

Tribunale di Enna

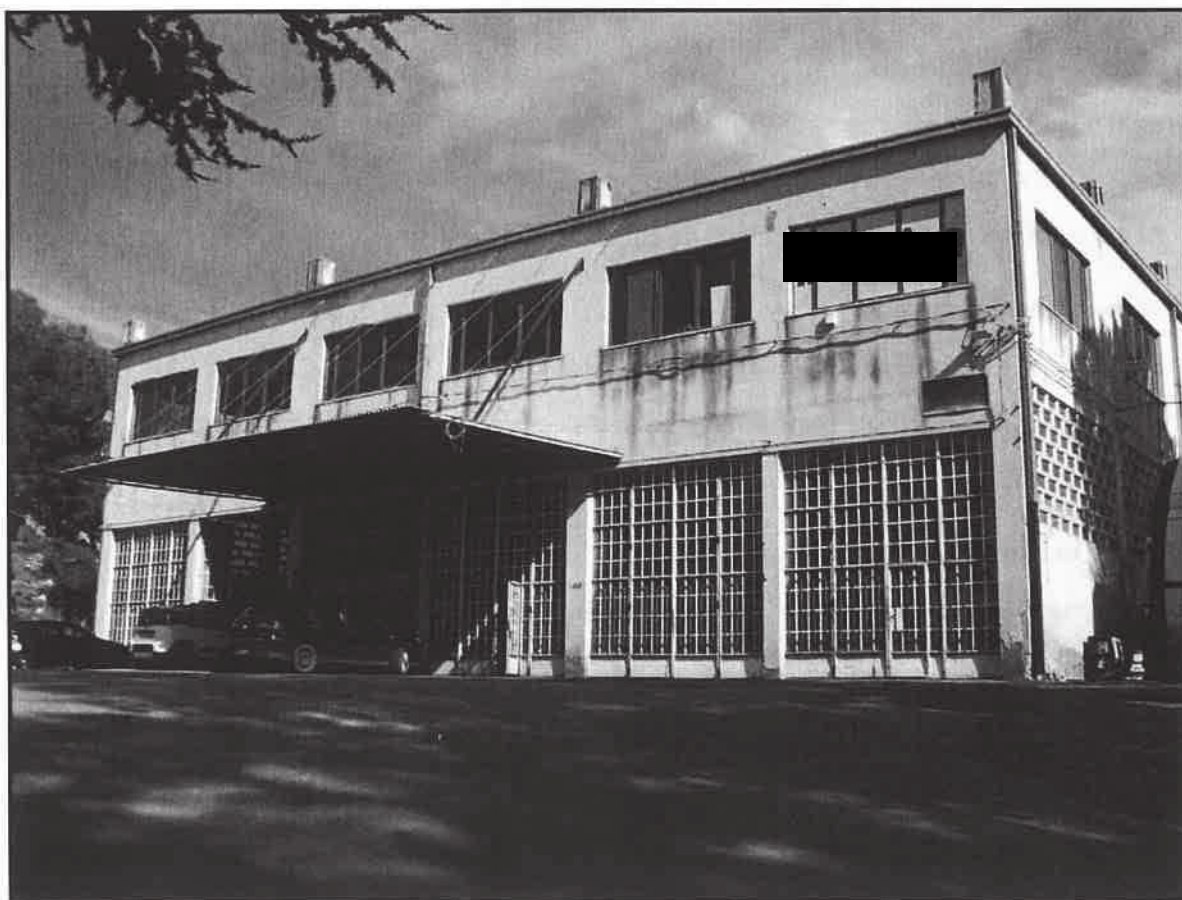
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 27/2011

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Sara Antonelli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: edificio in Enna - contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo R (Officina)**

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 1

Corpo S (Ufficio)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 1

Corpo T (Appartamento)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale ...]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 3

Corpo U (Autorimessa)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale ...]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 3

Corpo V (Autorimessa)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale ...]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 3

Corpo W (Laboratorio artigianale)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00

Categoria: D/7 [fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale ...]

Dati Catastali: foglio 153, particella 220, subalterno 3

Corpo Z (Apezzamento di terreno)

Beni ubicati a Enna in contrada Torre S.S. 117 bis Km 8,00



Qualità: Seminativo, Uliveto, Pascolo e Pascolo arborato

Dati Catastali: foglio 153, particelle 118 e 128

Stato occupativo

Corpo R (Officina): al sopralluogo occupato da

Corpo S (Ufficio): al sopralluogo occupato da “

Corpo T (Alloggio): al sopralluogo occupato da

Corpo U (Autorimessa): al sopralluogo occupato da “

Corpo V (Autorimessa): al sopralluogo occupato da

Corpo W (Laboratorio artigianale): al sopralluogo occupato da

Corpo Z (Appezamento di terreno): al sopralluogo gestito da

Contratti di locazione in essere

Corpo R (Officina): nessuno;

Corpo S (Ufficio): nessuno;

Corpo T (Alloggio): nessuno;

Corpo U (Autorimessa): contratto di locazione in essere con scadenza il 24/11/2024;

Corpo V (Autorimessa): contratto di locazione in essere con scadenza il 31/01/2025;

Corpo W (Laboratorio artigianale): contratto di locazione in essere con scadenza il 08/12/22;

Corpo Z (Appezamento di terreno): nessuno;

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.250.000,00 (arrotondato)

da occupato: € 1.200.000,00 (arrotondato)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il cespite pignorato, di proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato, è un edificio con annesso terreno ubicato ad Enna in contrada Torre, in prossimità della strada statale SS 117 bis al km 8.00.

Sotto il profilo funzionale lo stabile è, allo stato attuale così come rilevato durante il sopralluogo, divisibile in sei unità denominate di seguito come corpi R-S-T-U-V-W (cfr. allegato "planimetrie dello stato di fatto") a cui si aggiunge il corpo Z corrispondente al terreno annesso pignorato.

I suddetti corpi possono essere meglio identificati come di seguito riportato.

Corpo R (Officina)**1.1. Descrizione sommaria del bene**

Trattasi di una unità immobiliare, ubicata al piano terra del fabbricato pignorato, destinata ad officina meccanica.

Dimensionalmente il corpo "R" ha una superficie esterna lorda di 1263 mq ed un'altezza interna netta di 6,10 metri. Tale immobile è altresì dotato di un'ampia corte esterna che è (per quanto dichiarato in catasto) di circa 955 mq.

All'officina si accede dall'esterno direttamente dalla corte antistante.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati:

dati identificativi: **fg. 153, part. 220, sub. 1;**

dati classamento: **zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 4.183,30 Euro;**

Indirizzo: **strada vicinale Torre, piano T-1;**

Dati derivanti da: **Costituzione del 13/03/1989.**

1.4. Coerenze

Il corpo "R" confina a nord, ad ovest e a sud con la corte annessa al piano terra del fabbricato, mentre ad est confina con il terrapieno al di sopra del quale giace la corte annessa al primo piano del fabbricato.



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

Nessuna.

Corpo S (Ufficio)

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una unità immobiliare, ubicata al piano ammezzato del fabbricato pignorato, destinata ad ufficio.

Dimensionalmente il corpo "S" ha una superficie esterna lorda di 118 mq ed una altezza interna netta di 2,90 metri.

All'ufficio si accede, attraverso il corpo scala, dall'officina (corpo "R") oppure dall'appartamento (corpo "T"). Si nota tuttavia che, in passato, era possibile accedere, direttamente dall'esterno, attraverso una porta (ancora esistente ed ubicata al piano terra del corpo scala), la quale però è stata murata dall'interno per cui non è momentaneamente praticabile (anche se è ripristinabile).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati:

dati identificativi: **fg. 153, part. 220, sub. 1;**

dati classamento: *zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 4.183,30 Euro;*

Indirizzo: *strada vicinale Torre, piano T-1;*

Dati derivanti da: *Costituzione del 13/03/1989.*

1.4. Coerenze

Il corpo "S" confina a nord con la stradella di raccordo tra la corte sottostante (e/o annessa al piano terra) e quella soprastante (e/o annessa al primo piano) del fabbricato, ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con la corte sottostante annessa al piano terra, a sud con il locale principale dell'officina meccanica (corpo "R") e ad est con il terrapieno al di sopra del quale giace la corte annessa al primo piano del fabbricato.

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



Nessuna.

Corpo T (Appartamento)

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una unità immobiliare, ubicata al primo piano del fabbricato pignorato, destinata ad appartamento di civile abitazione.

Dimensionalmente il corpo "T" ha una superficie esterna lorda di circa 182 mq ed una altezza interna netta di circa 3 metri. L'alloggio, inoltre, è dotato di un'ampia terrazza di circa 66 mq.

Al suddetto immobile si accede direttamente dall'esterno attraverso la terrazza (che è a sua volta collegata con la corte esterna del primo piano). Un altro ingresso secondario si ha dal vano scala, da cui però si giunge o al piano ammezzato (corpo "S") oppure al piano terra (corpo "R").

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati

dati identificativi: **fg. 153, part. 220, sub. 3;**

dati classamento: *zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 7.100,98 Euro;*

Indirizzo: *strada vicinale Torre, piano T-1;*

Dati derivanti da: *Variazione del 28/11/2020 protocollo n. EN0034726 (in atti dal 30/11/2020) per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.*

1.4. Coerenze

Il corpo "T" confina a nord con la stradella di raccordo tra la corte sottostante (e/o annessa al piano terra) e quella soprastante (e/o annessa al primo piano) del fabbricato, a est con la corte annessa al primo piano, a sud con l'autorimessa denominata corpo "U" e a ovest in parte con il corpo "U" ed in parte con il vano scala.

