

**TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO: N. 4/2023 R.G. Es. Imm.**

[REDACTED]

Creditore

contro

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

Creditore Interventuto

[REDACTED]

Creditore Interventuto

GIUDICE: Dott. Nunzio Noto

IL CTU
Ing. Amaradio Salvatore
[Signature]
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
N. 144 - Sez. A
Settore a)

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	8
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	8
I° Immobile	8
II° Immobile	9
III° Immobile	10
2. DESCRIZIONE DEI BENI	11
I° Immobile	11
II° Immobile	14
III° Immobile	15
3. STATO OCCUPATIVO	16
I° Immobile	16
II° Immobile.....	17
III° Immobile	17
4. PROVENIENZA	18
I° Immobile	18
Aspetti comuni - II° Immobile - III° Immobile.....	19
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
I° Immobile	19
Aspetti comuni - II° Immobile - III° Immobile.....	22
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	28
I° Immobile.....	28
Aspetti comuni - II° Immobile - III° Immobile.....	29
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	29
I° Immobile	29
II° Immobile.....	34
III° Immobile	37
8. CONSISTENZA	38
9. STIMA	39
I° Immobile.....	41
II° Immobile.....	43
III° Immobile.....	45
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	47
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	47
6. CONCLUSIONI	49
7. ALLEGATI.....	49

1. PREMESSA

Il sottoscritto Salvatore Amaradio nato a Enna il 23/10/1988 e residente in Calascibetta, contrada Piano Longuillo snc, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 744 sezione A settore a, C.F.: MRD SVT 88R23 C342V, Partita IVA 01220010860, pec: salvatore.amaradio@ordine.ingegnerienna.it; è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati nell'udienza del 14/03/2023, relativamente al procedimento n. 4/2023 R.G.Es.Imm. Iscritto presso il Tribunale di Enna, ricevendo copia dei quesiti, di seguito elencati:

"1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:*

- *certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;*
- *qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;*

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

1.5) *verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) *fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*

b) *descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

c) *acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*

d) *acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;*

e) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli eseguiti.*

3. STATO OCCUPATIVO

*riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

4. PROVENIENZA

a) *indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*

b) *in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*

b) *indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) *verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*

- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
 - b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
 - d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
 - in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) *in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;*
b) *per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;*
c) *segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;"*

L'Illustre Giudice invitava il sottoscritto a redigere la relazione di stima concedendo il termine fissato in 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione scritta.

Udienza originariamente prevista per giorno 24/05/2023.

In data 14/03/2023 ho prestato giuramento telematico.

Successivamente in sede di udienza del 24/05/2023 ho richiesto una proroga per il deposito dell'elaborato peritale e l'Illustre Giudice concedendomi la proroga richiama rinviava la trattazione all'udienza fissata per la data del 13/09/2023.

2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione in atti, tramite procedura telematica, ho provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento identificando i beni oggetto di consulenza.

Previe intese con il Custode Giudiziario, Avv. Maria Giovanna Gioveni, si procedeva ad inviare alle parti Lettera di convocazione (Allegato 1) del sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di pignoramento, fissato per giorno 14/04/2023, via pec ai rispettivi legali creditori ed intervenuti e via raccomandata A/R alla società Debitrice ed al legale rappresentante della stessa società debitrice.

La raccomandata n. 15041460724-3 inviata alla società Debitrice e la raccomandata 15041460725-4 inviata al legale rappresentante della stessa società debitrice, non sono state ritirate.

A seguito di contatto telefonico con il Custode Giudiziario, di intesa con lo stesso, si decideva di proseguire con l'esecuzione del sopralluogo fissato, attesa l'avvenuta consegna della convocazione inviata dal Custode Giudiziario alla società debitrice.

