal corpo "F", dovrà essere identificato dai seguenti dati:

- *piena proprietà dell'alloggio identificato in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 342,41;*
- *quota pari ad 1/2 dell'autorimessa identificata in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 93 mq, rendita Euro 187,32;*

Coerenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "F", confina a nord-est con la via Pirrono, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.



*Prospetto principale del fabbricato (con indicazioni del corpo F)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona periferica posta ad est dell'agglomerato urbano ed è facilmente raggiungibile (da ogni direzione) attraverso la via Regione Siciliana (circonvallazione del paese). Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.=37.70863, Long.=14.535655. Tale località, pur essendo carente di servizi e attrezzature pubbliche, è comunque strategicamente ben posizionata in quanto da essa è possibile giungere con estrema facilità, anche a piedi, in prossimità del centro del paese. Il sito è dotato di diversi parcheggi e la strada è poco trafficata. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è normale.





*foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, di cui al corpo "F", è composto da un corridoio-disimpegno, un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, un wc-lavanderia, un bagno, una camera da letto doppia e una camera da letto matrimoniale. I vani, di forma regolare, sono facilmente fruibili, sufficientemente illuminati e ben areati grazie alla presenza di adeguate aperture sui lati esterni opposti. Al servizio dell'alloggio vi è anche un ampio balcone opportunamente pavimentato e dotato di ringhiera, nonché una corte annessa sul lato posteriore. L'abitazione ha, nel suo complesso, un discreto orientamento.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La scala è a soletta rampante in c.a. ordinario così come il ballatoio che è costituito da uno sbalzo pieno in c.a. intonacato. La tempagnatura è realizzata con muratura a doppia fodera di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane. Internamente la pavimentazione è in marmo (ad eccezione dei servizi igienici), mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con pitture decorative ad effetto marmorino. 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 così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici quali quello elettrico, di riscaldamento e fognario sono realizzati in conformità alle vigenti norme in materia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda, invece, il garage di cui al corpo "F" esso è composto da un unico vano soppalcato. Internamente l'immobile è pavimentato e intonacato, mentre esternamente è caratterizzato da un'ampia saracinesca in alluminio anodizzato. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[167,53 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. n.p. registrata in data 05/01/2021



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle

*Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	118,00	x	100 %	=	118,00
Balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Corte retrostante	40,00	x	10 %	=	4,00
Vano Garage	46,00	x	50 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>148,00</b>



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 800,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x 800,00 = 118.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.400,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.400,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F	appartamento	148,00	0,00	118.400,00	118.400,00
				118.400,00 €	118.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 113.400,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.010,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 96.390,00



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**G**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "G", è un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso garage posto invece al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso diretto da via Pirrone n. 32.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.

L'alloggio, di cui al corpo "G", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di due ampi balconi che si estendono lungo il prospetto principale e il prospetto retrostante rispettivamente per una superficie di circa 12 mq e 8 mq.

Il garage di cui al corpo "G", invece, ha una consistenza di circa 46 mq e corrisponde a circa la metà dell'attuale autorimessa indivisa (e più precisamente con quella confinante con il fabbricato di altra ditta).

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il lotto di vendita da porre all'asta, costituito dal corpo "G", dovrà essere identificato dai seguenti dati:

- *piena proprietà dell'alloggio identificato in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 263,39;*
- *quota pari ad 1/2 dell'autorimessa identificata in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 93 mq, rendita Euro 187,32;*

Coerenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "G", confina a nord-est con la via Pirrone, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.140,00
Data della valutazione:	08/03/2021



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'alloggio di cui al corpo "G", pur essendo (così come si evince dagli atti) un immobile in comproprietà tra quattro soggetti diversi è di fatto posseduto e detenuto (in maniera esclusiva) da un solo soggetto, ossia il sig.

Il garage invece, che è sempre in comproprietà tra quattro soggetti, è di fatto posseduto (in comune) da solo tre soggetti, ossia dai signori

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Inscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **08/10/2004** ai nn. **10782/2040**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **però è deceduta in data 18/04/2008**, derivante da atto di mutuo stipulato il **07/10/2004** dal **Notario Maida di Troina** ai nn. **9001/3207** di repertorio.

Importo ipoteca: € **938.000,00** (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € **375.000,00** (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo G" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notario Francesco Mazzullo di Caltanissetta** ai nn. **10712/1126** di repertorio.

Importo ipoteca: € **800.000,00** (ottocentomila/00).

Importo capitale: € **400.000,00** (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo G" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notario Francesco Mazzullo di Caltanissetta** ai nn. **10713/1127** di repertorio.

Importo ipoteca: € **430.000,00** (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € **215.000,00** (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo G" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel





- Autorizzazione n° 275 del 14/10/1992 ad eseguire i lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'edificio sito in via Pirrone n° 28.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate oppure no;
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto, in relazione al corpo "G", ha riscontrato una sola difformità (rispetto al progetto approvato) consistente nella realizzazione ex-novo di un soppalco, adibito a ripostiglio, posto sul retro dell'attuale autorimessa.

Tale difformità può essere regolarizzata soltanto, previa richiesta del parere di ammissibilità al Genio Civile, attraverso una pratica SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) da presentare al Comune.

I costi di regolarizzazione per espletare le suddette pratiche (che vengono eseguite nel contempo anche in favore del proprietario del corpo "F") ammontano (per quanto riguarda la quota spettante al proprietario del corpo G) a circa 2.000,00 €.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**



A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato nelle planimetrie catastali (relative al corpo "G") soltanto una sola difformità consistente nella mancata rappresentazione del soppalco nel vano garage.

Ebbene per regolarizzare la suddetta difformità catastale, nonché per dividere l'attuale autorimessa in due porzioni (in modo almeno che sia l'appartamento al primo piano che quello al secondo piano abbiano ciascuno un proprio garage esclusivo), occorre presentare all'Agenzia delle Entrate di Enna-Ufficio provinciale del territorio una pratica catastale DOCFA.

I costi di regolarizzazione per espletare la suddetta pratica (che viene eseguita nel contempo anche in favore del proprietario del corpo "F") ammontano (per quanto riguarda la quota spettante al proprietario del corpo G) a circa 1.000,00 €.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si rileva tuttavia che per una corretta formazione dei lotti di vendita è auspicabile, a priori, frazionare l'autorimessa al piano terra in modo da avere due subalterni distinti e separati.

Si rammenta infine che non è possibile trasferire nessun fabbricato senza la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto per effetto dell'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10, il quale statuisce quanto segue:

*"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto.....".*

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA PIRRONE 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "G", è un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso garage posto invece al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso diretto da via Pirrone n. 32.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.

L'alloggio, di cui al corpo "G", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di due ampi balconi che si estendono lungo il prospetto principale e il prospetto retrostante rispettivamente per una superficie di circa 12 mq e 8 mq.

Il garage di cui al corpo "G", invece, ha una consistenza di circa 46 mq e corrisponde a circa la metà dell'attuale autorimessa indivisa (e più precisamente con quella confinante con il fabbricato di altra ditta).

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il lotto di vendita da porre all'asta, costituito dal corpo "G", dovrà essere identificato dai seguenti dati:



- piena proprietà dell'alloggio identificato in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 263,39;
- quota pari ad 1/2 dell'autorimessa identificata in catasto al foglio 37, particella 378 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 93 mq, rendita Euro 187,32;

Coerenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "G", confina a nord-est con la via Pirrone, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.



Prospetto principale del fabbricato (con indicazione del corpo G)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona periferica posta ad est dell'agglomerato urbano ed è facilmente raggiungibile (da ogni direzione) attraverso la via Regione Siciliana (circonvallazione del paese). Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.=37.70863, Long.=14.535655. Tale località, pur essendo carente di servizi e attrezzature pubbliche, è comunque strategicamente ben posizionata in quanto da essa è possibile giungere con estrema facilità, anche a piedi, in prossimità del centro del paese. Il sito è dotato di diversi parcheggi e la strada è poco trafficata. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è normale.



foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, di cui al corpo "G", è composto da un corridoio-disimpegno, un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, un wc-lavanderia, un bagno, una camera da letto doppia e una camera da letto matrimoniale. I vani, di forma regolare, sono facilmente fruibili, sufficientemente illuminati e ben areati grazie alla presenza di adeguate aperture sui lati esterni opposti. Al servizio dell'alloggio vi sono anche due ampi balconi, opportunamente pavimentati e dotati di ringhiera, posti sui due lati liberi dell'edificio (prospetto anteriore e posteriore). L'abitazione ha, nel suo complesso, un discreto orientamento e una ridotta dispersione termica verso l'esterno, in quanto confina lateralmente, inferiormente e superiormente con altre unità immobiliari.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La scala è a soletta rampante in c.a. ordinario così come il ballatoio che è costituito da uno sbalzo pieno in c.a. intonacato. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia fodera di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane. Internamente la pavimentazione è in marmo (ad eccezione dei servizi igienici), mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con pitture decorative ad effetto marmorino. 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 così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici quali quello elettrico, di riscaldamento e fognario sono realizzati in conformità alle vigenti norme in materia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda, invece, il garage di cui al corpo "G" esso è composto da un unico vano soppalcato. Internamente l'immobile è pavimentato e intonacato, mentre esternamente è caratterizzato da un'ampia saracinesca in alluminio anodizzato. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[91,19 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. n.p. registrata in data 05/01/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

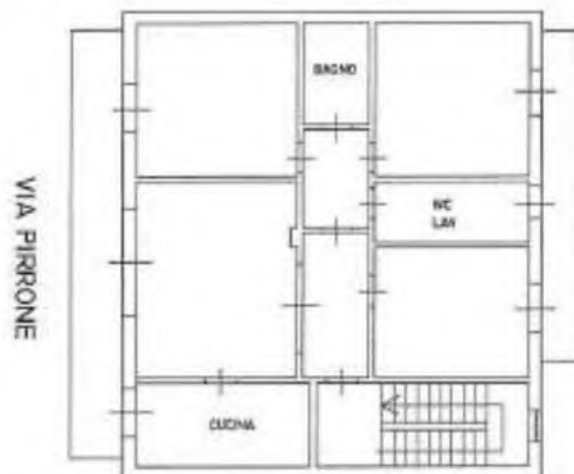
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		Indice		commerciale
Vani principali	118,00	x	100 %	=	118,00
Balconi	20,00	x	25 %	=	5,00
Vano garage	46,00	x	50 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>146,00</b>





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 900,00 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,00 x 900,00 = **131.400,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 131.400,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
G	appartamento	146,00	0,00	131.400,00	131.400,00
				<b>131.400,00 €</b>	<b>131.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 128.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 19.260,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.140,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**11**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "H", è un appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso volume tecnico posto invece al quarto piano dello stesso edificio.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.