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

L'unica differenza formale riscontrata è che la particella 220 sub. 2 (indicata nell'atto e nella



nota di pignoramento) è stata soppressa ed è stata sostituita dalla particella 220 sub. 3 (come da variazione catastale del 28/11/2020), ma trattasi materialmente dello stesso corpo di fabbrica (se pur internamente modificato).

Corpo U (Autorimessa)

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato, destinata ad autorimessa.

Dimensionalmente il corpo "U" ha una superficie esterna lorda di 263 mq ed una altezza interna netta di 4,50 metri.

Al suddetto immobile si accede direttamente dall'esterno attraverso la corte annessa al primo piano, la quale (per quanto dichiarato in catasto) si estende per una superficie di circa 800 mq.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati: *Illegibile*

dati identificativi: **fg. 153, part. 220, sub. 3;**

dati classamento: *zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 7.100,98 Euro;*

Indirizzo: *strada vicinale Torre, piano T-1;*

Dati derivanti da: *Variazione del 28/11/2020 protocollo n. EN0034726 (in atti dal 30/11/2020) per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.*

1.4. Coerenze

Il corpo "U" confina a nord in parte con l'appartamento (corpo "T") e in parte con la corte sottostante annessa al piano terra, a ovest con la corte sottostante annessa al piano terra, a sud con l'altra autorimessa (corpo V) e a est con la corte soprastante annessa al primo piano.

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

L'unica differenza formale riscontrata è che la particella 220 sub. 2 (indicata nell'atto e nella nota di pignoramento) è stata soppressa ed è stata sostituita dalla particella 220 sub. 3



(come da variazione catastale del 28/11/2020), ma trattasi materialmente dello stesso corpo di fabbrica (se pur internamente modificato).

Corpo V (Autorimessa)

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato, destinata ad autorimessa.

Dimensionalmente il corpo "V" ha una superficie esterna lorda di 328 mq ed una altezza interna netta di 4,50 metri.

Al suddetto immobile si accede direttamente dall'esterno attraverso la corte annessa al primo piano.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati: C

dati identificativi: **fg. 153, part. 220, sub. 3;**

dati classamento: **zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 7.100,98 Euro;**

Indirizzo: **strada vicinale Torre, piano T-1;**

Dati derivanti da: **Variazione del 28/11/2020 protocollo n. EN0034726 (in atti dal 30/11/2020) per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.**

1.4. Coerenze

Il corpo "V" confina a nord con l'altra autorimessa (corpo U), a ovest con la corte sottostante annessa al piano terra, a sud con il laboratorio artigianale (corpo V) e a est con la corte soprastante annessa al piano primo.

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

L'unica differenza formale riscontrata è che la particella 220 sub. 2 (indicata nell'atto e nella nota di pignoramento) è stata soppressa ed è stata sostituita dalla particella 220 sub. 3 (come da variazione catastale del 28/11/2020), ma trattasi materialmente dello stesso corpo di fabbrica (se pur internamente modificato).



Corpo W (Laboratorio artigianale)**1.1. Descrizione del bene**

Trattasi di una unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato, destinata a laboratorio di grafica e "art design".

Dimensionalmente il corpo "W" ha una superficie esterna lorda di 424 mq ed una altezza interna netta di 4,50 metri.

Al suddetto immobile si accede direttamente dall'esterno attraverso la corte annessa al primo piano.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati:

dati identificativi: *fg. 153, part. 220, sub. 3;*

dati classamento: *zona censuaria 2, categoria D/7, Rendita 7.100,98 Euro;*

Indirizzo: *strada vicinale Torre, piano T-1;*

Dati derivanti da: *Variazione del 28/11/2020 protocollo n. EN0034726 (in atti dal 30/11/2020) per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.*

1.4. Coerenze

Il corpo "W" confina a nord con l'autorimessa di cui al corpo "V", a ovest e a sud con la corte sottostante annessa al piano terra e a est con la corte soprastante annessa al piano primo.

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

L'unica differenza formale riscontrata è che la particella 220 sub. 2 (indicata nell'atto e nella nota di pignoramento) è stata soppressa ed è stata sostituita dalla particella 220 sub. 3 (come da variazione catastale del 28/11/2020), ma trattasi materialmente dello stesso corpo di fabbrica (se pur internamente modificato).

Corpo Z (Appezzamento di terreno)**1.1. Descrizione del bene**

Il terreno annesso al fabbricato pignorato è, allo stato attuale, composto prevalentemente



da aree boscate di tipo misto (ossia costituite in modo promiscuo da alberi di alto fusto e cedui), da un piazzale (a proseguimento della corte antistante al fabbricato) asfaltato con conglomerato bituminoso, da aree incolte e (in minima parte) da aree coltivate ad ortaggi o ad alberi da frutto.

Dimensionalmente il corpo "Z" ha una superficie catastale di ettari uno, are quarantadue e centiare dieci (14.210 mq).

Al suddetto terreno (e quindi al fabbricato) si perviene dalla strada statale SS 117 bis imboccando, al km 8.00, dapprima la strada provinciale Bruchito-Zagaria (SP 130) e subito dopo a nord la strada vicinale Strazzavertole.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: (all. "Visure catastali")

Intestati:

dati identificativi: **fg. 153, particelle 118 e 128;**

dati classamento (part. 118):

porzione AA: in qualità seminativo, classe 5, superficie mq 3.651, reddito dominicale € 3,77 e reddito agrario € 1,32; porzione AB: in qualità uliveto, classe 2, superficie mq 739, reddito dominicale € 4,01 e reddito agrario € 2,67; porzione AC: in qualità pascolo, classe 3, superficie mq 5.034, reddito dominicale € 5,20 e reddito agrario € 1,56; porzione AD: in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 3.306, reddito dominicale € 8,54 e reddito agrario € 1,71;

dati classamento (part. 128):

porzione AA: in qualità pascolo, classe 3, superficie mq 185, reddito dominicale € 0,19 e reddito agrario € 0,06; porzione AB: in qualità pascolo arborato, classe U, superficie mq 1.295, reddito dom. € 3,34 e reddito agrario € 0,67;

Dati derivanti da (per part. 118):

1) Frazionamento del 03/08/1982 (in atti dal 06/01/1986); 2) Atto di compravendita del 03/08/1982 (Voltura in atti dal 06/01/1986), Repertorio n.: 91863 Rogante: ARGENTO, Sede: ENNA; 3) Variazione d'Ufficio del 02/03/1989 (in atti dal 19/06/1989); 4) Tabella di variazione del 09/12/2010 Trasmissione Dati AGEA.



Dati derivanti da (per part. 128):

1) *Frazionamento del 03/08/1982 (in atti dal 06/01/1986); 2) Atto di compravendita del 03/08/1982 (Voltura in atti dal 06/01/1986), Repertorio n.: 91863 Rogante: ARGENTO, Sede: ENNA; 3) Tabella di variazione del 14/12/2011 Trasmissione Dati AGEA.*

1.4. Coerenze (all. "mappa catastale")

Il terreno, come sopra identificato (su cui sorge l'opificio), confina a nord con altro terreno di terzi (particella 11), a est con altro terreno di terzi (particella 123), a sud con altro terreno di terzi (particella 256) e a ovest con la strada vicinale Strazzavertole.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona a vocazione agricola costituita da diverse specie di vegetazione, tra cui si identificano (distribuite sul territorio in modo disomogeneo) le aree boscate, le aree destinate alle colture erbacee o arboree e le aree incolte. Gli elementi naturali predominanti, sotto il profilo paesaggistico, sono il Vallone denominato "Sercheri" e il rilievo roccioso denominato "Punta Cutura".

L'area è altresì costellata, in modo puntiforme, da diverse costruzioni disposte sia lungo la strada statale SS117 bis che, in modo sparso e non pianificato, sulla rimanente parte del territorio. La tipologie edilizia prevalente è quella delle villette unifamiliari, anche se non mancano insediamenti di tipo produttivo.

L'area, così come accade in generale nelle zone agricole, è carente di sevizi e attrezzature.

I collegamenti invece sono soddisfacenti ed, in particolare, sono facilitati dalla Strada Statale SS 117 bis, che è una strada a scorrimento veloce.

Il sito, ubicato a sud rispetto all'agglomerato urbano, dista circa 3,5 Km da Enna bassa e circa 7 Km dallo svincolo autostradale A19.

2.2 CARATTERISTICHE ESTERNE DEL FABBRICATO (all. "Rilievo fotogr. involucro edificio")

Trattasi di fabbricato disposto su due piani, di cui uno (il cosiddetto piano terra) è seminterrato. I due piani sono collegati tra di loro attraverso un vano scala interno, ma sono



anche accessibili ognuno direttamente dall'esterno attraverso la rispettiva corte antistante.