Il giorno previsto per il sopralluogo, 14 Aprile 2023, alla presenza del Custode Giudiziario, mi sono recato sui luoghi oggetto di pignoramento, siti in Enna (EN), via Mulini a Vento n. 53-55-57, dove è stata riscontrata la presenza del legale rappresentante della società Debitrice, [REDACTED]

[REDACTED]; lo stesso ha consentito al sottoscritto di prendere chiara visione

dell'immobile, ad eccezione del vano avente accesso tramite il civico n. 57, in quanto il debitore ha dichiarato di non essere in possesso della chiave di accesso.

Il sopralluogo tecnico, nella stessa mattinata, è proseguito presso il magazzino ed il terreno siti in Piazza Armerina (EN), c.da Ramata snc. In tale occasione il Custode Giudiziario non ha potuto prendere in consegna gli immobili siti in Piazza Armerina (EN), c.da Ramata snc.

Unitamente alla ricognizione, in sede di sopralluogo, sono stati condotti i rilievi metrici ed un ampio report fotografico dei beni oggetto di pignoramento.

Le operazioni tecniche sono state completate in data 11/05/2023, previa sostituzione della serratura del vano avente accesso dal civico n.57 di via Mulini a Vento in Enna.

In data 24/07/2023 si procedeva ad assistere il custode Giudiziario per la presa in custodia dei beni in Piazza Armerina (EN), c.da Ramata snc.

Dei sopralluoghi eseguiti sono stati redatti verbali sottoscritti dalle parti intervenute (Allegato 2). All'udienza del 24/05/2023, procedevo a richiedere una proroga per il deposito dell'elaborato peritale; in pari data il Giudice dell'Esecuzione concedeva la proroga richiesta rinviando la trattazione all'udienza del giorno 13/09/2023.

In esecuzione all'incarico affidatomi, sono state condotte tutte le visite e ricerche necessarie per acquisire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico e di seguito sinteticamente elencate:

- richiesta ed acquisizione dei dati catastali, quali: visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione di ispezioni ipotecarie, quali: note di trascrizione e di iscrizione reperite presso l'Agenzia delle Entrate, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici del Comune di Enna, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardante i cespiti;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici del Comune di Piazza Armerina, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardante i cespiti e del certificato di destinazione urbanistica del terreno;
- richiesta accesso agli atti per reperimento Attestati di Prestazione Energetica, presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana e visura APE;

- richiesta al Notaio Filomena Greco dei titoli di provenienza dei cespiti;
- richiesta e sollecito all’Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione o comodati d’uso gratuito;
- ricerche del mercato immobiliare, reperendo sia i valori OMI che beni comparativi.

Sulla base della documentazione reperita, dei dati raccolti in sede di sopralluogo e di quelli prodotti, nonché della fase di studio intrapresa, ritengo di poter rispondere ai quesiti posti dall’Illustre Giudice.

3. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali ed ipotecarie nonché dal sopralluogo eseguito, i beni oggetto a pignoramento sono di seguito identificati:

1° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

Trattasi di appartamento di tipo economico, distribuito al piano terra, del fabbricato pluripiano, sito in Enna (EN) via Mulini a Vento n.53-55-57, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune alla Sezione Urbana C foglio 39, particella 9102, subalterno 1, graffata con la particella 9140 subalterno 1, categoria catastale A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale: 76 mq, rendita € 127,05, indirizzo catastale: via Mulino a Vento n. 53-55-57 Piano T.

L’appartamento confina ad est con corte privata di altra ditta, p.lla 9125, a sud con terrapieno; ad ovest con via Mulini a Vento ed a nord in parte con via Mulini a Vento dalla quale avviene l’accesso dal civico 55 e 57 ed in parte con relitto stradale, p.lla 9097 catastalmente intestato al comune di Enna, dalla quale è presente l’accesso del civico 53.

L’unità immobiliare catastalmente proviene dalla variazione del 14/04/1999 per divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. B00462.1/1999) (ex particella 27 subalterno 1) che ha modificato i dati di classamento da categoria A/4 classe 3 a categoria A/3 classe 1.