L'alloggio, di cui al corpo "H", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di due ampi balconi che si estendono lungo il prospetto principale e il prospetto retrostante rispettivamente per una superficie di circa 12 mq e 8 mq.

Il volume tecnico non abitabile di cui al corpo "H", invece, ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 59 mq ed è dotato, oltre che di un balcone di circa 8 mq che si estende lungo il prospetto posteriore, anche di un'ampia terrazza calpestabile di circa 99 mq che si affaccia sul prospetto principale.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il corpo "H", da porre all'asta, è attualmente identificato in catasto dai seguenti dati:

- foglio 37, particella 378 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 263,39;
- foglio 37, particella 378 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 157,26;

Coerenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "H", confina a nord-est con la via Pirrone, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,15 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.162,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.738,13
Data della valutazione:	08/03/2021



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'alloggio di cui al corpo "H", pur essendo (così come si evince dagli atti) un immobile in comproprietà tra quattro soggetti diversi, è di fatto posseduto e detenuto (in maniera esclusiva) da un solo soggetto, ossia il sig.

Il volume tecnico invece, che è sempre in comproprietà tra quattro soggetti, è di fatto posseduto da solo tre soggetti, ossia dai signor

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **08/10/2004** ai nn. **10782/2040**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro (però è deceduta in data 18/04/2008), derivante da atto di mutuo stipulato il 07/10/2004 dal Notaio Alberto Maïda di Troina ai nn. 9001/3207 di repertorio.

Importo ipoteca: € 938.000,00 (novecentotrentottomila/00).

Importo capitale: € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo H" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro (derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio).

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo H" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010** ai nn. **10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro (atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio).

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo H" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel





- Autorizzazione n° 275 del 14/10/1992 ad eseguire i lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'edificio sito in via Pirrone n° 28.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate oppure no;
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### EFFETTIVITÀ: MEDIA

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto, in relazione al corpo "H", ha riscontrato una sola difformità (rispetto al progetto approvato) consistente nella realizzazione di un tettoia, che si estende per intero, sopra la terrazza ubicata al quarto piano.

Tale difformità, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003, può essere regolarizzata soltanto per circa la metà della sua estensione (50 mq), mentre la rimanente metà dovrà essere rimossa.

I costi di regolarizzazione per espletare le pratiche (nonché per rimuovere la porzione di tettoia non sanabile) ammontano a circa € 5.000,00.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### EFFETTIVITÀ: BASSA

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha riscontrato catastalmente, in relazione al corpo "H", una sola difformità consistente nella non corretta assegnazione della categoria catastale



dell'immobile ubicato al quarto piano, il quale non è una abitazione (A/2), ma eventualmente un deposito (C/2). D'altra parte, tale immobile è stato regolarizzato (vedasi concessione edilizia in sanatoria n. 65 del 20/09/1992) come volume non abitabile, quindi in ogni caso non può essere considerata come un'abitazione.

Ebbene per regolarizzare la suddetta difformità catastale occorre presentare all'Agenzia delle Entrate di Enna-Ufficio provinciale del territorio una pratica catastale DOCCA relativamente al cambio di destinazione d'uso.

I costi di regolarizzazione per espletare la suddetta pratica ammontano a circa € 700,00.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, ad eccezione della categoria catastale attribuita all'immobile ubicato al quarto piano che non è un'abitazione, ma sono dei locali di sgombero.

Si rileva che non è possibile trasferire nessun fabbricato senza la corretta identificazione catastale per effetto dell'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10, il quale statuisce quanto segue:

*"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto....."*

BENE IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA PIRRONE 28

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO II

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "H", è un appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di un edificio, sito a Gagliano Castelferrato (EN) in via Pirrone n. 28, con annesso volume tecnico posto invece al quarto piano dello stesso edificio.

Nel complesso il fabbricato, disposto su cinque livelli, è costituito da tre appartamenti sovrapposti con sottostante autorimessa al piano terra e sovrastante volume tecnico non abitabile al quarto piano. Tutti i piani sono comunicanti tra di loro attraverso un unico corpo scala.

L'alloggio, di cui al corpo "H", ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 118 mq ed un'altezza interna netta di 3,10 metri. Esso è altresì dotato di due ampi balconi che si estendono lungo il prospetto principale e il prospetto retrostante rispettivamente per una superficie di circa 12 mq e 8 mq.

Il volume tecnico non abitabile di cui al corpo "H", invece, ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 59 mq ed è dotato, oltre che di un balcone di circa 8 mq che si estende lungo il prospetto posteriore, anche di un'ampia terrazza calpestabile di circa 99 mq che si affaccia sul prospetto principale.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Il corpo "H", da porre all'asta, è attualmente identificato in catasto dai seguenti dati:

- foglio 37, particella 378 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 263,39;
- foglio 37, particella 378 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 157,26;



Coerenze: L'edificio, in cui ricade il corpo "H", confina a nord-est con la via Pirrona, a nord-ovest con il fabbricato-particella 603, a sud-ovest con il terreno-particella 483 e a sud-est con il fabbricato-particella 380.



*Prospetto principale del fabbricato (con indicazione del corpo H)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in una zona periferica posta ad est dell'agglomerato urbano ed è facilmente raggiungibile (da ogni direzione) attraverso la via Regione Siciliana (circonvallazione del paese). Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.=37.70863, Long.=14.535655. Tale località, pur essendo carente di servizi e attrezzature pubbliche, è comunque strategicamente ben posizionata in quanto da essa è possibile giungere con estrema facilità, anche a piedi, in prossimità del centro del paese. Il sito è dotato di diversi parcheggi e la strada è poco trafficata. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è normale.



*foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato*



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, di cui al corpo "H", è composto da un corridoio-disimpegno, un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, un wc-lavanderia, un bagno, una camera da letto doppia e una camera da letto matrimoniale. I vani, di forma regolare, sono facilmente fruibili, sufficientemente illuminati e ben areati grazie alla presenza di adeguate aperture sui lati esterni opposti. Al servizio dell'alloggio vi sono anche due ampi balconi, opportunamente pavimentati e dotati di ringhiera, posti sui due lati liberi dell'edificio (prospetto anteriore e posteriore). L'abitazione ha, nel suo complesso, un discreto orientamento.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La scala è a soletta rampante in c.a. ordinario così come il ballatoio che è costituito da uno sbalzo pieno in c.a. intonacato. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia foderà di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane. Internamente la pavimentazione è in marmo (ad eccezione dei servizi igienici), mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tintegeeata prevalentemente con pitture decorative ad effetto marmorino. 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 così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti tecnologici quali quello elettrico, di riscaldamento e fognario sono realizzati in conformità alle vigenti norme in materia. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda, invece, il volume tecnico non abitabile di cui al corpo "H" esso è composto da un corridoio (coperto da una pensilina in vetro) che disimpegna tre locali di sgombero, tutti e tre serviti da un unico balcone. Internamente tali vani sono pavimentati, intonacati e pitturati. Gli infissi interni sono costituiti da porte in vetro temperato bianco e telaio in ferro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane. Annessa ai suddetti locali vi è un'ampia terrazza sormontata da una tettoia in ferro. Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[217,92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. n.p. registrata in data 05/01/2021

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vani principali	118,00	x	100 %	=	118,00
Balconi	28,00	x	25 %	=	7,00
Locali di sgombero	59,00	x	50 %	=	29,50
Terrazzo	99,00	x	35 %	=	34,65
<b>Totale:</b>	<b>304,00</b>				<b>189,15</b>





PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 750,00 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,15 x 750,00 = 141.862,50

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 141.862,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 141.862,50



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
H	appartamento	189,15	0,00	141.862,50	141.862,50
				<b>141.862,50 €</b>	<b>141.862,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 136.162,50

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 20.424,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 115.738,13

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO





# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

+7

GIUDICE:

DOTT. NUNZIO NOTO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTO N. 9**

del 08/03/2021

creata con Tribi Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF: CRSCLD75H24Z112U

con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Paglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935091889

email: claudiocaruso@totmail.it

FEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**I**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "I", è una villetta unifamiliare ubicata a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Timpa Rovetti, lungo la regia trazzera Troina-Agira. Il fabbricato in esame, disposto su due livelli, è una casa isolata in ambito rurale. Essa è accessibile sia dal piano terra che dal primo piano attraverso una scala esterna. I due piani sono comunicanti tra di loro attraverso una scala interna "a giorno".

Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 189 mq ed un'altezza interna netta di 2,95 metri al piano terra e di 3,15 metri al primo piano. Esso è altresì dotato di ampi balconi (che si estendono in modo continuo su due lati del fabbricato e convergono su due terrazze coperte) e di un'ampia corte esterna.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 42, particella 485 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, piani T-1, rendita Euro 447,77;

**L**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo L, è il terreno annesso al fabbricato di cui al corpo I. Tale terreno ha una superficie complessiva di are sessantuno e centiare cinquantadue (6.152 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 42, particella 484 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 6.152, reddito dominicale € 28,60 e reddito agrario € 6,35;

Confini: L'appesamento di terreno in oggetto confina a nord con il terreno identificato dalla particella 182, a ovest con la strada regia trazzera Troina-Agira, a sud con il terreno identificato dalla particella 187 e a est con il terreno identificato dalla particella 278.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.385,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.704,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.398,40
Data della valutazione:	08/03/2021



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato di cui al corpo "I" risulta occupato dalla famiglia di I (figli) del proprietario, oltre l'annesse di terreno di cui al corpo "L" è utilizzato e coltivato direttamente dal proprietario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento di repertorio n. 2776, stipulato dal notaio Laura Messina il 15/04/1985 e registrato a Nicosia il 16/04/1985 al n. 84, a favore del Comune di Gagliano Castelferrato e contro i

La formalità è riferita all'appezzamento di terreno censito in Catasto al foglio 42 particella 184 (divenuta poi, a seguito di tipo mappale, particelle 484 e 485). Con il suddetto atto viene asservita, per la costruzione del fabbricato rurale, una superficie di 7.240 mq (come area avente la densità edilizia già utilizzata), oltre ad asservire anche una superficie di 20 mq da adibire a parcheggio permanente.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **vato s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal **Notaio Francesco Mazzullo di Catania** al nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita agli immobili denominati corpi "I" ed "L" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e **cont-** da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal **Notaio Francesco Mazzullo di Catania** al nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita agli immobili denominati corpi "I" ed "L" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riconna di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e c. derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna in data 06/09/2012, ai nn. 7478/6433, a favore di C.I.M.A.T S.R.L. contro il debitore esecutato. derivante da atto giudiziario emesso il 26/07/2012 dal Tribunale di Nicosia al n. 313/2012 di repertorio.

La formalità è riferita soltanto al corpo "I" del lotto di vendita n. 9 e agli immobili individuati nel lotto di vendita n. 12 proporzionalmente alla quota di spettanza di ciascun debitore-proprietario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

di 1/1, per aver costruito su un appezzamento di terreno (fg. 42, part. 184) acquisito in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 20690, stipulato il 7/04/1979 dal Notaio Maria Iuvara di Troina e trascritto a Enna il 20/04/1979 ai nn. 2856/2611.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui al corpo "I", è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n° 217/85 del 8/05/1985 a costruire un fabbricato rurale sito a Gagliano Castelferrato in contrada Timpa Rovetti;
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna n. 11232/84 del 19/02/1985.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade interamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Urbanisticamente il fabbricato in esame (corpo "I") è da ritenersi opera abusiva, in quanto realizzato in totale difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° 217/85 del 8/05/1985.

Si rammenta, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, che *"sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile"*.

Nel caso in oggetto, in particolare, la totale difformità deriva dall'aver eseguito abusivamente i seguenti interventi:

1. modifica del piano terra destinato a due locali di deposito in un piano abitabile comunicante con il primo piano, il che comporta nel complesso un uso diverso del fabbricato (da rurale a villetta);
2. ampliamento del piano terra, con conseguente aumento del volume e modifica della sagoma, a seguito della realizzazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo destinato ad un locale rustico con forno più ripostiglio;
3. diversa sistemazione del terreno esterno che non è parzialmente interrato sui lati del fabbricato ma è del tutto fuori terra (anche questo intervento implica un aumento del volume ai fini urbanistici).

Effettuate le opportune verifiche però, si rileva che il volume abusivamente realizzato al piano terra, qualora si ripristini la destinazione d'uso prevista in progetto (ossia di locali ad uso agricolo), rientra tra i limiti consentiti dallo strumento urbanistico, pertanto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), il fabbricato è, in questo caso, sanabile.

Complessivamente i costi di regolarizzazione possono essere quantificati in € 10.000.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Il fabbricato in esame è catastalmente conforme allo stato reale dei luoghi. Esso è stato costituito in catasto fabbricati in data 29/04/2011 con protocollo n. EN0048491.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA TIMPA-ROVETTI

### VILLETTA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO I

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "I", è una villetta unifamiliare ubicata a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Timpa Rovetti, lungo la regia trazzera Troina-Agira. Il fabbricato in esame, disposto su due livelli, è una casa isolata in ambito rurale. Essa è accessibile sia dal piano terra che dal primo piano attraverso una scala esterna. I due piani sono comunicanti tra di loro attraverso una scala interna "a giorno".

Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale (escluse aree scoperte) di 189 mq ed un'altezza interna netta di 2,95 metri al piano terra e di 3,15 metri al primo piano. Esso è altresì dotato di ampi balconi (che si estendono in modo continuo su due lati del fabbricato e convergono su due terrazze coperte) e di un'ampia corte esterna.

L'edificio è stato costruito negli anni ottanta.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 42, particella 485 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, piani T-1, rendita Euro 447,77;



villetta denominata corpo "I"

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana posta a sud-ovest rispetto al centro urbano. Tale zona, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata comunque da un gruppo di ville residenziali prospicienti sulla regia trazzera Troina-Agira. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla regia trazzera imboccando la strada





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	189,00	x	100 %	=	189,00
Balconi	52,00	x	25 %	=	13,00
Corte	966,00	x	3,21 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>1.207,00</b>				<b>233,00</b>



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 800,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,00 x 800,00 = **186.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 186.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 186.400,00**



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo L, è il terreno annesso al fabbricato di cui al corpo I. Tale terreno ha una superficie complessiva di are sessantuno e centiare cinquantadue (6.152 mq).

Catastralmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 42, particella 484 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 6.152, reddito dominicale € 28,60 e reddito agrario € 6,35;

Coerenze: L'appezzamento di terreno in oggetto confina a nord con il terreno identificato dalla particella 182, a ovest con la strada regia trazzera Troina-Agira, a sud con il terreno identificato dalla particella 187 e a est con il terreno identificato dalla particella 278.



foto all'interno del terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana posta a sud-ovest rispetto al centro urbano. Tale zona, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata comunque da un gruppo di ville residenziali prospicienti sulla regia trazzera Troina-Agira. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla regia trazzera imboccando la strada provinciale SP 58a. La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma è caratterizzata, di contro, da un ottimo ambiente naturale. Geograficamente il fabbricato pignorato (corpi "Γ") è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.=37.697738, Long.=14.517585, Alt.= 589 m.



foto aerea in cui ricade il cespite pignorato





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 188.704,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 28.305,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.398,40</b>

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO





# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

---

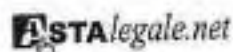
GIUDICE:  
DOTT. NUNZIO NOTO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTI N. 11-12-13**

del 08/03/2021

creata con Tribi Office 6

ASTA *legale.net*

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CRSCLD73H24Z112U  
ora studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3  
telefono: 0935691889  
fax: 0935691889  
email: claudiocaruso@hotmail.it  
PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu





#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e - Trovato s.r.l.", derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e "s.r.l.", derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 06/09/2012, ai nn. 7478/6433, a favore di C.I.M.A.T S.R.L. contro il debitore esecutato te da atto giudiziario emesso il 26/07/2012 dal Tribunale di Nicosia al n. 313/2012 di repertorio.

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

.....  
nento agli originari



subalterno 2, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 900/567, stipulato il 26/02/1983 (contro A. ....), al Notaio Salvatore Catti di Pietraperzia e trascritto a Enna il 17/03/1983 ai nn. 2806/2659.

subalterno 3, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 8140, stipulato il 06/05/1992 (contro Abramo Anna) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 22/05/1992 ai nn. 4107/3515. Si precisa che gli attuali subalterni 26 e 27 derivano, a seguito di divisione e cambio di destinazione d'uso, dall'ex sub. 2, mentre l'attuale subalterno 28 deriva, a seguito di fusione e cambio di destinazione d'uso, dagli ex subalterni 3 e 4.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato sopra menzionato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979 a costruire un fabbricato di civile abitazione sito a Gagliano Castelferrato in via G. Verga angolo con via Roma;
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna n. 7203 del 18/10/1977;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 15/02/1982.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate o no,
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a m 6
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Urbanisticamente il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili denominati corpi "N, O e P", è da ritenersi opera abusiva, in quanto realizzato in totale difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979.

Si rammenta, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, che "sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile".

Nel caso in oggetto, in particolare, la totale difformità deriva dall'aver realizzato (rispetto al progetto approvato) due piani fuori terra in più, di cui uno in aggiunta e l'altro (ossia quello in cui ricadono gli immobili pignorati) derivante dalla trasformazione del piano interrato (così come previsto in progetto e non computabile in termini di volume urbanistico) in piano terra (così come di fatto realizzato e computabile in termini di volume urbanistico).

Tali abusi, allo stato attuale, non sono sanabili.

Si osserva infine che l'autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 15.02.1982 è, a giudizio dello scrivente, da ritenersi quanto meno anomala (se non addirittura illegittima) in quanto sancisce che il fabbricato è abitabile pur essendo stato realizzato in contrasto alle leggi urbanistiche vigenti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA GIOVANNI VERGA 1

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO N

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "N", è un appartamento, adibito ad ufficio, ubicato al piano terra di una palazzina condominiale sita a Gagliano Castelferrato (EN) in via G. Verga n. 1.

Nel complesso l'edificio è composto da cinque piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato ad immobili non residenziali (otto vani garage, tre uffici e un locale commerciale) mentre gli altri quattro piani sono destinati ad immobili residenziali. Tutti i piani sono collegati tra di loro, oltre che dall'ascensore, da un unico corpo scala, il quale serve rispettivamente tre appartamenti per piano abitabile.

L'ufficio in esame (corpo "N") ha una superficie catastale totale di 133 mq ed un'altezza interna netta di 3,45 metri. Tale immobile è accessibile sia dall'androne comune (ossia da via G. Verga n. 1) che da altri accessi esclusivi direttamente dal cortile interno.

L'edificio è stato costruito tra il 1979 e il 1982.

Catastralmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 44, particella 471 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, piano T, rendita Euro 748,86;



Prospetto principale del fabbricato con in evidenza il corpo "T"

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica posta a sud dell'agglomerato urbano. Tale zona è facilmente raggiungibile (attraverso la SP 22 o la SP 85a) ed offre nelle immediate vicinanze dei servizi quali bar, tabaccheria, panificio etc.. Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.= 37.703679, Long= 14.534161. Il sito appare carente di parcheggi, mentre il traffico è regolare. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è buona.



foto aerea della zona in cui ricade l'immobile pignorato

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento composto da un corridoio-disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio e tre locali adibiti a studio, di cui due con singole postazioni di lavoro e uno con doppia postazione di lavoro.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia foderà di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata.



prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. Le pareti in corrispondenza del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,70 metri. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari per l'uso a cui è destinato (impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico-fognario).

L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune pareti sottoposte ad umidità ed, in particolare, al fenomeno dell'esfoliazione.

CLASSE ENERGETICA:

F

[167,53 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

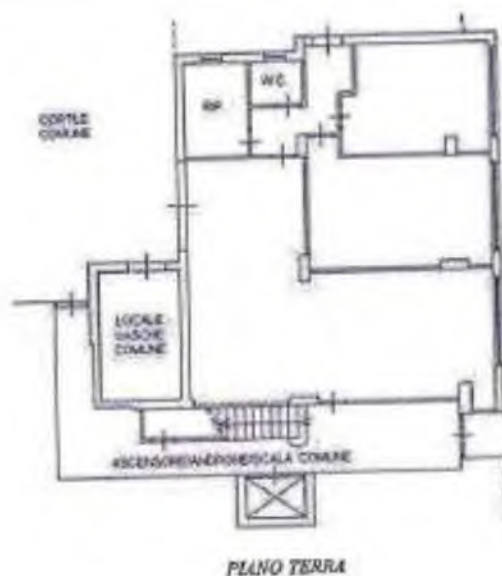
Certificazione APE N. n.p. registrata in data 10/02/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vani principali	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	133,00				133,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente allo sviluppo della valutazione si osserva che l'immobile pignorato pur essendo abusivo e non sanabile è, comunque, commerciabile alla luce della recente **sentenza n. 8230/2019 delle Sezioni Unite** della Suprema Corte di Cassazione, la quale conferma (al fine di comporre il contrasto giurisprudenziale tra la cosiddetta teoria della nullità formale e quella della nullità sostanziale degli atti notarili) che è possibile trasferire un fabbricato a prescindere dall'irregolarità

urbanistica della costruzione, purché nell'atto siano menzionati gli estremi del titolo edilizio abilitativo riferibile all'immobile stesso.

La Suprema Corte, inoltre, precisa che tale disposizione è un mezzo per osteggiare (senza impedire) il traffico degli immobili abusivi in quanto "l'acquirente, per effetto della prescritta informazione, utilizzando la diligenza dovuta in rebus suis, è in grado di svolgere le indagini ritenute più opportune per appurare la regolarità urbanistica del bene, e così valutare la convenienza dell'affare, anche, in riferimento ad una eventuale mancata rispondenza della costruzione al titolo dichiarato".

Tra l'altro, come da tempo chiarito dalla Corte di Cassazione (Cass. n. 23140/2013), "un immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita", pertanto lo scrivente, di seguito, provvederà alla valutazione dell'immobile (corpo "M") lasciando poi decidere a chi di competenza (il sig. Giudice e il creditore precedente) se effettuare o meno la vendita.

Per determinare il valore dell'immobile abusivo si procede come se esso fosse regolare e successivamente si applica un coefficiente di svalutazione al fine di renderlo appetibile all'acquirente nonostante gli abusi edilizi presenti e i rischi connessi.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_d = k \times V$$

Per valutare invece l'immobile nelle sue condizioni di ordinarità si applica il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate, nel caso di un ufficio, sono: centralità (al fine di avere una maggiore visibilità d'immagine o prestigio), vicinanza (dal fulcro amministrativo dell'attività a cui è destinato l'ufficio), accessibilità, qualità urbana, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono invece: di tipo posizionali (preferibile al piano terra con affaccio su strada principale), architettoniche (fruibilità, illuminazione, etc.), tecnologiche e conservative.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 500,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite, delle condizioni dell'immobile rilevate.

Infine si assume come coefficiente di svalutazione ( $k$ ) un valore pari a 0,30, tenendo conto che:

1. esiste il rischio di un eventuale ordine di demolizione da parte dell'autorità comunale e di una eventuale acquisizione gratuita dello stabile nel patrimonio del Comune se il responsabile dell'abuso non provvede spontaneamente (entro 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione) a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto (ossia nel caso in esame non provvede all'eliminazione di due piani fuori terra);
2. il Comune di Gagliano C.to non ha mai applicato la procedura di cui al punto 1), ma addirittura ha rilasciato l'agibilità nonostante abbia dichiarato nella stessa che l'edificio è stato costruito in difformità alle leggi urbanistiche;
3. l'immobile pignorato è stato già trasferito in passato attraverso degli atti notarili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	133,00	x	500,00	=	66.500,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
avalutazione del 30%	-19.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.550,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
N	ufficio	133,00	0,00	46.550,00	46.550,00
				46.550,00 €	46.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 46.550,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 6.982,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.567,50



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**O**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "O", è un altro appartamento, adibito ad ufficio, ubicato al piano terra della stessa palazzina di cui al corpo "N".

L'ufficio in esame (corpo "O") ha una superficie catastale totale di 77 mq ed un'altezza interna netta di 3,45 metri. Tale immobile è accessibile sia indirettamente dall'androne comune (ossia da via G. Verga n. 1) che da altri accessi diretti da via G. Verga (senza numero civico) o da via Roma n. 61.

Catastralmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 44, particella 471 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, piano T, rendita Euro 449,32;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.489,00
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare sopra menzionata è nel pieno possesso dei proprietari  
'ataida. Allo stato attuale l'immobile è libero (pur essendo ancora presenti i mobili).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10712/1126**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e trovati s.r.l., derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania al n. 82/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il **02/12/2010 ai nn. 10713/1127**, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e trovati s.r.l., derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania al n. 82/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e trovati s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 724 di repertorio.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 06/09/2012, ai nn. 7478/6433, a favore di C.I.M.A.T S.R.L. contro il debitore esecutato trovati s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 26/07/2012 dal Tribunale di Nicosia al n. 313/2012 di repertorio.

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

subalterni 2 e 4, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 900/567, stipulato il 26/02/1983 dal Notaio Salvatore Catti di Pietraperzia e trascritto a Enna il 17/03/1983 ai nn. 2806/2659.

subalterno 3, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 8140, stipulato il 06/05/1992 (contro Abramo Anna) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 22/05/1992 ai nn. 4107/3515.

Si precisa che gli attuali subalterni 26 e 27 derivano, a seguito di divisione e cambio di destinazione d'uso, dall'ex sub. 2, mentre l'attuale subalterno 28 deriva, a seguito di fusione e cambio di destinazione d'uso, dagli ex subalterni 3 e 4.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato sopra menzionato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979 a costruire un fabbricato di civile abitazione sito a Gagliano Castelferrato in via G. Verga angolo con via Roma;
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna n. 7203 del 18/10/1977;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 15/02/1982.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate o no,
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Urbanisticamente il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili denominati corpi "N, O e P", è da ritenersi opera abusiva, in quanto realizzato in totale difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979.



Si rammenta, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, che "sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile".

Nel caso in oggetto, in particolare, la totale difformità deriva dall'aver realizzato (rispetto al progetto approvato) due piani fuori terra in più, di cui uno in aggiunta e l'altro (ossia quello in cui ricadono gli immobili pignorati) derivante dalla trasformazione del piano interrato (così come previsto in progetto e non computabile in termini di volume urbanistico) in piano terra (così come di fatto realizzato e computabile in termini di volume urbanistico).

Tali abusi, allo stato attuale, non sono sanabili.

Si osserva infine che l'autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 15.02.1982 è, a giudizio dello scrivente, da ritenersi quanto meno anomala (se non addirittura illegittima) in quanto sancisce che il fabbricato è abitabile pur essendo stato realizzato in contrasto alle leggi urbanistiche vigenti.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA ROMA 61

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO O

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "O", è un altro appartamento, adibito ad ufficio, ubicato al piano terra della stessa palazzina di cui al corpo "N".

L'ufficio in esame (corpo "O") ha una superficie catastale totale di 77 mq ed un'altezza interna netta di 3,45 metri. Tale immobile è accessibile sia indirettamente dall'androne comune (ossia da via G. Verga n. 1) che da altri accessi diretti da via G. Verga (senza numero civico) o da via Roma n. 61.

Catastralmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 44, particella 471 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, piano T, rendita Euro 449,32;



Edificio in cui ricade il corpo "O" (in evidenza gli accessi)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica posta a sud dell'agglomerato urbano. Tale zona è facilmente raggiungibile (attraverso la SP 22 o la SP 85a) ed offre nelle immediate vicinanze dei servizi quali bar, tabaccheria, panificio etc.. Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.= 37.703679, Long.= 14.534161. Il sito appare carente di parcheggi, mentre il traffico è regolare. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è buona.