Le caratteristiche generali e/o esterne del fabbricato, sotto il profilo tecnico-costruttivo, possono essere descritte, nel dettaglio, come di seguito riportato:

Struttura: costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato vincolata in fondazione con travi rovesce (anch'esse in c.c.a.) ordite a maglia ortogonale. Anche il muro di sostegno controterra è in conglomerato cementizio armato;

Solai: del tipo in c.a. e laterizi in opera;

Scala interna: in conglomerato cementizio armato a soletta rampante;

Muri di tamponamento: sono costituiti al piano terra da blocchi di tufo con sovrastante intonaco al civile o blocchi di vetro cemento, mentre al primo piano sono costituiti da mattoni in laterizio;

Copertura: prevalentemente di tipo piano, ad eccezione di una porzione (al di sopra dell'alloggio del custode) in cui è presente un tetto ad un'unica falda realizzata mediante pannelli di termocopertura. Le acque piovane vengono smaltite con un adeguato sistema di grondaie e pluviali;

Impianto idrico: l'approvvigionamento idrico avviene mediante l'allacciamento alla rete idrica del Comune di Enna;

Impianto fognario: il sistema di smaltimento dei reflui (unico per tutte le utenze dell'edificio) avviene tramite un impianto di depurazione costituito da cinque vasche, di cui una vasca settica di tipo Imhoff, una vasca per il trattamento biologico dei liquami, una vasca che funge da disoleatore e due vasche che funzionano da sedimentazione;

Impianto elettrico: a "monte" costituito da una cabina di trasformazione (da media tensione a bassa tensione) posta su un palo (ubicato sul terreno individuato dalla particella 128) da cui si diparte una linea elettrica aerea trifase a 400 V che giunge fino ai contatori di consegna delle singole utenze.

Nel complesso le condizioni generali dello stabile sono buone.

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE DEL FABBRICATO

Corpo R - Officina (all. "Rilievo fotografico corpo R")

L'officina meccanica, ubicata al piano terra del fabbricato, è composta dal locale principale dove si eseguono le lavorazioni, da un box prefabbricato posto all'ingresso e da una zona accessoria, posta sull'ala nord dell'edificio, che comprende tre locali per deposito e



magazzino scorte, un locale adibito ai servizi igienici e agli spogliatoi ed il vano scala che consente di accedere sia al piano ammezzato che al primo piano.

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "R" (ossia dell'officina) possono essere meglio descritte come di seguito riportato:

Pavimentazione interna: nel locale principale è in resina effetto cemento di tipo industriale, mentre nel locale destinato ai servizi igienici è in mattonelle di ceramica;

Pareti interne: nel locale principale le pareti in c.a. sono tinteggiate di colore bianco mentre le pareti costituite da blocchi sono intonacate con soprastante tonachina. Il locale destinato ai servizi igienici è, invece, rivestito con delle piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 1,50 metri mentre le pareti al di sopra delle piastrelle sono (così come il soffitto) intonacate con soprastante tonachina;

Scala interna: i gradini sono rivestiti in marmo, mentre le pareti sono intonacate e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile;

Porte interne: nel locale adibito ai servizi igienici sono di tipo a battente realizzate in legno tamburato, mentre la porta di accesso alla scala interna è di tipo REI (ossia di tipo antincendio);

Infissi esterni: costituiti da 6 portoni d'ingresso a 4 ante realizzati in ferro con riquadri in vetro. Si precisa che all'interno dell'officina (così come nel locale adibito ai servizi igienici) la luce solare entra anche attraverso i blocchi di vetro cemento;

Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene;

Impianto fognario: di tipo separato (rispetto al sistema di smaltimento delle cosiddette acque bianche), è costituito da una rete di condotte per lo smaltimento in PVC con recapito all'impianto di depurazione;

Impianto elettrico: di tipo trifase con contatore di potenza pari a 22 kW e tensione di fornitura pari a 380 V. Il contatore è unico per l'officina (corpo R), l'ufficio (corpo S) e l'alloggio del custode (corpo T). L'impianto prevede un quadro generale e dei sottoquadri di zona. Ciascun quadro è dotato dei vari dispositivi di protezione (interruttori magnetotermici, salvavita, etc.). L'impianto è altresì dotato di adeguata messa a terra. Le linee elettriche all'interno dell'officina sono a vista e inserite dentro delle canalette esterne ancorate nei muri.



Nel complesso le condizioni generali dell'officina (corpo R) sono buone.

Corpo S - Ufficio (all. "Rilievo fotografico corpo S")

L'ufficio, ubicato al piano ammezzato del fabbricato, è composto da una sala d'aspetto con annesso servizio igienico più altre tre stanze, disimpegnate da un corridoio, di cui due adibite ad ufficio ed una ad archivio.

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "S" (ossia dell'ufficio) possono essere meglio descritte come di seguito riportato:

Pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato effetto parquet di colore scuro;

Pareti interne: intonacate al civile e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile (lo stesso vale per i soffitti delle stanze);

Porte interne: di tipo a battente realizzate in legno tamburato. La porta di accesso all'ufficio dalla scala interna è, invece, di tipo a battente ad un'anta con serratura blindata e doppio pannello di rivestimento (interno ed esterno) in laminato effetto legno;

Infissi esterni: di tipo scorrevole a doppia anta. Essi sono realizzati con telaio in alluminio e vetrocamera. Le chiusure oscuranti sono costituite da avvolgibili in plastica. In tutti gli infissi inoltre è presente un'inferriata di protezione. Si nota che in alcune stanze la luce solare si diffonde direttamente attraverso i blocchi in vetrocemento;

Impianto elettrico: trattasi di una sottozona e/o derivazione dell'impianto elettrico generale dell'officina. Le linee elettriche all'interno dell'ufficio (corpo S) sono in parte sottotraccia e in parte a vista;

Impianto termico: del tipo autonomo con generatore costituito da una caldaia standard di potenza pari a 24 kW, una rete di distribuzione di tipo a collettore complanare e dei terminali di erogazione costituiti da termosifoni in alluminio;

Impianto citofonico: di tipo audio-visivo.

Nel complesso le condizioni generali dell'ufficio (corpo S) sono buone.

Corpo T - Appartamento (all. "Rilievo fotografico corpo T")

L'appartamento, ubicato al primo piano in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato, è composto da un ingresso-corridoio, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una cucina-soggiorno, un wc-lavanderia e una saletta.

Si nota che l'alloggio, nonostante gli ambienti siano stati distribuiti in modo funzionale, non è particolarmente soleggiato, in quanto confinante a sud e ad ovest con altre porzioni del



fabbricato, mentre gli unici lati liberi sono appunto il lato nord (che non è soleggiato) e il lato est (che è soleggiato soltanto di mattina).

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "T" (ossia dell'appartamento) possono essere meglio descritte come di seguito riportate:

Pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato effetto parquet di colore marrone, ad eccezione del bagno in cui vi sono delle piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata di colore grigio;

Pareti interne: intonacate al civile e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile. Il bagno è rivestito con delle piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 1,80 metri circa, mentre il locale lavanderia fino all'altezza di circa 1,20 metri circa;

Plafoni: realizzati in cartongesso e rifiniti mediante un doppio strato di pittura lavabile;

Porte interne: di tipo a battente realizzate in legno tamburato. La porta di accesso alla scala interna è, invece, di tipo a battente ad un'anta con serratura blindata e doppio pannello di rivestimento (interno ed esterno) in laminato effetto legno;

Porte d'ingresso: di tipo a battente ad un'anta con serratura blindata e doppio pannello di rivestimento (interno ed esterno) in laminato effetto legno. La porta d'ingresso è altresì dotata di lucernaio rettangolare sopra porta;

Infissi esterni: prevalentemente di tipo a battente a tripla anta, ad eccezione dei locali destinati ai servizi igienici in cui sono ad una sola anta. Essi sono realizzati con telaio in alluminio con taglio termico e vetrocamera. Le chiusure oscuranti sono costituite da avvolgibili con stecche in plastica coibentate e con cassonetto soltanto dal lato interno.

Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene;

Impianto fognario: di tipo separato (rispetto al sistema di smaltimento delle cosiddette acque bianche), è costituito da una rete di condotte per lo smaltimento in PVC con recapito all'impianto di depurazione;

Impianto elettrico: trattasi di una sottozona e/o derivazione dell'impianto elettrico generale dell'officina. Le linee elettriche all'interno dell'alloggio (corpo T) sono del tutto sottotraccia;

Impianto termico: il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti avviene mediante un sistema costituito da un generatore che è rappresentato da una pompa di calore aria-acqua di potenza pari a 18 kW e da un corpo scaldante che è invece rappresentato dai cosiddetti



pannelli radianti a pavimento, ossia da una serpentina di tubazioni annegate nel massetto del pavimento in cui circola il fluido refrigerante. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso un altro sistema costituito da uno scaldacqua a pompa di calore avente un serbatoio di circa 300 litri;

Impianto citofonico: di tipo audio.

Nel complesso le condizioni generali dell'alloggio (corpo T) sono buone.

Corpo U - Autorimessa (all. "Rilievo fotografico corpo U")

Il corpo "U", ubicato al primo piano, è una autorimessa costituita da due locali comunicanti, uno antistante (più piccolo) e l'altro retrostante (più grande), separati da una parete mobile. All'interno del locale retrostante è presente anche un servizio igienico.

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "U" (ossia dell'autorimessa) possono essere meglio descritte come di seguito riportato:

Pavimentazione interna: realizzata in marmo di tipo botticino;

Pareti interne: prevalentemente intonacate al civile e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile (analoga rifinitura si ha per il soffitto). Soltanto la parete di divisione con l'altra autorimessa (realizzata successivamente) è ancora allo stato grezzo (in blocchi di gasbeton);

Porta d'ingresso: una porta di tipo a battente a due ante svetrate con telaio in alluminio. La porta d'ingresso è altresì dotata di una saracinesca in alluminio di protezione;

Infissi esterni: di tipo a nastro a cinque ante con telaio in alluminio e vetro singolo.

Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene;

Impianto fognario: di tipo separato (rispetto al sistema di smaltimento delle cosiddette acque bianche), è costituito da una rete di condotte per lo smaltimento in PVC con recapito all'impianto di depurazione;

Impianto elettrico: di tipo trifase con tensione di fornitura pari a 380 V. L'impianto prevede un quadro generale dotato dei vari dispositivi di protezione (interruttori magneto-termici, salvavita, etc.) e delle linee elettriche a vista e inserite dentro delle canalette esterne ancorate nei muri.

Nel complesso le condizioni generali dell'autorimessa (corpo U) sono buone.



Corpo V - Autorimessa (all. "Rilievo fotografico corpo V")

Il corpo "V", ubicato al primo piano, è una autorimessa costituita da due locali comunicanti, uno antistante (più piccolo) e l'altro retrostante (più grande), separati da un tramezzo interno su cui scorre una parete mobile.

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "T" (ossia dell'autorimessa) possono essere meglio descritte come di seguito riportato:

Pavimentazione interna: di tipo industriale (in resina di colore rossastro) in corrispondenza del locale antistante e in marmo di tipo botticino in corrispondenza del locale retrostante;

Pareti interne: prevalentemente intonacate al civile e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile (analoga rifinitura si ha per il soffitto). Soltanto la parete di divisione con l'altra autorimessa (realizzata successivamente) è ancora allo stato grezzo (in blocchi di gasbeton);

Porte d'ingresso: due porte di tipo a battente a due ante svetrate con telaio in alluminio. Le due porte d'ingresso sono altresì dotate ognuna di una saracinesca in alluminio di protezione;

Infissi esterni: di tipo a nastro a cinque ante con telaio in alluminio e vetro singolo.

Impianto elettrico: di tipo trifase con tensione di fornitura pari a 380 V. L'impianto prevede un quadro generale dotato dei vari dispositivi di protezione (interruttori magneto-termici, salvavita, etc.) e delle linee elettriche a vista e inserite dentro delle canalette esterne ancorate nei muri.

Nel complesso le condizioni generali dell'autorimessa (corpo V) sono discrete anche se va segnalata la presenza di macchie in alcuni punti del soffitto a causa di infiltrazione di acqua dalla copertura piana dovuto con molta probabilità ad un guasto dello strato di impermeabilizzazione.

Corpo W - Laboratorio artigianale (all. "Rilievo fotografico corpo W")

Il corpo "W", ubicato al primo piano, è un laboratorio di grafica e "art design" (gestito dalla società ale è funzionalmente costituito da due zone dotate ognuna di accesso distinto e indipendente dall'esterno. La prima zona, di tipo "front office", è costituita da una sala di accoglienza, una sala di esposizione, una stanza adibita ad ufficio, un servizio igienico e un corridoio (che consente tra l'altro di accedere, attraverso una porta secondaria, nell'altra zona). La seconda zona invece, di tipo "back office", è costituita da tre ambienti



comunicanti tra di loro e rappresenta il luogo fisico dove si esegue il lavoro manuale dell'attività.

Nel dettaglio le caratteristiche interne del corpo "W" (relative alle opere di finitura e agli impianti) possono essere meglio descritte come di seguito riportato:

Pavimentazione interna: nella zona di "front office" è presente un parquet di colore chiaro, mentre nella zona di "back office" vi sono delle piastrelle in graniglia di marmo;

Pareti interne: prevalentemente intonacate al civile e rifinite mediante tonachina tinteggiata con doppio strato di pittura lavabile (analoga rifinitura si ha per il soffitto).

Porta d'ingresso: due porte di tipo a battente a tre ante svertrate con telaio in alluminio. Le porte d'ingresso sono altresì dotate di una saracinesca in alluminio di protezione;

Infissi esterni: di tipo a nastro a cinque ante con telaio in alluminio e vetro singolo.

Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata con tubi in polipropilene;

Impianto fognario: di tipo separato (rispetto al sistema di smaltimento delle cosiddette acque bianche), è costituito da una rete di condotte per lo smaltimento in PVC con recapito all'impianto di depurazione;

Impianto elettrico: di tipo trifase con tensione di fornitura pari a 380 V. L'impianto prevede un quadro generale dotato dei vari dispositivi di protezione (interruttori magneto-termici, salvavita, etc.) e delle linee elettriche prevalentemente sottotraccia.

Nel complesso le condizioni generali dell'autorimessa (corpo W) sono discrete anche se va segnalata la presenza di macchie in alcuni punti del soffitto a causa di infiltrazione di acqua dalla copertura piana dovuto con molta probabilità ad un guasto dello strato di impermeabilizzazione.

2.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (all. "Attestato di prestazione energetica")

L'edificio risulta censito al catasto energetico al n. 292918 del 27/11/2015 con classe energetica "G" ed indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **392,50 kWh/m² anno**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato acquisito dal sottoscritto esperto direttamente dal debitore esecutato, è in corso di validità ed è stato redatto dall'Ing. Claudio Prestifilippo.

2.5 CARATTERISTICHE DEL TERRENO



Corpo Z - Appezamento di terreno (all. "Rilievo fotografico corpo Z")

Trattasi di un terreno di forma normale avente una giacitura acclive da est verso ovest. Materialmente il fondo è divisibile, rispetto all'edificio ubicato al suo interno, in tre parti: la zona sottostante, la zona circostante e la zona soprastante. La zona sottostante è fortemente scoscesa ed è caratterizzata da alberi di alto fusto, la zona circostante è invece prevalentemente pianeggiante ed è caratterizzata, oltre che dalla corte asfaltata, da aree incolte e in minima parte da aree coltivate ad uso familiare (ad ortaggi o ad alberi da frutto) ed infine la zona soprastante è mediamente acclive ed caratterizzata da un boschetto di tipo misto (ossia costituite in modo promiscuo da alberi di alto fusto e cedui). La qualità degli alberi è di tipo ordinario.

Il fondo è facilmente accessibile dalla strada ed è individuabile geograficamente dalle seguenti coordinate: Latitudine = 37,531560, Longitudine = 14,266014.

In atto il fondo si presenta ben governato per l'uso a cui è destinato.



Foto aerea della zona in cui ricade il fondo pignorato con indicazione dei confini catastali

3. STATO OCCUPATIVO

Alla data del sopralluogo le diverse unità che costituiscono l'edificio sono gestite oppure occupate da differenti soggetti ed, in particolare, si ha che:



- 1) l'officina meccanica al piano terra (corpo "R") e gli uffici al piano ammezzato (corpo "S") sono occupati dalla società

di

, ma senza alcun regolare contratto di locazione.

A tal proposito si osserva infatti che il contratto, menzionato dal custode giudiziario Avv. Santi Mastroianni (nella scheda controlli), registrato in data 1/12/2009 al numero 1003 serie 3 (all. "contratto di locazione dell'1/12/2009"): a) si riferisce per i dati catastali indicati (categoria D/8 e rendita catastale € 8.469,89) al primo piano dell'edificio (e non al piano terra); b) non è valido, in quanto, a seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di Enna di produrre tale contratto, la stessa (con documento protocollato al registro ufficiale al n. 29568 del 18/11/2021) ha trasmesso allo scrivente un altro contratto, sempre registrato al numero 1003 serie 3, ma riferito a terzi estranei alla procedura esecutiva in oggetto;

- 2) l'appartamento al primo piano (corpo "T") è utilizzato come abitazione principale da

- 3) le autorimesse (corpi "U" e "V") e il laboratorio artigianale (corpo "W") ubicati al primo piano sono state concesse in locazione dalla società

on contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna in data 20/11/2014 al numero 2470 serie 3T (all. "contratto di locazione dei corpi U-V-W"), per un importo annuo di € 6.000,00 + IVA (corrispondente ad un importo mensile di € 500,00 + IVA) e per la durata di 10 anni (dal 14/11/2014 al 24/11/2024). Si nota che in tale contratto, pur avendo allegato la planimetria corrispondente al primo piano, sono stati indicati erroneamente i dati catastali del piano terra, ossia è stata indicata la particella 220 sub. 1 anziché la particella 220 sub. 2;

- 4) le autorimesse (corpi "U" e "V") ubicate al primo piano sono state concesse in sublocazione dalla società

on contratto di sublocazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna in data 06/02/2019 al numero 337 serie 3T (all. "contratto di sublocazione dei corpi U-V"), per un importo annuo di € 15.600,00 + IVA (corrispondente ad un importo mensile di € 1.300,00 + IVA) e per la durata di 6 anni (dal 01/02/2019 al 31/01/2025). Si nota che in tale contratto di sublocazione (così come successo per il contratto di locazione iniziale), pur avendo allegato la planimetria corrispondente al primo piano, sono stati indicati



erroneamente i dati catastali del piano terra, ossia è stata indicata la particella 220 sub. 1 anziché la particella 220 sub. 2 (corrispondente al primo piano);

- 5) il laboratorio artigianale (corpo "W") ubicato al primo piano è stato concesso in sublocazione dalla società

per mezzo del contratto di sublocazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna in data 14/12/2016 al numero 3951 serie 3T (all. "contratto di sublocazione del corpo W"), per un importo annuo di € 3.600,00 + IVA (corrispondente ad un importo mensile di € 300,00 + IVA) nel primo triennio e per un importo annuo di € 4.800,00 + IVA (corrispondente ad un importo mensile di € 400,00 + IVA) nel secondo triennio. La durata del contratto è di 6 anni (dal 09/12/2016 al 08/12/2022). Si nota che in tale contratto di sublocazione (così come successo per il contratto di locazione iniziale), pur avendo allegato la planimetria corrispondente al primo piano, sono stati indicati erroneamente i dati catastali del piano terra, ossia è stata indicata la particella 220 sub. 1 anziché la particella 220 sub. 2 (corrispondente al primo piano).