Precedentemente si segnala:

- Variazione del 18/03/2009 Pratica n. EN0029364 in atti dal 18/03/2009 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1458.1/2009). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU sez c fgl 39 pla 27 sub 1 per allineamento mappe
- VARIAZIONE del 03/04/2009 Pratica n. EN0037253 VAM (n. 2178.1/2009).

Il fabbricato è composto da complessive tre unità immobiliari insistenti in parte sopra la particella 9140 ed in parte sopra la particella 9102.

La particella 9140 categoria catastale Ente Urbano Superficie: 102 mq, proveniente da:

- Variazione del 18/03/2009 Pratica n. EN0029363 bonifica identificativo catastale (n. 1253.1/2009);
- variazione identificativi per allineamento mappe del 17/03/2009 Pratica n. EN0028695 (n. 1185.1/2009).

La particella 9102 categoria catastale Ente Urbano Superficie: 3 mq, proveniente da:

- variazione identificativi per allineamento mappe del 17/03/2009, Pratica n. EN0028759 (n. 1205.1/2009);
- variazione identificativi per allineamento mappe del 17/03/2009, Pratica n. EN0028742 (n. 1196.1/2009).

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva della società Debitrice essendogli pervenuto tramite atto di compravendita.

Il pignoramento ha colpito la piena proprietà della società Debitrice.

Si rileva che risultano corretti i dati inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

Trattasi di Magazzino, distribuito al piano terra, di un più ampio fabbricato artigianale, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 6, particella 82, subalterno 1, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 600 mq, superficie catastale: 610 mq, rendita € 805,67, indirizzo catastale: Contrada Ramata n. snc, Piano T.

Il magazzino confina a nord, ovest e sud con l'appezzamento di terreno censito alla particella 129 dello stesso foglio ed oggetto di esecuzione, mentre ad est confina con magazzino di altra ditta catastale.

L'accesso avviene tramite la stradella condominiale gravante sulle particelle 6, 75 e 63 dello stesso foglio catastale ed attraversando il terreno di cui alla particella 129 oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare catastalmente proviene dalla costituzione del 10/04/1991 (n. A650.1/1991) e successiva variazione del 15/12/2010, Pratica n. EN0197606 per divisione-ampliamento (n. 7482.1/2010).

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva della società Debitrice essendogli pervenuto tramite atto di compravendita.

Il pignoramento ha colpito la piena proprietà della società Debitrice.

Il manufatto insiste al foglio 6, particella 82, categoria catastale ENTE URBANO, superficie catastale: 1490 mq, creato a seguito di Tipo Mappale del 09/04/1991 (n. 164.1/1991) ex particella 64 del foglio 6.

In precedenza, la stessa particella proveniva dal Frazionamento del 10/11/1983 in atti dal 15/05/1986, Antonio Las Casas (n. 21984) ex particella 7 del foglio 6.

Si rileva che risultano corretti i dati inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con la seguente precisazione.

Parte creditrice ha prima presentato la nota di trascrizione riportante Registro generale n. 1259 Registro particolare n. 1092 Presentazione n. 19 del 16/02/2023 indicando erroneamente che il magazzino ricade nel comune di Enna. Successivamente la stessa Parte creditrice ha proceduto a presentare la nota di trascrizione riportante Registro generale n. 1498 Registro particolare n. 1306 Presentazione n. 15 del 23/02/2023 riportando il corretto comune di Piazza Armerina (EN) ove ricade il cespite oggetto di pignoramento.

III° Immobile – Appezzamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

Trattasi di appezzamento di terreno, circostante al magazzino di cui al II° immobile oggetto di esecuzione, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto terreni dello stesso comune al foglio 6, particella 129, qualità Seminativo Arborato classe 1 superficie 2386 mq, reddito domenicale € 18,48, reddito agrario € 4,31.

Il terreno, di forma irregolare confina a nord con la particella 63, in altra ditta, ovest con la particella 75, in altra ditta, a sud con la particella 158, in altra ditta, e ad est in parte con il magazzino oggetto di pignoramento ed in parte con la particella 130, in altra ditta.