*foto aerea della zona in cui ricade l'immobile pignorato*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento composto da due stanze adibite ad ufficio con accessi distinti e separati sulla strada (uno da via G. Verga e uno da via Roma) , più due stanze adibite ad archivio (ognuna comunicante e connessa a ciascun vano ufficio) e un servizio igienico.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La compagnatura è realizzata con muratura a doppia fodera di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato con chiusure oscuranti costituite da saracinesche anch'esse in alluminio. Internamente la pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in gres porcellanato, mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata prevalentemente con doppio strato di pittura lavabile. Le pareti in corrispondenza del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa due metri così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-fognario, ma non dell'impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile è in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### CLASSE ENERGETICA:



[127,05 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. n.p. registrata in data 10/02/2021

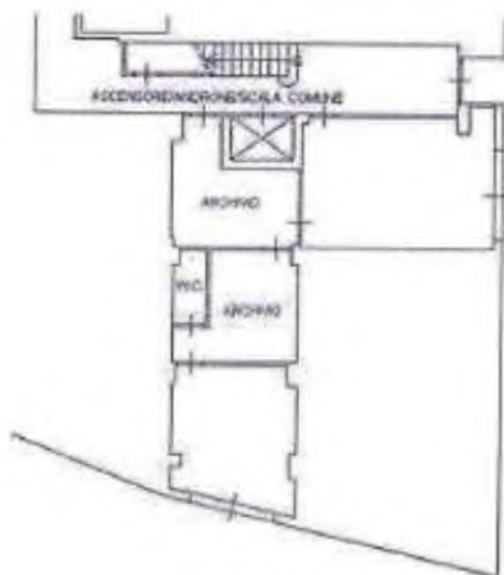
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	77,00	x	100 %	=	77,00
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>77,00</b>



PIANO TERRA

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente allo sviluppo della valutazione si osserva che l'immobile pignorato pur essendo abusivo e non sanabile è, comunque, commerciabile alla luce della recente **sentenza n. 8230/2019 delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione**, la quale conferma (al fine di comporre il contrasto giurisprudenziale tra la cosiddetta teoria della nullità formale e quella della nullità sostanziale degli atti notariali) che è possibile trasferire un fabbricato a prescindere dall'irregolarità urbanistica della costruzione, purché nell'atto siano menzionati gli estremi del titolo edilizio abilitativo riferibile all'immobile stesso.

La Suprema Corte, inoltre, precisa che tale disposizione è un mezzo per osteggiare (senza impedire) il traffico degli immobili abusivi in quanto "l'acquirente, per effetto della prescritta informazione, utilizzando la diligenza dovuta in rebus suis, è in grado di svolgere le indagini ritenute più opportune per appurare la regolarità urbanistica del bene, e così valutare la **convenienza dell'affare**, anche, in riferimento ad una eventuale mancata rispondenza della costruzione al titolo dichiarato".

Tra l'altro, come da tempo chiarito dalla Corte di Cassazione (Cass. n. 23140/2013), "un'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita", pertanto lo scrivente, di seguito, provvederà alla valutazione dell'immobile (corpo "M") lasciando poi decidere a chi di competenza (il sig. Giudice e il creditore procedente) se effettuare o meno la vendita.



Per determinare il valore dell'immobile abusivo si procede come se esso fosse regolare e successivamente si applica un coefficiente di svalutazione al fine di renderlo appetibile all'acquirente nonostante gli abusi edilizi presenti e i rischi connessi.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_d = k \times V$$

Per valutare invece l'immobile nelle sue condizioni di ordinarità si applica il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate, nel caso di un ufficio, sono: centralità (al fine di avere una maggiore visibilità d'immagine o prestigio), vicinanza (dal fulcro amministrativo dell'attività a cui è destinato l'ufficio), accessibilità, qualità urbana, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono invece: di tipo posizionali (preferibile al piano terra con affaccio su strada principale), architettoniche (fruibilità, illuminazione, etc.), tecnologiche e conservative.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 600,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite, delle condizioni dell'immobile rilevate.

Infine si assume come coefficiente di svalutazione ( $k$ ) un valore pari a 0.30, tenendo conto che:

1. esiste il rischio di un eventuale ordine di demolizione da parte dell'autorità comunale e di una eventuale acquisizione gratuita dello stabile nel patrimonio del Comune se il responsabile dell'abuso non provvede spontaneamente (entro 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione) a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto (ossia nel caso in esame non provvede all'eliminazione di due piani fuori terra);
2. il Comune di Gagliano C.to non ha mai applicato la procedura di cui al punto 1), ma addirittura ha rilasciato l'agibilità nonostante abbia dichiarato nella stessa che l'edificio è stato costruito in difformità alle leggi urbanistiche;
3. l'immobile pignorato è stato già trasferito in passato attraverso degli atti notarili.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 600,00 = 46.200,00

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
svalutazione del 30%	-13.860,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.340,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.340,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
O	ufficio	77,00	0,00	32.340,00	32.340,00
				<b>32.340,00 €</b>	<b>32.340,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.340,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 4.851,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.489,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**P**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "P", è un vano garage ubicato al piano terra della stessa palazzina di cui al corpo "N".

Il locale in esame (corpo "P") ha una superficie catastale totale di 64 mq ed un'altezza interna netta di 3,45 metri. Tale immobile, poiché è ubicato all'angolo del fabbricato, è accessibile sia da via G. Verga (senza numero civico) che da via Roma n. 63.

Catastralmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 44, particella 471 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 58, piano T, rendita Euro 161,75;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.656,00
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare sopra menzionata è nel pieno possesso dei proprietari

è nello stato attuale l'immobile è libero (pur essendo ancora presenti dei macchinari).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esegutati e Trovato s.r.l.", derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco MAZZULLO di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esegutati e Trovato s.r.l.", derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco MAZZULLO di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esegutati e Trovato s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 06/09/2012, ai nn. 7478/6433, a favore di C.I.M.A.T S.R.L. contro il debitore esegutato Trovato s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 26/07/2012 dal Tribunale di Nicosia al n. 313/2012 di repertorio.

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il subalterno 26, in forza dell'atto di compravendita, in riferimento agli originari subalterni 2 e 4, in forza dell'atto di compravendita, in riferimento agli originari subalterni 2 e 4, stipulato il 26/02/1983 (contro Abramo Cataldo) dal Notaio Salvatore Catti di Pietraperzia e trascritto a Enna il 17/03/1983 ai nn. 2806/2659.

Il subalterno 27, in forza dell'atto di compravendita, in riferimento all'originario subalterno 3, in forza dell'atto di compravendita, in riferimento all'originario subalterno 3, stipulato il 06/05/1992 (contro Abramo Anna) dal Notaio Massimo Rizzo di Nicosia e trascritto a Enna il 22/05/1992 ai nn. 4107/3515.

Si precisa che gli attuali subalterni 26 e 27 derivano, a seguito di divisione e cambio di destinazione d'uso, dall'ex sub. 2, mentre l'attuale subalterno 28 deriva, a seguito di fusione e cambio di destinazione d'uso, dagli ex subalterni 3 e 4.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato sopra menzionato, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979 a costruire un fabbricato di civile abitazione sito a Gagliano Castelferrato in via G. Verga angolo con via Roma;
- Autorizzazione del Genio Civile di Enna n. 7203 del 18/10/1977;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 15/02/1982.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate o no,
- è ammessa la costruzione in aderenza;
- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Urbanisticamente il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili denominati corpi "N, O e P", è da ritenersi opera abusiva, in quanto realizzato in totale difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° A338/85 del 7/03/1979.



Si rammenta, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, che "sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile".

Nel caso in oggetto, in particolare, la totale difformità deriva dall'aver realizzato (rispetto al progetto approvato) due piani fuori terra in più, di cui uno in aggiunta e l'altro (ossia quello in cui ricadono gli immobili pignorati) derivante dalla trasformazione del piano interrato (così come previsto in progetto e non computabile in termini di volume urbanistico) in piano terra (così come di fatto realizzato e computabile in termini di volume urbanistico).

Tali abusi, allo stato attuale, non sono sanabili.

Si osserva infine che l'autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 15.02.1982 è, a giudizio dello scrivente, da ritenersi quanto meno anomala (se non addirittura illegittima) in quanto sancisce che il fabbricato è abitabile pur essendo stato realizzato in contrasto alle leggi urbanistiche vigenti.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA ROMA 63

## AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO P

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "P", è un vano garage ubicato al piano terra della stessa palazzina di cui al corpo "N".

Il locale in esame (corpo "P") ha una superficie catastale totale di 64 mq ed un'altezza interna netta di 3,45 metri. Tale immobile, poiché è ubicato all'angolo del fabbricato, è accessibile sia da via G. Verga (senza numero civico) che da via Roma n. 63.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 44, particella 471 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 58, piano T, rendita Euro 161,75;



Edificio con in evidenza il corpo "P"



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica posta a sud dell'agglomerato urbano. Tale zona è facilmente raggiungibile (attraverso la SP 22 o la SP 85a) ed offre nelle immediate vicinanze dei servizi quali bar, tabaccheria, panificio etc.. Geograficamente l'edificio è individuato dalle seguenti coordinate: Lat.= 37.703679, Long.= 14.534161. Il sito appare carente di parcheggi, mentre il traffico è regolare. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è buona.



foto aerea della zona in cui ricade l'immobile pignorato

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un vano garage con tre aperture esterne (due su via G. Verga e una su via Roma) chiuse da saracinesche in alluminio.

Strutturalmente l'immobile, come del resto tutto l'edificio, è costituito da un'intelaiatura di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ancorata al suolo mediante delle fondazioni di tipo dirette. I solai d'interpiano sono in latero-cemento messi in opera con nervature parallele. La tompagnatura è realizzata con muratura a doppia fodera di mattoni forati con interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 30 centimetri. Esternamente le pareti sono intonacate e pitturate, mentre internamente l'immobile è ancora allo stato grezzo.

Nel complesso l'immobile è in normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune zone del solaio in cui sono presenti alcuni fenomeni di efflorescenza (generati probabilmente in passato a causa di alcune infiltrazioni d'acqua).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale	64,00	x	100 %	-	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente allo sviluppo della valutazione si osserva che l'immobile pignorato pur essendo abusivo e non sanabile è, comunque, commerciabile alla luce della recente **sentenza n. 8230/2019 delle Sezioni Unite** della Suprema Corte di Cassazione, la quale conferma (al fine di comporre il contrasto giurisprudenziale tra la cosiddetta teoria della nullità formale e quella della nullità sostanziale degli atti notarili) che è possibile trasferire un fabbricato a prescindere dall'irregolarità urbanistica della costruzione, purché nell'atto siano menzionati gli estremi del titolo edilizio abilitativo riferibile all'immobile stesso.

La Suprema Corte, inoltre, precisa che tale disposizione è un mezzo per osteggiare (senza impedire) il traffico degli immobili abusivi in quanto *"l'acquirente, per effetto della prescritta informazione, utilizzando la diligenza dovuta in rebus suis, è in grado di svolgere le indagini ritenute più opportune per appurare la regolarità urbanistica del bene, e così valutare la convenienza dell'affare, anche, in riferimento ad una eventuale mancata rispondenza della costruzione al titolo dichiarato"*.