4. PROVENIENZA

4.1 ATTUALI PROPRIETARI

L'attuale proprietario dei beni pignorati è, per la quota di 1/1, *Visura camerale*), in forza dell'atto di vendita (all. "Atto di vendita del terreno") di repertorio n. 91863/19008, stipulato il 3/08/1982 dal Notaio Salvatore Argento di Enna e trascritto, ad Enna, il 25/08/1982 ai nn. 6731/6248 a favore

Si precisa che, in virtù del suddetto atto di vendita, veniva trasferito un appezzamento di terreno (di superficie complessiva pari a 17.230 mq) identificato in Catasto al foglio n. 153 con le particelle n. 128 (di superficie pari a 1.480 mq) e n. 118 (di superficie pari a 15.750 mq), tuttavia (a seguito della costruzione dell'edificio) tali dati catastali sono stati modificati ed il terreno (sempre di superficie complessiva pari a 17.230 mq) risulta essere attualmente indentificato in Catasto (cfr. allegato "Visure catastali") al foglio n. 153 con le particelle n. 128 (di superficie pari a 1.480 mq), n. 118 (di superficie pari a 12.730 mq) e n. 220 (di superficie pari a 3.020 mq, che corrisponde all'area di sedime del fabbricato costruito e della corte esterna dichiarata).

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI



Alla signora [REDACTED] terreno (venduto alla [REDACTED] data [REDACTED] è pervenuto per successione legittima al padre [REDACTED] e per atto di divisione rogato dal notaio Salvatore Catania in data 10/07/1979 registrato al n. 3073.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 29/08/2011, a firma del dott. Alberto Spina Notaio di Catania, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna (all. "Ispezione ipotecaria") alla data del 26/02/2022 si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili oggetto della presente procedura sono:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta ad Enna il **17/09/2020 ai nn. 5928/297** (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Enna il 21/09/2000 ai nn. 8565/467), derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Grazia Fiorenza di Enna in data 19/09/2000, repertorio n. 17782, in favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866, contro [REDACTED] gravante, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili del Comune di Enna identificati in Catasto Fabbricati al foglio 153 particelle 220 sub. 1 e 220 sub. 3 (ex sub. 2) e in Catasto Terreni al foglio 153 particelle 118 e 128 (ossia su tutti immobili descritti nella presente relazione).

Importo ipoteca: € 516.456,90

Importo capitale: € 309.874,14

Ipoteca legale iscritta ad Enna il **19/11/2007 ai nn. 12111/2037**, derivante da ruolo esattoriale emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE in data 5/10/2007, repertorio n. 967/2007, in favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Enna, contro [REDACTED] gravante, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili del Comune di Enna identificati in Catasto Fabbricati al foglio 153 particelle 220 sub. 1 e 220 sub. 3 (ex sub. 2) e in Catasto Terreni al foglio 153 particelle 118 e 128 (ossia su tutti immobili descritti nella presente relazione).



Importo ipoteca: € 323.440,08

Importo capitale: € 161.720,04

PIGNORAMENTI

Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Enna il 22/04/2011, di repertorio n. 360, trascritto ad Enna, in data **10/05/2011**, ai nn. **4048/3149**, in favore di Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa, con sede in Regalbuto, codice fiscale 00037750866,

avante, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sugli immobili del Comune di Enna identificati in Catasto Fabbricati al foglio 153 particelle 220 sub. 1 e 220 sub. 3 (ex sub. 2) e in Catasto Terreni al foglio 153 particelle 118 e 128 (ossia su tutti immobili descritti nella presente relazione).

6. VERIFICA DELLA SANABILITÀ DEL FABBRICATO

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato pignorato ricade, nell'attuale P.R.G. del Comune di Enna (vigente dal 1979), nella zona agricola "E".

Tale edificio è stato costruito, nel 1983, in difformità alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, ma è potenzialmente regolarizzabile in quanto è stata presentata una domanda di condono edilizio (ex legge n. 47/85) ancora in corso di definizione.

Sul suddetto immobile gravano, altresì, i seguenti vincoli:

- 1) Vincolo Galasso (ex art. 1, lettera "c", della L. 431/85, attualmente trasfuso all'art. 142, comma 1 lettera "c" del d.lgs. n. 42/2004) riguardante il rispetto della distanza di 150 metri dagli argini di un fiume, un torrente o un corso d'acqua (in questo caso dal cosiddetto Torrente "San Giovannello");
- 2) Vincolo SIC (ex DPR 357/1997 e 120/2003) riguardante un'area protetta (a livello ambientale) denominata Serre di Monte Cannarella (codice ITA060013).

Alla presente relazione si allega il certificato di destinazione urbanistica (all. "certificato di destinazione urbanistica") relativo al terreno circostante l'opificio e anch'esso pignorato.

6.2 PRATICHE EDILIZIE (all. "Pratica di condono edilizio")

Le pratiche edilizie e i titoli edilizi abilitativi, rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Enna, relativamente al fabbricato oggetto di valutazione sono:



- **Concessione Edilizia n. 278/82 del 03/09/1982** rilasciata dal Comune di Enna per la costruzione di un fabbricato rurale ricadente sull'area distinta in catasto al foglio n. 153 particella n. 118, ubicato in contrada Torre e destinato al piano seminterrato come rimessa di mezzi agricoli e al piano terra come abitazione.
- **Domanda di sanatoria prot. n. 33149 del 30/09/1986** presentata ai sensi della legge n. 47/85 per opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 278/82 del 03/09/1982 ed in particolare consistenti nella trasformazione del fabbricato rurale in un opificio destinato ad attività industriale-artigianale.

La suddetta pratica di condono edilizio è corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà riguardante l'epoca di costruzione del fabbricato (anteriore al 1° ottobre 1983);
- b) planimetrie catastali, redatte in data 13/03/1989, relative alla part. 220 sub. 1 (unità immobiliare al piano terra e in categoria D/7) e alla part. 220 sub. 2 (unità immobiliare al piano primo e in categoria D/8);
- c) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (abusivamente realizzate) redatta (ai sensi dell'art. 35 della L. n. 47/85, comma 3, punto b) dall'ing. Angelo Chiarandà;
- d) certificato di idoneità statica delle strutture munito di attestazione relativa all'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 24/07/1996 con prot. n° 4796;
- e) ricevuta di versamento n. 386 del 30/09/1986, di importo pari a £ 7.147.000, riguardante il pagamento della prima rata a titolo di oblazione.

Ebbene affinché tale pratica di condono edilizio vada a buon fine (ossia venga rilasciato il permesso di costruire in sanatoria) è necessario che l'edificio sia sanabile sotto diversi aspetti ed, in particolare, sotto il profilo paesaggistico, edilizio-urbanistico e strutturale.

6.3 CONFORMITÀ PAESAGGISTICA (all. "Nota di riscontro Soprintendenza")

Sotto il profilo paesaggistico l'art. 32 della legge n. 47/85 afferma che: *"fatte salve le fattispecie descritte all'art. 33 (riguardante i vincoli di inedificabilità assoluta), il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo (anche se esso è sopravvenuto dopo l'esecuzione dell'opera), è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso".*

Ora, nel caso in esame, tale parere non è stato mai acquisito, per cui, al fine di avere maggiori garanzie, il sottoscritto ha richiesto un parere preventivo alla Soprintendenza dei



BB.CC.AA. di Enna sulla presenza di eventuali condizioni ostative (sotto il profilo paesaggistico) che possano impedire il buon esito della domanda di condono edilizio pendente sul fabbricato pignorato.

In riscontro alla suddetta richiesta, il Dirigente dell'unità operativa beni paesaggistici, arch. Piero Gurgone (congiuntamente con il Soprintendente arch. Nicola Francesco Neri) ha dichiarato, con parere prot. n. 1551 del 10/03/2020, quanto segue:

"Trattandosi di un vincolo che non comporta l'inedificabilità assoluta, la concessione edilizia in sanatoria potrà essere rilasciata previa parere in ordine alla compatibilità di quanto abusivamente realizzato con le sopravvenute esigenze di tutela paesaggistica. In tale contesto procedimentale questa Soprintendenza si esprimerà ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 17/94 senza applicare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004".

Si osserva che l'art. 5 comma 3 della L.R. n. 17/94 statuisce quanto segue:

"L' articolo 23, comma 10, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, è così interpretato:

1. Il nulla osta dell' autorità preposta alla gestione del vincolo è richiesto, ai fini della concessione in sanatoria, anche quando il vincolo sia stato apposto successivamente all'ultimazione dell' opera abusiva. Tuttavia, nel caso di vincolo apposto successivamente, è esclusa l'irrogazione dei sanzioni amministrative pecuniarie, discendenti dalle norme disciplinanti lo stesso, a carico dell' autore dell' abuso edilizio.

2. In ogni caso l'autorità competente, nel dare il proprio nulla osta, può dettare prescrizioni che comportino l'adeguamento del progetto alle esigenze di tutela che hanno determinato l'apposizione del vincolo".