L'accesso avviene tramite la stradella condominiale gravante sulle particelle 6, 75 e 63 dello stesso foglio catastale.

L'unità immobiliare, catastalmente proviene dalla ex particella 64, Frazionamento del 13/12/2010, Pratica n. EN0183050, presentato il 09/12/2010 (n. 183050.1/2010), precedentemente creata dalla ex particella 7, Frazionamento del 10/11/1983 in atti dal 15/05/1986 Antonio Las Casas (n. 21984).

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva della società Debitrice essendogli pervenuto tramite atto di compravendita.

Il pignoramento ha colpito la piena proprietà della società Debitrice.

Si rileva che risultano corretti i dati inseriti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con la seguente precisazione.

Parte creditrice ha prima presentato la nota di trascrizione riportante Registro generale n. 1259 Registro particolare n. 1092 Presentazione n. 19 del 16/02/2023 indicando erroneamente che il Terreno ricade nel comune di Enna. Successivamente la stessa Parte creditrice ha proceduto a presentare la nota di trascrizione riportante Registro generale n. 1498 Registro particolare n. 1306 Presentazione n. 15 del 23/02/2023 riportando il corretto comune di Piazza Armerina (EN) ove ricade il cespite oggetto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

1° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

L'appartamento di tipo economico sito in Enna (EN), via Mulini a Vento n.53-55-57 è distribuito al piano terra di un fabbricato pluripiano composto da quattro elevazioni fuori terra.

Il bene è posto in zona centrale del comune di Enna area dotata dei principali servizi e beni di prima necessità.

L'appartamento confina ad est con corte privata di altra ditta, p.lla 9125, a sud con terrapieno; ad ovest con via Mulini a Vento ed a nord in parte con via Mulini a Vento dalla quale avviene l'accesso dal civico 55 e 57 ed in parte con relitto stradale, p.lla 9097 catastalmente intestato al comune di Enna, dalla quale è presente l'accesso del civico 53.

Al cespite si accede tramite il civico 55 di via Mulini a vento in quanto in prossimità della particella 9097 è stato apposto un cancello che impedisce l'accesso al civico n. 53.



Foto cancello apposto nella particella 9097

Il fabbricato possiede una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.

Esternamente i prospetti risultano in parte intonacati al civile ed in parte rivestiti con lastre di pietra calcarea.

Il cespite avente altezza utile pari a 2.95 m, si compone di: soggiorno avente superficie utile complessiva di circa 32.25 mq, bagno avente superficie utile di 1.80 mq, ed una seconda camera avente superficie utile di 16.95 mq.

L'unità immobiliare è completata da un locale tecnico avente altezza utile di 2.00 m e di superficie utile pari a 4.70 mq nonché avente accesso dal civico n.57 di via Mulini a Vento, ove sono alloggiati due serbatoi idrici atti a servire, tramite un impianto di sollevamento i due appartamenti soprastanti al cespite ed in altra proprietà.

Le pareti delle due camere sono intonacate al civile e tinteggiate nonché rivestite con cartongesso fino all'altezza di 1.20 metri.

Le pareti del bagno sono in parte rivestite da mattoni di ceramica ed in parte intonacate al civile e tinteggiate.

I pavimenti sono rivestiti da mattoni graniglia di cemento e scaglie di marmo; il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato.

Gli infissi esterni, possiedono telaio in alluminio e specchiature in vetro. Solo una delle due finestre è dotata di sistema di oscuramento a persiana.

L'unica porta interna presente, quella del bagno, è in alluminio.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il riscaldamento degli ambienti era generato da una caldaia alimentata a metano, dismessa, con distribuzione del calore a radiatori in alluminio.

Il servizio igienico è dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto di scarico oltre a riserva idrica. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico-sanitario e che le stesse non sono nemmeno presenti nella documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il comune di Enna.

L'appartamento al suo interno complessivamente si trova in sufficiente stato manutentivo, presentando localizzati distacchi dello strato di pittura.