Tra l'altro, come da tempo chiarito dalla Corte di Cassazione (Cass. n. 23140/2013), *"un'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita"*, pertanto lo scrivente, di seguito, provvederà alla valutazione dell'immobile (corpo "M") lasciando poi decidere a chi di competenza (il sig. Giudice e il creditore procedente) se effettuare o meno la vendita.

Per determinare il valore dell'immobile abusivo si procede come se esso fosse regolare e successivamente si applica un coefficiente di svalutazione al fine di renderlo appetibile all'acquirente nonostante gli abusi edilizi presenti e i rischi connessi.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V_d = k \times V$$

Per valutare invece l'immobile nelle sue condizioni di ordinarietà si applica il procedimento di stima definito comparativo diretto. Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario espresso in €/mq) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche estrinseche considerate, nel caso di una autorimessa, sono prevalentemente legate al Comune di appartenenza e sono: numero di abitanti del Comune, vocazione turistica, grado della vocazione turistica, grado di viabilità cittadina, grado di disponibilità di parcheggi pubblici, etc..

Le caratteristiche intrinseche considerate sono invece: vicinanza all'abitazione del fruitore, facilità di manovra, ventilazione naturale, pavimentazione, etc.

La formula da applicare sarà pertanto:

$$V = S_c \times V_u$$

dove  $S_c$  è la superficie commerciale (come meglio determinata nel paragrafo precedente), mentre  $V_u$  è il valore di mercato unitario assunto dal sottoscritto pari a 700,00 €/mq, in funzione delle indagini di mercato eseguite, delle condizioni dell'immobile rilevate e anche in funzione del fatto che il locale (secondo il principio del miglior uso possibile, principio denominato HBU) potenzialmente si presta benissimo, tenuto conto della posizione in cui si trova, ad essere trasformato in un locale commerciale (ad esempio in un bar) per ottenere maggiori ricavi.

Infine si assume come coefficiente di svalutazione ( $k$ ) un valore pari a 0.30, tenendo conto che:

1. esiste il rischio di un eventuale ordine di demolizione da parte dell'autorità comunale e di una eventuale acquisizione gratuita dello stabile nel patrimonio del Comune se il responsabile dell'abuso non provvede spontaneamente (entro 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione) a ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto (ossia nel caso in esame non provvede all'eliminazione di due piani fuori terra);



2. il Comune di Gagliano C.to non ha mai applicato la procedura di cui al punto 1), ma addirittura ha rilasciato l'agibilità nonostante abbia dichiarato nella stessa che l'edificio è stato costruito in difformità alle leggi urbanistiche;
3. l'immobile pignorato è stato già trasferito in passato attraverso degli atti notarili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 700,00 = 44.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rivalutazione del 30%	-13.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.360,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.360,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
P	autorimessa	64,00	0,00	31.360,00	31.360,00
				31.360,00 €	31.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.360,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.704,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.656,00

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO





# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:


GIUDICE:  
DOTT. NUNZIO NOTO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTO N. 14

del 08/03/2021

creata con Tribunale Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CRSCLD75H242112U

con studio in AGIRA (RN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935691889

email: claudiocaruso@hotmail.it

PEC: claudio.caruso4@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**Q**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "Q", è una casa unifamiliare di tipo economico ubicata a Gagliano Castelferrato (EN) in via Gebbia n. 28.

Il fabbricato in oggetto, aggregato a schiera con altri fabbricati, è disposto su cinque piani sovrapposti (di cui due fuori terra, un piano sottotetto e due seminterrati) ed è accessibile sia dalla via Gebbia che dalla via Cinanca attraverso una scala esterna. Tutti i piani sono collegati tra di loro attraverso una scala interna ad eccezione del secondo piano seminterrato, adibito a cantina, che ha invece accesso distinto e separato dalla via Cinanca.

Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale complessiva di 126 mq ed un'altezza interna netta variabile compresa tra 2,50 m e 2,85 m (tranne due ripostigli aventi altezza di circa 1,80 m).

L'edificio risale ad un periodo antecedente al 1942, ma è stato successivamente (negli anni 90) ristrutturato e sopraelevato.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 30, particella 1021, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, piani T-1-2, rendita Euro 176,63;

Coerenze: Il fabbricato in esame (corpo "I") confina ad ovest con la via Gebbia, a sud con il fabbricato-particella 1022, ad est con la via Cinanca e a nord con il fabbricato-particella 1019.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.090,00
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'abitazione di cui al corpo "Q", pur essendo (così come si evince dagli atti) un immobile in comproprietà tra quattro soggetti diversi (fratelli La Ferrara), è di fatto posseduto e detenuto (in maniera esclusiva) da un solo soggetto, ossia il sig. La Ferrara Serafino.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **Trovato s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo Q" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 ai nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **Trovato s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania ai nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato "corpo Q" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento Immobiliare** trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e contro **Trovato s.r.l.**, derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio.

La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....., per la quota di 1/4 ciascuno, in forza della dichiarazione di successione legittima di repertorio n. 23 vol. 20, registrata a Nino il 19/06/2009 - trascritta a Enna il 19/06/2009 al nn. 6147/4916, a causa della morte della signora ..... venuta in data 18/04/2008.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

....., per la quota di 1/3 nonché I .....  
Fr ..... e ..... ciascuno per la quota di 2/12, in forza della dichiarazione di successione legittima di repertorio n. 2102 vol. 312, registrata a Enna il 22/04/2000 - trascritta il 22/04/2000 al nn. 3996/3632, a causa della morte del sig. .... venuta in data 20/04/1995.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nonostante le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gagliano C.to e la richiesta ai debitori esecutati di produrre l'eventuale documentazione in loro possesso, non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia e nessun provvedimento autorizzativo (necessario e propedeutico all'intervento) inerente la sopraelevazione del primo e secondo piano del fabbricato in esame.

Si osserva anche, che la porzione di fabbricato fino al piano terra (rispetto alla via Gebbia) è da ritenersi regolare, in quanto essendo stato realizzato, con molta probabilità, in epoca antecedente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150/42, non necessita di alcun titolo edilizio giustificativo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Gagliano C.to, in zona B (zona di completamento). Sono così classificate le zone residenziali esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

In tale zona urbanistica sono consentiti, a mezzo di singole concessioni ed ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/72, interventi di nuove costruzioni, di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. nei lotti interclusi aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima consentita è di 9 mc/mq e l'altezza massima è di mt. 11;
2. nei lotti interclusi aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1.000 e l'altezza massima è di mt. 11,00;

L'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2 dell'art. 9 D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444.

Nelle rimanenti aree inedificate e nei lotti aventi una superficie superiore a mq. 200 l'attività edilizia nelle zone B è subordinata alla preventiva approvazione degli strumenti attuativi redatti nel rispetto degli indici e dei parametri edilizi sotto indicati:

- densità edilizia: 5 mc/mq;
- distanza dai confini: mt. 5,00 oppure mt. 3,00 a seconda che si tratti di pareti finestrate o no,
- è ammessa la costruzione in aderenza;



- distanza minima tra nuovi edifici: mt. 10 tra pareti finestrate, anche se una sola è finestrata; nel caso di pareti non finestrate, la distanza è pari a metà dell'altezza e mai inferiore a mt. 6,00;
- altezza massima mt. 14,50, salvo le limitazioni previste dalla L.R. n. 71/78;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Urbanisticamente il fabbricato in esame (corpo "Q") è da ritenersi opera abusiva, in quanto è stato sopraelevato (successivamente al 1942) di due piani (primo e secondo piano) senza alcun titolo edilizio abilitativo.

Tale difformità nelle condizioni attuali non è sanabile.

L'unica ipotesi possibile per regolarizzare il fabbricato è quella di demolire preliminarmente il secondo piano sottotetto così da rientrare nei limiti di altezza massima consentita (11 metri) dalle norme urbanistiche e dopo nel richiedere il parere di ammissibilità al Genio Civile di Enna nonché il permesso di costruire in sanatoria al Comune (art. 36 del D.P.R. 380/2001) per regolarizzare il primo piano (il quale comunque non potrà essere considerato abitabile tenuto conto che l'altezza interna netta è inferiore a 2,70 m). In alternativa, qualora la verifica sismica non dia esito positivo occorrerebbe ripristinare lo stato originario realizzato in epoca antecedente al 1942, ossia demolire sia il primo piano che il secondo piano.

Complessivamente i costi di regolarizzazione possono essere quantificati in € 15.000.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO VIA GEBBIA 28

## CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO Q

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "Q", è una casa unifamiliare di tipo economico ubicata a Gagliano Castelferrato (EN) in via Gebbia n. 28.

Il fabbricato in oggetto, aggregato a schiera con altri fabbricati, è disposto su cinque piani sovrapposti (di cui due fuori terra, un piano sottotetto e due seminterrati) ed è accessibile sia dalla via Gebbia che dalla via Cinanca attraverso una scala esterna. Tutti i piani sono collegati tra di loro attraverso una scala interna ad eccezione del secondo piano seminterrato, adibito a cantina, che ha invece accesso distinto e separato dalla via Cinanca.

Dimensionalmente l'immobile ha una superficie catastale complessiva di 126 mq ed un'altezza interna netta variabile compresa tra 2,50 m e 2,85 m (tranne due ripostigli aventi altezza di circa 1,80 m).

L'edificio risale ad un periodo antecedente al 1942, ma è stato successivamente (negli anni 90) ristrutturato e sopraelevato.

Catastalmente l'unità immobiliare in esame è identificata dai seguenti dati:

- foglio 30, particella 1021, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, piani T-1-2, rendita Euro 176,63;



Coerenze: Il fabbricato in esame (corpo "I") confina ad ovest con la via Gebbia, a sud con il fabbricato-particella 1022, ad est con la via Cinuca e a nord con il fabbricato-particella 1019.