In conclusione quindi, riepilogando quanto sopra esposto, è possibile affermare che nel caso in esame la Soprintendenza si esprime esclusivamente sulla compatibilità degli interventi realizzati rispetto alle esigenze di tutela paesaggistica, dettando eventualmente delle prescrizioni (con adeguamento del progetto), ma non presupponendo né il diniego della domanda di sanatoria e né una eventuale sanzione pecuniaria a carico dell'autore dell'abuso.

6.4 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA (all. "Nota di riscontro U.T.C.")

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, ispezionati i luoghi per cui è causa e presa visione dello stato di fatto attraverso la sovrapposizione degli elaborati progettuali forniti dal CTP ing. Angelo Chiarandà (all. "Progetto architettonico del CTP") con la planimetria catastale redatta



dall'ing. Giuseppe Lentini (a seguito della variazione catastale del 28/11/2020), il sottoscritto ha riscontrato, rispetto alla domanda di condono edilizio attualmente pendente, le seguenti difformità:

- 1) la consistenza reale del fabbricato è diversa rispetto a quella indicata nella domanda di condono edilizio sia in termini di superficie che in termini di volume;
- 2) successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio sono stati realizzati interventi nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto di sanatoria, consistenti essenzialmente nella trasformazione interna del primo piano da ambiente (come previsto in sanatoria) composto da tre ampi locali (di cui due comunicanti), destinati in parte ad attività commerciale ed in parte ad attività produttive (connesse all'officina meccanica di cui al piano terra), ad ambiente suddiviso in quattro unità immobiliari indipendenti, di cui una abitazione, due autorimesse ed un laboratorio artigianale.

Alla luce delle suddette difformità lo scrivente esperto ha chiesto al Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Enna (Ing. Arch. V. Russo) un parere preventivo sull'ammissibilità della domanda di condono edilizio ancora pendente ed, in particolare, sulla possibilità di integrare e/o rettificare la domanda stessa per evidenti errori materiali contenuti nella stessa.

In riscontro alla suddetta richiesta, il Dirigente Ing. Arch. Venerando Russo (in collaborazione con il Capo Servizio Ufficio Sanatoria Ing. Francesca Cali) ha affermato in sintesi, con parere prot. n. 44286 del 23/11/2021, quanto segue:

"la sanatoria dovrà essere completata secondo quanto dichiarato in sede di atto notorio depositato in unico con la domanda di condono edilizio (il tutto nei limiti sia dal punto di vista delle destinazioni che dei volumi), previa ripristino delle opere aggiuntive non oggetto di sanatoria, ad eccezione del caso in cui vengano prodotte dal richiedente prove che dimostrino, in maniera inequivocabile e certa, il mero errore materiale nell'aver indicato nell'istanza di condono edilizio e nei suoi allegati uno stato di fatto diverso da quello effettivamente esistente alla data di presentazione della domanda stessa".

Ebbene, in virtù di quanto dichiarato dal Dirigente dell'U.T.C. di Enna, il sottoscritto esperto ritiene in riferimento alle incongruenze rilevate sotto il profilo della consistenza dell'edificio (ossia in relazione alla difformità di cui al punto 1)) che esse possano considerarsi come un mero errore materiale, tenuto conto che:

- a) dalla documentazione fotografica storica (vedasi foto riportata di seguito) prodotta dal



debitore esecutato (e/o richiedente del condono edilizio) emerge chiaramente come la configurazione strutturale ed architettonica del fabbricato all'epoca della sua costruzione coincida con quella attualmente esistente;

- b) sia nella perizia giurata che nel certificato di idoneità statica, allegati alla domanda di condono edilizio, si indicano delle misure che sono coerenti con lo stato di fatto, ma non corrispondono con la consistenza indicata nel modello della domanda di condono edilizio, ossia si specifica che l'edificio è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti (entrambi costruiti prima del primo ottobre 1983) di cui uno ha le dimensioni massime di m. 42,00 x 32,50 e l'altro ha le dimensioni di m. 5,40 x 13,00.

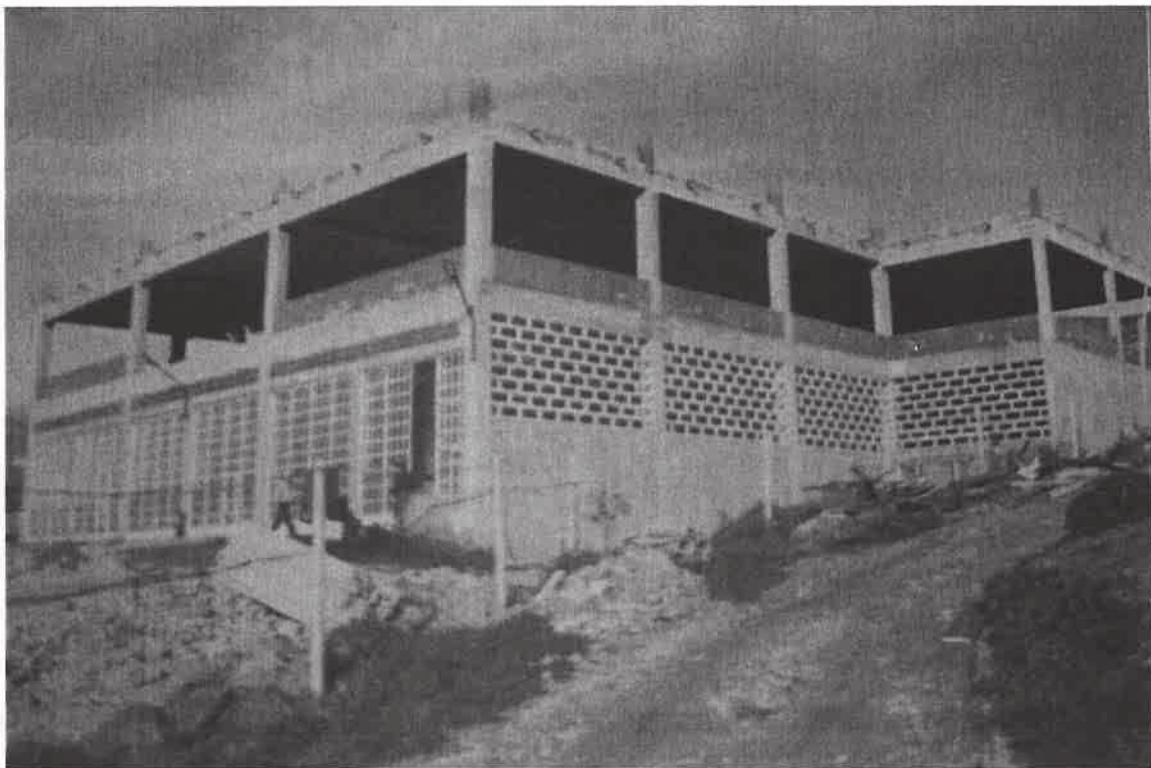


Foto storica del fabbricato all'epoca della sua costruzione

In riferimento invece alla difformità di cui al punto 2), il sottoscritto ritiene, in coerenza a quanto asserito dal Dirigente dell'U.T.C. di Enna, che le opere eseguite successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio debbano essere rimosse ripristinando così lo stato dei luoghi coerentemente a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio (e nei suoi allegati).

Si nota, per maggiore chiarezza, che non è possibile supporre, nel caso in oggetto, l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) per regolarizzare a posteriori le opere non oggetto di condono edilizio, in quanto non risulta rispettato il



principio della doppia conformità (così come previsto dal medesimo art. 36 del D.P.R. 380/2001) ed, in particolare, quello della conformità alle norme edilizio-urbanistiche al momento della realizzazione delle opere aggiuntive stesse (cioè non è immaginabile di sanare un abuso commesso su un altro abuso ancora da sanare).

Si nota infine che fino a quando la pratica di condono edilizio non viene conclusa con l'adozione di un provvedimento definitivo, l'amministrazione ha la facoltà di rigettare (fornendo delle motivazioni) la pratica stessa (ad esempio può ritenere inadeguata la prova fornita sulla consistenza reale oppure dichiarare improcedibile la domanda di condono per mancato pagamento dell'oblazione autoliquidata nel modello della domanda stessa). Per questo motivo, a giudizio dello scrivente, prima di vendere qualsiasi immobile, a garanzia dell'acquirente stesso, sarebbe opportuno acquisire, a priori, regolare titolo edilizio abilitativo.