I prospetti esterni del fabbricato versano in sufficiente stato di manutenzione, presentando localizzati segni di degrado dello strato di intonaco e distacchi del rivestimento lapideo.

Attraverso le visure eseguite nel catasto energetico delle Regione Siciliana, nonché a seguito di richiesta di accesso agli atti Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 e relativo riscontro di assenza documentale, emerge che l'immobile risulta sprovvisto di classificazione energetica, si è pertanto provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 12).

Si precisa che ai sensi dell'ex art.6, comma 5 del D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dalla Legge 3 agosto 2013, n.90 di conversione, con modificazioni, del decreto legge n.63 del 4 giugno 2013 in recepimento della direttiva 2010/31/UE "5. *L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica."*

Seppur in assenza di Libretto di impianto, in quanto non fornito dal Debitore, al fine di dare evidenza delle informazioni di prestazione energetica è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica considerando un impianto simulato.

Con le precisazioni di cui sopra, l'unità immobiliare censita nel catasto dei fabbricati del comune di Enna al foglio 39 particella 9102 subalterno 1 (graffato) possiede i seguenti requisiti prestazionali:

- classe energetica: G;
- energia primaria globale: 232.759 kWh/mqanno.

Si sottolinea infine che non essendo stato possibile per lo scrivente consultare il “Libretto d’impianto” per quanto sopra esposto, l’Attestato di Prestazione Energetica non viene trasmesso al Catasto Regionale Fabbricati della Regione Siciliana.

Si evidenzia che l’unità immobiliare non è dotato di Autorizzazione di agibilità.

In merito al Certificato di idoneità statica, a seguito dell’accesso agli atti esperito, si rileva che il fabbricato è dotato di Certificato di idoneità statica, datato giugno 1999 ed a firma del Ing. Mario Favazzi iscritto presso l’Ordine degli Ingegneri di Enna al n. 347 (Allegato 10)

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

Il Magazzino, sito in Piazza Armerina (EN), c.da Ramata snc, censito al foglio 6 particella 82 subalterno 1, è distribuito al piano terra di un più ampio capannone artigianale ad un solo piano fuori terra.

Il bene è posto nel territorio aperto del comune di Piazza Armerina ed al confine con il comune di Enna, prossimo alla S.S.n.561, principale arteria di collegamento tra il comune di Enna ed il comune di Barrafranca.

Il magazzino confina a nord, ovest e sud con l’appezzamento di terreno censito alla particella 129 dello stesso foglio ed oggetto di esecuzione, mentre ad est confina con magazzino di altra ditta catastale.

L’accesso avviene tramite la stradella condominiale gravante sulle particelle 6, 75 e 63 dello stesso foglio catastale ed attraversando il terreno di cui alla particella 129 oggetto di esecuzione.

Il fabbricato possiede una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e manto di copertura ondulata posta sopra travi in cemento armato precompresso.

Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento lasciate al grezzo dal lato interno del paramento murario e dotate di sopraluci in blocchi di cemento e vetro.

Esternamente i prospetti risultano intonacati al civile.

Le falde inclinate di copertura sono rivestite da un manto pannelli ondulati in Eternit e pertanto contenente amianto.

Il cespite si compone di: ampio vano magazzino avente superficie utile di 545.60 mq, deposito attrezzi avente superficie utile di 10.00 mq e locale bagno avente superficie utile di 3.45 mq, non in funzione in quanto privo di impianto di impianto idrico e di impianto di smaltimento del refluo.

Le pareti del locale deposito attrezzi e del locale bagno, aventi altezza utile 2.80 metri, sono intonacati al civile le restanti pareti interne del magazzino, aventi altezza utile pari a 6.70, si presentano al rustico e non rifinite.

I pavimenti sono al grezzo e presentano il massetto di conglomerato cementizio a vista.

Le porte interne, di accesso al locale deposito e bagno sono in ferro, come anche i sei portoni esterni, di cui quattro carrabili.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico del tipo a canaletta esterna.