*Prospetto del fabbricato da via Gebbia*



*Prospetto del fabbricato da via Cinuca*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in oggetto (individuabile geograficamente attraverso le seguenti coordinate: Lat.=37.70917, Long.=14.53545, Alt.= 633 m) è ubicato in una zona semicentrale posta ad est dell'agglomerato urbano ed è facilmente raggiungibile (da ogni direzione) attraverso la via Regione Siciliana (circonvallazione del paese) imboccando la via Pirrone. Tale località, pur essendo carente di servizi e attrezzature pubbliche, è comunque strategicamente ben posizionata in quanto da essa è possibile giungere con estrema facilità, anche a piedi (tenuto conto che si tratta di un piccolo paese), in prossimità del centro del paese. Il sito è dotato di diversi parcheggi e la strada è poco trafficata. Nel complesso la qualità edilizia ed urbana è medio-bassa.



*foto aerea della zona in cui ricade il fabbricato*



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su cinque livelli sovrapposti di cui due piani seminterrati, due piani tipo fuori terra (piano terra e primo) e un piano sottotetto. Il secondo piano seminterrato, adibito a cantina, ha accesso distinto e separato rispetto al resto della casa. L'abitazione, invece, è accessibile sia dal primo piano seminterrato (da via Cinanca n. 20) attraverso una scala esterna e sia dal piano terra (da via Gebbia n. 28). L'alloggio è composto da una cucina e un servizio igienico al

primo piano seminterrato, da un vano saletta, una camera e un servizio igienico al piano terra, da una camera matrimoniale più un ripostiglio al primo piano e da un volume tecnico (destinato al ricovero dei serbatoi idrici di riserva) più un sottotetto utilizzabile come ripostiglio al secondo piano. Tutti i piani dell'alloggio sono collegati tra di loro attraverso una scala costituita da rampe sovrapposte appoggiate lungo il muro perimetrale cieco (lato sud). Sono, altresì, al servizio dell'alloggio due balconi, uno prospiciente dal piano terra sulla via Cinanca e uno prospiciente dal primo piano sulla via Gebbia.

La struttura dell'edificio è in muratura. Esternamente l'immobile è solo in parte intonacato, mentre gli infissi sono in legno con vetro singolo e con sportelli oscuranti. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o scaglie di marmo, mentre le pareti e i plafoni sono intonacati e rifiniti mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato. L'alloggio è dotato degli impianti tecnologici quali quello elettrico, di riscaldamento, idrico e fognario. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque bianche e nere confluiscono regolarmente nella rete fognaria cittadina. Nel complesso l'immobile risulta essere rifinito con materiali economici ed obsoleti e lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi di livello medio-basso. Dal punto di vista funzionale, inoltre, a giudizio dello scrivente, l'alloggio ha una scarsa fruibilità, in quanto gli ambienti si sviluppano su diversi piani (anziché su un unico livello), non sono (nei singoli piani) disimpegnati e non hanno, per lo più, un'altezza adeguata.

CLASSE ENERGETICA:



[83,70 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

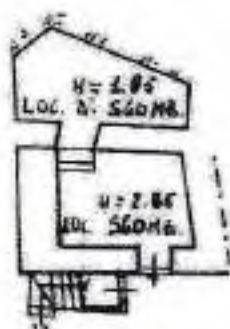
Certificazione APE N. n.p. registrata in data 12/01/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

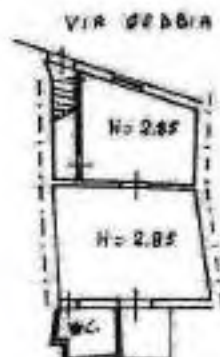
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vani principali e accessori	126,00	x	100 %	=	126,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>126,00</b>



*Piano secondo sottostrada*

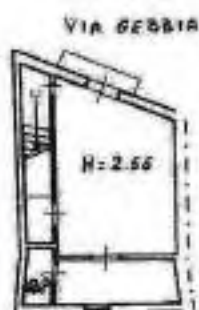


*Piano primo sottostrada*



*Piano terra*





Piano primo



Piano secondo sottotetto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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

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

Dalle indagini di mercato eseguite (OMI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 400,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 400,00 = 50.400,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.400,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Q	CASA UNIFAMILIARE	126,00	0,00	50.400,00	50.400,00
				50.400,00 €	50.400,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.400,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 5.310,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.090,00

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO





# TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

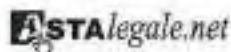
GIUDICE:  
DOTT. NUNZIO NOTO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**LOTTE N. 15-16-17-18**

del 08/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO CARUSO**

CF:CR8CLD95H242112U

con studio in AGIRA (EN) Via Padre Pino Puglisi, n. 3

telefono: 0935691889

fax: 0935691889

email: claudio.caruso@hotmail.it

PEC: claudio.caruso4@ingpec.az



TRIBUNALE ORDINARIO - ANNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**R**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "R", è un terreno agricolo ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Grotticelle, lungo la strada provinciale SP 56.

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di ettari uno, are ventiquattro e centiare undici (12.411 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 11, particella 87 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 104, reddito dominicale € 0,59 e reddito agrario € 0,32;
- foglio 11, particella 651 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 6.284, reddito dominicale € 35,70 e reddito agrario € 19,47;
- foglio 11, particella 652 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 2.394, reddito dominicale € 12,50 e reddito agrario € 7,42;
- foglio 11, particella 653 (catasto terreni), porzione AA: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 200, reddito dominicale € 4,54 e reddito agrario € 2,48; porzione AB: in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.829, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,63;

Coerenze: L'appezzamento di terreno in oggetto confina a ovest con la strada provinciale SP 56, a sud con la stradella privata identificata dalle particelle 652, 653, 655, 656 e 658 nonché con il terreno-particelle 95 e 97, a est con il torrente di Gagliano e a nord con il terreno identificato dalle particelle 85, 86, 419, 420, etc.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.411,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.438,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.922,73
Decorrenza della vendita giudiziarie:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'appezzamento di terreno, di cui al corpo "R", risulta essere nel pieno possesso dei proprietari.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 al nn. 10712/1126, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e contro **\_\_\_\_\_ s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Enna al nn. 31482/17033 di repertorio.

Importo ipoteca: € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Importo capitale: € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato corpo "R" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta ad Enna il 02/12/2010 al nn. 10713/1127, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e contro **\_\_\_\_\_ s.r.l.**, derivante da atto di mutuo stipulato il 24/11/2010 dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania al nn. 31483/17034 di repertorio.

Importo ipoteca: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

Importo capitale: € 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

La suddetta formalità è riferita all'immobile denominato corpo "R" e ad altri immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto (come meglio specificato nella certificazione notarile presente nel fascicolo di causa).

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento immobiliare trascritto**, ad Enna, in data 30/01/2020, al nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori eseguiti e contro **\_\_\_\_\_ s.r.l.**, derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 957 di repertorio. La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre ipoteche: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in  
quota di 1/4 ciascuno e in riferimento alle particelle 01, 02, 03 (ex 00) e 89, in forza di un atto di compravendita, di repertorio n. 238897, stipulato il 25/10/1985 dal Notaio Salvatore Caminito di Catania e trascritto a Enna il 26/11/1985 al nn. 8682/7676.

in  
quota di 1/4 ciascuno e in riferimento alle particelle 01, 02, 03 (ex 00) e 89, in forza di un atto di compravendita, di repertorio n. 238897, stipulato il 25/10/1985 dal Notaio Salvatore Caminito di Catania e trascritto a Enna il 26/11/1985 al nn. 8682/7676.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo). Sono così classificate le parti del territorio destinate all'uso agricolo.

In tale zona urbanistica l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- densità edilizia 0,03 mc/mq, derogabile fino a 0,10 mc/mq per edifici al servizio dell'agricoltura;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.M. 01.04.1968 n. 1404;
- altezza massima mt. 7,50;
- piani fuori terra n. 2;

Il fondo in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO CONTRADA GROTTICELLE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "R", è un terreno agricolo ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in contrada Grotticelle, lungo la strada provinciale SP 56.

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di ettari uno, are ventiquattro e centiare undici (12.411 mq).

Catastralmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 11, particella 87 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 104, reddito dominicale € 0,59 e reddito agrario € 0,32;
- foglio 11, particella 651 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 6.284, reddito dominicale € 35,70 e reddito agrario € 19,47;
- foglio 11, particella 657 (catasto terreni), in qualità uliveto, classe U, superficie mq 2.394, reddito dominicale € 13,60 e reddito agrario € 7,42;
- foglio 11, particella 89 (catasto terreni), porzione AA: in qualità uliveto, classe U, superficie mq 800, reddito dominicale € 4,54 e reddito agrario € 2,48; porzione AB: in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.829, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,63.

Coerenze: L'appezzamento di terreno in oggetto confina a ovest con la strada provinciale SP 56, a sud con la stradella privata identificata dalle particelle 652, 653, 655, 656 e 658 nonché con il terreno-particelle 95 e 97, a est con il torrente di Gagliano e a nord con il terreno identificato dalle particelle 85, 86, 419, 420, etc.



foto all'interno dell'appezzamento di terreno



confine del terreno lungo la SP 56

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana posta a nord rispetto al centro urbano. Tale zona, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diverse villette residenziali sparse in modo frammentario sul territorio e realizzate nel tempo speculando sulla possibilità di edificare a scopo



agricolo per la conduzione del fondo. I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla strada SP 56. 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 ambientale (nonostante la presenza, nelle immediate vicinanze, della centrale ENI).



foto aerea della zona in cui ricade il terreno pignorato

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di terreno fertile, di forma pressoché regolare e con una giacitura leggermente acclive verso est (ossia verso il torrente).

Tale fondo è facilmente accessibile, per qualunque mezzo agricolo, direttamente dalla strada SP 56 ed è ubicato a meno di 2 km, in direzione nord, dal centro abitato di Gagliano C.to. La posizione esatta del terreno è individuata dalle seguenti coordinate geografiche: Lat.=37.728736 , Long.=14.545052, Alt.= 565 m.