6.5 QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA (all. "Calcolo degli interessi legali")

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, per ottenere definitivamente il permesso di costruire in sanatoria, occorre pagare anche tutte le somme richieste dal Comune di Enna a titolo di oblazione, costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda l'oblazione, fermo restando:

- a) che la superficie da sanare è di **1.796 mq** (e non di 1.495,14 mq così come indicato nella domanda di condono edilizio), in quanto la superficie complessiva dell'edificio è di circa 2.578 mq (così suddivisi: 1.263 mq al piano terra, 118 mq al piano ammezzato e 1.197 mq al primo piano), mentre la superficie già assentita (con C.E. n. 278/82 del 03/09/1982) è di 782 mq (per cui per differenza tra 2.578 mq e 782 mq si ottiene 1.796 mq);
- b) che gli importi unitari dell'oblazione (così come indicato nella domanda di condono edilizio) sono rispettivamente di **12.000 €/mq** per l'attività industriale-artigianale e di **18.000 €/mq** per l'attività commerciale;
- c) che è stata già pagata, nei tempi dovuti, la somma di **£ 7.147.000 (ossia € 3.691,12)**;
- d) che per la rimanente parte dell'oblazione (non ancora versata) occorre corrispondere anche gli interessi legali dal 30/09/1986 ad oggi;

si ha che l'oblazione ancora da versare, entro l'anno corrente, è valutabile come di seguito riportato:



Superficie complessiva da sanare	S	1796 (mq)
Superficie da sanare per attività industriale	S1	1596 (mq)
Superficie da sanare per attività commerciale	S2	200 (mq)
Valore unitario dell'oblazione per attività industriale	M1	12.000 (€/mq)
Valore unitario dell'oblazione per attività commerciale	M2	18.000 (€/mq)
Oblazione da versare entro il 30/09/1986	$C = S1 \times M1 + S2 \times M2$	€ 11.750,43
Oblazione versata entro il 30/09/1986	C1	€ 3.691,12
Oblazione non versata entro il 30/09/1986	C2	€ 8.059,31
Interessi legali (dal 30/09/1986 al 31/12/2022)	I	€ 10.782,34
Oblazione da versare (entro il 31/12/2022)	$Co = C2 + I$	€ 18.841,65

Per quanto riguarda il costo di costruzione (per come riferito dall'U.T.C. di Enna) in zona "E"-produttivo agricolo del vigente PRG esso non si paga per l'attività di tipo industriale-artigianale, mentre per l'attività commerciale è determinato dall'incidenza percentuale del 2,5% applicata al costo delle opere desunto dal computo metrico estimativo redatto ed asseverato da un tecnico abilitato sulla base del prezzario regionale vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tanto premesso dunque, ipotizzando indicativamente un costo delle opere per il locale commerciale di 100.000,00 € (eseguendo un calcolo sommario di 500 €/mq x 200 mq = 100.000,00 €), si ha che il contributo sul costo di costruzione (Cc) dovuto è pari a:

$$Cc = 100.000,00 \text{ €} \times 2,5\% = \mathbf{2.500,00 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda invece gli oneri di urbanizzazione essi sono computati in funzione della volumetria dell'immobile e di un costo unitario, il quale viene espresso in €/mc.

Il volume (V), come calcolato dagli elaborati di progetto forniti dall'Ing. Angelo Chiarandà, è pari a 13.722 mc, mentre il costo unitario, così come fornito dall'UTC di Enna, è pari a 0,54 €/mc.

Tanto premesso dunque, gli oneri di urbanizzazione possono essere calcolati, come di seguito riportato:

$$13.722 \text{ mc} \times 0,54 \text{ €/mc} = \mathbf{7.409,88 \text{ €}}$$



Infine, tenendo conto di tutti i costi sopra elencati e del costo relativo all'onorario del tecnico che deve completare la pratica di condono edilizio, è possibile concludere che il costo complessivo per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria è pari a:

Oblazione	€ 18.841,65
Costo di costruzione	€ 2.500,00
Oneri di urbanizzazione	€ 7.409,88
Onorario del tecnico	€ 4.248,47
Totale	€ 33.000,00

6.6 CONFORMITÀ STRUTTURALE (all. "Certificato di idoneità statica")

Dal certificato di idoneità statica, redatto dall'Ing. Angelo Chiarandà e munito di regolare attestazione di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna prot. n. 4796 del 24/07/1996, si evince che *"la costruzione di cui trattasi è stata edificata nel rispetto delle norme vigenti ed in modo che la stessa possa essere definita staticamente stabile in tutte le sue parti sotto le azioni che su di essa devono considerarsi indotte da quanto prescritto dalla normativa tecnica vigente in materia"*.

Tanto premesso dunque il fabbricato è da ritenersi conforme sotto il profilo strutturale.

6.7 CONFORMITÀ CATASTALE (all. "Planimetrie catastali")

Il fabbricato non è conforme sotto il profilo catastale, in quanto le planimetrie catastali vigenti sono difformi rispetto allo stato di fatto (all. "Planimetrie dello stato di fatto").

In particolare le difformità catastali rilevate sono le seguenti:

- 1) la corte esterna è di fatto maggiore rispetto a quella rappresentata;
- 2) nel piano terra e nel piano ammezzato è stata di fatto modificata (demolita o costruita) qualche partizione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria;
- 3) il primo piano risulta di fatto suddiviso in quattro unità funzionalmente indipendenti (un appartamento, due autorimesse ed un laboratorio artigianale), mentre nella planimetria catastale attualmente vigente sono rappresentate solo due unità funzionalmente indipendenti, ossia l'appartamento (così come è in realtà) e tre ambienti (corrispondenti di fatto alle due autorimesse ed al laboratorio artigianale) comunicanti tra di loro attraverso delle piccole porte interne (così come non è in realtà) e destinati alle speciali esigenze di un'attività industriale (così come, anche ciò, non



corrisponde alla realtà);

- 4) l'appartamento è di fatto dotato di una terrazza esterna che non risulta essere rappresentata nella planimetria catastale.

Si precisa che la planimetria del primo piano attualmente dichiarata in Catasto deriva da una variazione (con modifica dell'identificativo catastale da part. 220 sub. 2 a part. 220 sub. 3) intervenuta, in data 28/11/2020, per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. Tale planimetria, non solo non è conforme allo stato di fatto, ma non è conforme nemmeno a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio, in cui, attraverso la perizia giurata e la precedente planimetria catastale (identificata con la part. 220 sub. 2), si dichiarava che il primo piano era costituito da tre ampi locali (di cui due comunicanti), destinati in parte ad attività commerciale ed in parte ad attività produttive (connesse all'officina meccanica di cui al piano terra).

Ebbene in una situazione così complessa, tenuto conto che la pratica di condono edilizio è ancora in itinere (e le indicazioni fornite dall'U.T.C. di Enna a tal proposito, con nota di riscontro del 23/11/2021, inducono al ripristino conformemente a quanto dichiarato nella domanda di condono) si ritiene opportuno attendere l'esito della domanda di condono edilizio prima di modificare ulteriormente la planimetria catastale del primo piano.

Per quanto riguarda invece il piano terra è possibile regolarizzare sia le difformità di cui al punto "1" che quella di cui al punto "2".

Per regolarizzare la difformità di cui al punto "1" occorre fare il tipo mappale al catasto terreni e la variazione al catasto fabbricati, mentre per regolarizzare la difformità di cui al punto "2" è sufficiente presentare una denuncia di variazione catastale (per diversa distribuzione degli spazi interni) al catasto fabbricati.

Complessivamente i costi di regolarizzazione per l'espletamento delle pratiche catastali sopra indicate, ivi comprese le imposte, ammontano a circa **3.000,00 €**.

7. CONSISTENZA

7.1 CONSISTENZA DEL FABBRICATO

La consistenza commerciale di un edificio si determina omogeneizzando, mediante opportuni indici, le diverse tipologie di superfici reali appartenenti al fabbricato stesso.

In particolare le superfici si distinguono (ai fini estimativi) in principali, secondarie ed esterne.



Le superfici principali sono quelle relative ai locali aventi funzioni primarie per l'uso a cui è destinato l'immobile, le superfici secondarie sono quelle porzioni dell'immobile aventi funzioni integrative, complementari o accessorie rispetto alla destinazione d'uso principale ed, infine, le superfici esterne sono le aree scoperte ad uso esclusivo o comune.

La misura reale delle superfici è stata rilevata, nel caso in esame, sia dalle planimetrie catastali che dal progetto fornito dall'ing. Angelo Chiarandà (tecnico che ha redatto i documenti allegati alla domanda di condono edilizio).

Si riporta di seguito, su una apposita tabella, i risultati del calcolo della superficie commerciale dell'intero fabbricato da valutare (ivi comprese le pertinenze):

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Attività industriale-artigianale	1.263 mq	100%	1.263 mq
	Corte antistante	955 mq	10%	95,5 mq
Ammezzato	Uffici	118 mq	150%	177 mq
Primo	Attività industriale-artigianale	1.197 mq	100%	1.197 mq
	Corte retrostante	800 mq	10%	80 mq
	Terrazza	66 mq	25%	16,5 mq
	Totale	4399 mq		2829 mq

Si precisa che la consistenza è stata calcolata coerentemente con lo stato documentale, potenzialmente legittimo, che emerge dalla domanda di condono edilizio, ossia considerando l'edificio come un unico organismo costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale e non come è, nelle condizioni attuali di illegittimità, costituito da sei unità funzionalmente indipendenti (corpi R-S-T-U-V-W) caratterizzate da autonome destinazioni d'uso.

7.2 CONSISTENZA DEL FONDO (all. "Sovrapposizione Mappa C.T.R. – foto aerea")

La consistenza commerciale di un terreno coincide con la superficie reale delimitata dai suoi confini.

Per determinare la superficie reale complessiva del terreno da valutare è sufficiente sommare, per ciascuna particella pignorata, i valori delle superfici indicate nelle visure catastali, che per maggiore chiarezza si riassumono nella seguente tabella:



Qualità	Particella	Superficie in mq
Pascolo	128 (AA)	185
Pascolo arborato	128 (AB)	1.295
Seminativo	118 (AA)	3.651
Uliveto	118 (AB)	739
Pascolo	118 (AC)	5.034
Pascolo arborato	118 (AD)	3.306
Totale		14.210

Dalle visure catastali (o come meglio indicato nella suddetta tabella) emerge che la superficie complessiva del fondo è di **14.210 mq**, ma emerge anche che l'uso del suolo così come dichiarato non corrisponde allo stato reale dei luoghi.

In tal caso, infatti, il terreno (come già detto in precedenza) è in parte asfaltato con conglomerato bituminoso (ampliando di fatto la corte esistente del fabbricato), mentre per la rimanente parte è occupato, in gran parte, da aree boscate di tipo misto (ossia costituite in modo promiscuo da alberi di alto fusto e cedui) ed, in minima parte, da aree incolte e aree coltivate ad ortaggi o ad alberi da frutto.

La superficie della corte eccedente, che ricade sul terreno pignorato (e non dichiarata in Catasto), è stata determinata, per differenza tra la superficie complessiva realmente ipotizzabile sui luoghi pari a circa **3.415 mq**, per come individuata dalla sovrapposizione della Carta Tecnica Regionale sulla foto aerea attraverso il Sistema Informativo Forestale della Regione Sicilia, e la superficie della corte dichiarata in Catasto (più precisamente pari a **1.755 mq**, di cui 955 mq relativi alla corte antistante e 800 mq relativi alla corte retrostante).

Esplicitando tale calcolo si ricava che la superficie reale della corte in eccedenza è pari presumibilmente a circa:

$$3.415 \text{ mq} - 1.755 \text{ mq} = \mathbf{1.660 \text{ mq}}$$

da cui ne consegue che la superficie commerciale, calcolata in modo analogo alla corte dichiarata (ossia applicando un coefficiente di omogeneizzazione del 10%) sarà pari a:

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Corte in eccedenza	1.660 mq	10%	166 mq



Si osserva infine, che tenuto conto che la corte è più grande di quella effettivamente dichiarata, si ha che il terreno è più piccolo rispetto a quello dichiarato, ossia sarà presumibilmente pari a circa:

$$14.210 \text{ mq} - 1.660 \text{ mq} = \mathbf{12.550 \text{ mq}}$$

8. STIMA

8.1 VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato, nel caso in esame, il procedimento del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, all'interno di una zona omogenea di cui sono già noti, attraverso una fonte attendibile, i valori di mercato unitari, minimo e massimo, degli immobili (in condizioni ordinarie) della stessa tipologia edilizia del bene da valutare.

Si rammenta che per zona omogenea si intende, ai fini estimativi, una porzione continua del territorio comunale nella quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento degli insediamenti per caratteristiche posizionali, urbanistiche e storico-ambientali, per dotazione di servizi e infrastrutture urbane, nonché per condizioni socio-economiche.

La fonte d'informazione a cui si fa riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Da tale Banca Dati si ricava, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nel 1° semestre del 2021 nella zona in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Capannoni tipici	E2 (zona suburbana)	300	450
Laboratori	E2 (zona suburbana)	400	500

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione (ubicazione strategica, collegamenti funzionali rapidi, ottima qualità ambientale, ottima fruibilità degli spazi interni ed esterni, ottimo sistema costruttivo, discreta dotazione impiantistica, discreto stato di manutenzione e conservazione, etc.), il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **450 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:



$$V_m = P \times S \quad \text{dove:}$$

V_m = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

si perviene che il valore complessivo del fabbricato è pari a:

$$V_m = P \times S = 450 \text{ €/mq} \times 2829 \text{ mq} = \text{€ 1.273.000,00 (arrotondato)}$$

Si precisa che la valutazione è stata effettuata complessivamente sull'intero fabbricato e non parzialmente sulle singole unità che attualmente lo compongono (corpi R-S-T-U-V-W), in quanto occorre attenersi, nella valutazione, allo stato di potenziale legittimità così come emerge dalla domanda di condono edilizio e a cui lo stato di fatto del fabbricato dovrà corrispondere per conseguire il titolo edilizio abilitativo.

8.2 VALUTAZIONE DEL FONDO

Il valore complessivo del fondo pignorato, nel caso in oggetto, è dato dalla somma del valore della corte esterna in eccedenza più il valore del suolo effettivamente destinato a terreno agricolo.

Per determinare il valore della corte esterna in eccedenza si procede in modo analogo al calcolo effettuato per la corte dichiarata, ossia si applica al valore della superficie commerciale della corte stessa il prezzo di 450 €/mq.

Esplicitando dunque la formula tipica:

$$V_{m'} = P \times S \quad \text{dove:}$$

$V_{m'}$ = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

si perviene che il valore della corte in eccedenza è pari a:

$$V_{m'} = P \times S = 450 \text{ €/mq} \times 166 \text{ mq} = \text{€ 74.700,00}$$

Si precisa che tale valore è, comunque, da considerarsi a corpo e non a misura, tenuto conto che la corte in eccedenza non è stata rilevata mediante strumentazione topografica (ossia non esiste adeguata documentazione catastale che ne attesti con esattezza la consistenza).

Per determinare invece il valore del suolo effettivamente destinato a terreno agricolo si procede sempre con il metodo del confronto di mercato, ma si fa riferimento come fonte



d'informazione al listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli EXEO edizioni.

Da tale Banca Dati si ricava, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nell'anno 2021 circoscritti all'ambito territoriale del Comune di Enna, che i valori di mercato unitari, minimo e massimo, delle colture agricole dello stesso tipo del bene da valutare sono:

Coltura agricola	Min €/ha	Max €/ha
Bosco di alto fusto	2.300	6.000
Bosco ceduo	1.700	5.000

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche rilevate nel terreno oggetto di valutazione (ubicazione, accessibilità, giacitura, qualità delle essenze, conduzione del fondo etc.), il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di 5000 €/ha, ossia di **0,50 €/mq**.

Applicando quindi la formula tipica del metodo di comparazione:

$$Vm'' = P \times S \quad \text{dove:}$$

Vm'' = il "più probabile" valore di mercato del bene oggetto di stima

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

si perviene che il valore terreno ad uso agricolo è pari a:

$$Vm'' = P \times S = 0,50 \text{ €/mq} \times 12.550 \text{ mq} = \text{€ } 6.275,00$$

Si precisa che tale valore è, comunque, da considerarsi a corpo e non a misura, tenuto conto che la superficie del terreno considerata è determinata per differenza tra quella dichiarata in Catasto e la corte esterna in eccedenza, la quale a sua volta non è stata rilevata mediante strumentazione topografica (ossia non esiste adeguata documentazione catastale che ne attesti con esattezza la consistenza).

Sommando infine il valore della corte esterna in eccedenza con il valore del suolo effettivamente destinato a terreno agricolo si ottiene che il valore complessivo del fondo pignorato è pari a:

$$Vm = Vm' + Vm'' = \text{€ } 74.700 + \text{€ } 6.275 = \text{€ } 81.000,00 \text{ (arrotondato)}$$



8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Tenuto conto dei valori di mercato sopra ottenuti, relativamente all'opificio e al terreno circostante, si può affermare che il valore complessivo del lotto di vendita è determinabile come di seguito riportato:

Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore quota pignorata
Opificio	2.829 mq	€ 1.273.000,00	€ 1.273.000,00
Terreno	14.210 mq	€ 81.000,00	€ 81.000,00
		€ 1.354.000,00	€ 1.354.000,00

8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si riporta di seguito il prezzo del lotto al netto delle decurtazioni da applicare:

Prezzo pieno del lotto di vendita	€ 1.354.000,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 36.000,00
Eventuali costi di ripristino del primo piano (indicative)	€ 13.000,00
Riduzione del 4% per assenza di garanzia per i vizi (arrotondato)	€ 52.500,00
Riduzione del 4% per immobile occupato (arrotondato)	€ 52.500,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni (arrotondato)	€ 1.200.000,00

9. CONCLUSIONE

A conclusione della presente relazione di stima il sottoscritto esperto segnala al sig. Giudice come unica criticità, di rilevante impatto sulla procedura, la mancanza di un idoneo titolo edilizio abilitativo.

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso dichiara altresì:

- di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità;
- di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;
- di averne inviato copia al Creditore Procedente e al debitore esecutato a mezzo PEC.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:



- 1) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Planimetrie dello stato di fatto (ottenute dalla sovrapposizione del progetto fornito dal CTP con le planimetrie catastali e le planimetrie allegare ai contratti di affitto);
- 4) Visure catastali;
- 5) Mappa catastale;
- 6) Rilievo fotografico involucro edificio;
- 7) Rilievo fotografico corpo "R";
- 8) Rilievo fotografico corpo "S";
- 9) Rilievo fotografico corpo "T";
- 10) Rilievo fotografico corpo "U";
- 11) Rilievo fotografico corpo "V";
- 12) Rilievo fotografico corpo "W";
- 13) Attestato di prestazione energetica;
- 14) Rilievo fotografico corpo "Z";
- 15) Atto di vendita d'azienda;
- 16) Contratto di locazione dell'1-12-2009;
- 17) Contratto di locazione dei corpi U-V-W;
- 18) Contratto di sublocazione dei corpi U-V;
- 19) Contratto di sublocazione del corpo W;
- 20) Visura camerale;
- 21) Atto di vendita del terreno;
- 22) Ispezione ipotecaria;
- 23) Certificato di destinazione urbanistica;
- 24) Pratica di condono edilizio;
- 25) Nota di riscontro Soprintendenza;
- 26) Nota di riscontro U.T.C.;
- 27) Progetto architettonico del CTP;
- 28) Calcolo degli interessi legali;
- 29) Certificato di idoneità statica (N.B.: compreso nell'all. "Pratica di condono edilizio");
- 30) Planimetrie catastali;
- 31) Sovrapposizione mappa C.T.R. – foto aerea.

Enna, li 1 marzo 2022

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