In atto il fondo si presenta ben governato secondo le corrette tecniche agrarie per la tipologia di coltivazione praticata (alberi di ulivo sparsi in modo irregolare).

Si osserva infine che il terreno per le caratteristiche che possiede (vicinanza al paese, facilità di accesso, giacitura e forma) rappresenta un'area suscettibile di edificazione.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	12.411,00	x	100 %	=	12.411,00
<b>Totale:</b>	<b>12.411,00</b>				<b>12.411,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

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 dell'immobile rilevato, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 3,50 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.411,00 x 3,50 = 43.438,50

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.438,50  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.438,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
R	terreno agricolo	12.411,00	0,00	43.438,50	43.438,50
				43.438,50 €	43.438,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.438,50

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.515,78

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.922,73



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**S**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "S", è un terreno incolto ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) ai piedi del rilievo denominato Timpone Bosco (lato nord).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are venti e centiare settantadue (2.072 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 33, particella 161 (catasto terreni), in qualità incolto prod., classe U, superficie mq 186, reddito dominicale € 0,03 e reddito agrario € 0,02;
- foglio 33, particella 162 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe 1, superficie mq 304, reddito dominicale € 0,55 e reddito agrario € 0,17;
- foglio 33, particella 163 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1.582, reddito dominicale € 5,31 e reddito agrario € 1,47;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.072,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.036,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 880,60
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno, di cui al corpo "S", non è né coltivato e né utilizzato, in quanto si tratta di una porzione di terreno residuale a ridosso del torrente di Gagliano.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e [redacted] s.r.l., derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna al n. 951 di repertorio. La formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] quota di 1/4 ciascuno, in forza della dichiarazione di successione legittima di repertorio n. 23 vol. 20, registrata a [redacted] il 16/04/2009 e trascritta a Enna il 19/06/2009 ai nn. 6147/4916, a causa della morte della signora [redacted] nata in data 18/04/2008.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] la quota di 1/3, nonché [redacted] o, ciascuno per la quota di 2/12, in forza della dichiarazione di successione legittima di repertorio n. 02 vol. 312, registrata a Enna il 28/01/1999 ed ivi trascritta il 22/04/2000 ai nn. 3996/3632, a causa della morte [redacted] avvenuta in data 20/04/1995.

[redacted] 1/1, in forza dell'atto di compravendita, di repertorio n. 156, stipulato il 4/05/1967 dal Notaio Franco Vanzella di Agira e trascritto a Catania il 24/05/1967 ai nn. 18675/15702.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo).

Il fondo in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

Per maggiori informazioni è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO

### TERRENO AGRICOLO

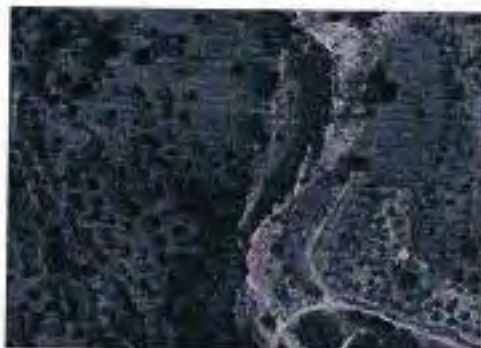
DI CUI AL PUNTO S

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "S", è un terreno incolto ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) ai piedi del rilievo denominato Timpone Bosco (lato nord).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are venti e centiare settantadue (2.072 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 33, particella 161 (catasto terreni), in qualità incolto prod., classe U, superficie mq 186, reddito dominicale € 0,03 e reddito agrario € 0,02;
- foglio 33, particella 162 (catasto terreni), in qualità pascolo, classe I, superficie mq 304, reddito dominicale € 0,55 e reddito agrario € 0,17;
- foglio 33, particella 163 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1.582, reddito dominicale € 5,31 e reddito agrario € 1,47;



Porzione di terreno corrispondente al lotto di vendita n. 16





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
5	terreno agricolo	2.072,00	0,00	1.036,00	1.036,00
				<b>1.036,00 €</b>	<b>1.036,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.036,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 155,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 880,60**



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**T**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "T", è un terreno incolto ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in prossimità degli argini del torrente di Gagliano e nelle immediate vicinanze del Cimitero (circa 500 m).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are diciassette e centiare quarantadue (1.742 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 28, particella 43 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.742, reddito dominicale € 8,10 e reddito agrario € 1,80;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.742,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 871,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 740,35
Data della valutazione:	07/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno, di cui al corpo "T", non è né coltivato e né utilizzato, in quanto si tratta di una porzione di terreno residuale a ridosso del torrente di Gagliano.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento Immobiliare trascritto, ad Enna, in data 30/01/2020, ai nn. 1015/602, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa contro i debitori esecutati e derivante da atto giudiziario emesso il 30/01/2019 dal Tribunale di Enna ai n. 222 in repertorio. Formalità è riferita a tutti gli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto proporzionalmente alla quota di spettanza del debitore.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

di 1/4 ciascuno, in forza della sentenza di legittimità di repertorio n. 23 vol. 20, registrata a Nicosia il 16/04/2009 e trascritta a Enna il 19/06/2009 ai nn. 6147/4916, a causa della morte della signora [redacted] nata in data 18/04/2008.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

di 1/1, in forza dell'atto di donazione stipulato il 6/02/1947 dal Notaio Filippo Graziano di Agira, registrato ad Agira il 24/02/1947 al n. 710 e trascritto a Catania ai nn. 14415/13261.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.d.F. del Comune di Gagliano C.to, in zona E (produttivo agricolo).

Il fondo in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico.

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



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO T

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "T", è un terreno incolto ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in prossimità degli argini del torrente di Gagliano e nelle immediate vicinanze del Cimitero (circa 500 m).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are diciassette e centiare quarantadue (1.742 mq).

Catastralmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 28, particella 43 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 2, superficie mq 1.742, reddito dominicale € 8,10 e reddito agrario € 1,80;

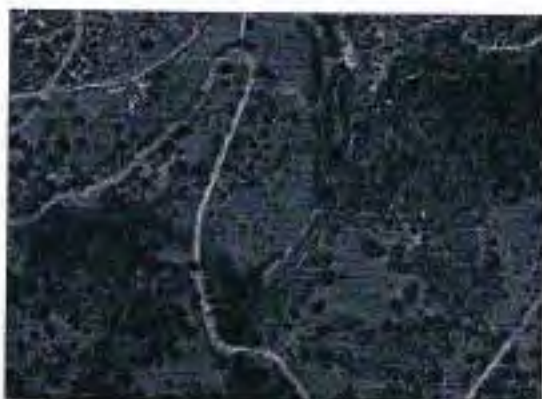


*foto del terreno locato pignorato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana posta ad est rispetto all'agglomerato urbano. Tale zona è caratterizzata prevalentemente dalla presenza del torrente di Gagliano e da aree boscate limitrofe. I collegamenti stradali sono adeguati al tipo di zona da servire, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla strada provinciale Gagliano-Santa Margherita. 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 ambientale.





Porzione di terreno corrispondente al lotto di vendita n. 17

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di terreno incolto, di forma irregolare e con una giacitura leggermente acclive verso ovest (ossia verso il torrente). Il fondo in esame è raggiungibile dalla strada provinciale Gagliano-Santa Margherita imboccando una strada sterrata.

La posizione esatta del terreno è individuata dalle seguenti coordinate geografiche: Lat.= 37.713667830626, Long.= 14.5503830909729. In sito il fondo non è governato.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	1.742,00	x	100 %	=	1.742,00
<b>Totale:</b>	<b>1.742,00</b>				<b>1.742,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il metodo utilizzato consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, sulla base di un parametro tecnico-economico (il valore di mercato unitario) opportunamente ponderato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche considerate sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ampiezza e ubicazione. Dalle indagini di mercato eseguite e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 0,50 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 1.742,00 x 0,50 = **871,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 871,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 871,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
T	terreno agricolo	1.742,00	0,00	871,00	871,00
				<b>871,00 €</b>	<b>871,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 871,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 130,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 740,35**



TRIBUNALE ORDINARIO - ENNA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2019

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**U**

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "U", è un terreno incolto (costituito da due porzioni disgiunte) ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in prossimità della zona Timpone Bosco (lato sud) e nelle immediate vicinanze del campo sportivo comunale (circa 500 m).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are nove e centiare cinquantaquattro (954 mq).

Catastralmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 38, particella 34 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 4, superficie mq 428, reddito dominicale € 0,66 e reddito agrario € 0,20;
- foglio 38, particella 36 (catasto terreni), in qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq 526, reddito dominicale € 1,77 e reddito agrario € 0,49;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	954,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 954,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 810,90
Data della valutazione:	08/03/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno, di cui al corpo "S", non è né coltivato e né utilizzato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO CASTELFERRATO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO U

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come corpo "U", è un terreno incolto (costituito da due porzioni disgiunte) ubicato a Gagliano Castelferrato (EN) in prossimità della zona Timpone Bosco (lato sud) e nelle immediate vicinanze del campo sportivo comunale (circa 500 m).

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are nove e centiare cinquantaquattro (954 mq).

Catastalmente l'immobile in esame è identificato dai seguenti dati:

- foglio 38, particella 34 (catasto terreni), in qualità seminativo, classe 4, superficie mq 428, reddito dominicale € 0,66 e reddito agrario € 0,20;
- foglio 38, particella 36 (catasto terreni), in qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq 526, reddito dominicale € 1,77 e reddito agrario € 0,49;

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana posta ad est rispetto all'agglomerato urbano. Tale zona è caratterizzata prevalentemente dalla presenza del torrente di Gagliano e da aree boscate limitrofe. I collegamenti stradali sono adeguati al tipo di zona da servire, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 2 km) direttamente dalla strada denominata via dello Stadio. 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 ambientale.



Porzioni di terreno corrispondenti al lotto di vendita n. 18





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 954,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 143,10
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 810,90</b>

data 08/03/2021

il tecnico incaricato  
CLAUDIO CARUSO