Non è presente nessun impianto per il riscaldamento degli ambienti.

Si evidenzia che in sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e che le stesse non sono nemmeno presenti nella documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il comune di Piazza Armerina.

Il magazzino al suo interno complessivamente si trova in scarso stato manutentivo.

Si rileva all'interno del magazzino la presenza di un furgone Fiat Ducato targato [REDACTED], un camion con grù targato [REDACTED], un generatore elettrico marcato Genset, puntelli per carpenteria, pedane per ponteggio metallico, diversa attrezzatura e minuteria di cantiere edile.

Si evidenzia che il magazzino, categoria catastale C/2 non necessita di Classificazione Energetica.

L'immobile è dotato di certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Giuseppe Castro depositato presso l'Ufficio del Genio civile di Enna in data 10/05/1991 alla pos.n.3045 (Allegato 18).

III° Immobile – Appezzamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.la 129

Trattasi di appezzamento di terreno, circostante al magazzino di cui al II° immobile oggetto di esecuzione, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto terreni dello stesso comune al foglio 6, particella 129, qualità Seminativo Arborato classe 1 superficie 2386 mq, reddito domenicale € 18,48, reddito agrario € 4,31.

Il bene è posto nel territorio aperto del comune di Piazza Armerina ed al confine con il comune di Enna, prossimo alla S.S.n.561, principale arteria di collegamento tra il comune di Enna ed il comune di Barrafranca.

Il terreno, di forma irregolare confina a nord con la particella 63, in altra ditta, ovest con la particella 75, in altra ditta, a sud con la particella 158, in altra ditta, ed a est in parte con il magazzino oggetto di pignoramento ed in parte con la particella 130, in altra ditta.

L'accesso avviene tramite la stradella condominiale gravante sulle particelle 6, 75 e 63 del foglio 6. L'appezzamento di terreno presenta un andamento pressochè pianeggiante posto sottovalle rispetto la Strada Statale n.561.

All'interno dell'appezzamento oltre alla vegetazione spontanea sono presenti tre alberi di alto fusto posti in prossimità dei confini.

Il confine dell'appezzamento con la particella 130 posta ad est è realizzato con paletti metallici e recinzione metallica; il confine con la particella 63, ovvero con la strada condominiale di accesso posta a nord, è stato materializzato con un muro di mattoni laterizi avente un'altezza di circa 2.00 metri ed intonacato solo in parte. Lo stesso muretto di confine è interrotto da un cancello metallico con sistema di apertura scorrevole.

Il confine tra l'appezzamento e la particella 158, posta a sud è composto da paletti di cemento e rete metallica ed in parte dismesso.

Il confine tra l'appezzamento e la particella 75 posto ad ovest pur essendo materializzato con paletti metallici risulta essere stato compromesso dalla vegetazione.

All'interno dell'appezzamento è stata rilevata la presenza di diversi materiali da costruzione, oltre che la presenza di n. 3 serbatoi metallici atti a raccogliere le acque meteoriche provenienti dalla copertura del magazzino di cui al II° Immobile.

3. STATO OCCUPATIVO

I° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

In sede di sopralluogo i vani principali dell'appartamento sito in Enna, via Mulini a Vento n. 53-55 ed ivi censito alla sez.urb. C foglio 39 particella 9102 (graffato) risultavano liberi e non occupati da persone.

All'interno dei vani principali è stata rilevata la presenza di mobilio ed altri elementi arredo.

Il vano accessorio, avente accesso tramite il civico n. 57 contrariamente si presentava occupato da due serbatoi idrici metallici collegati a due distinti impianti di adduzione idrica atti a servire i due appartamenti soprastanti in proprietà di altre ditte.

Nello specifico:

- una riserva idrica è atta a servire l'appartamento di tipo economico avente accesso da via mulino a vento n. 61, posto al primo piano [REDACTED]

- la seconda riserva idrica è atta a servire l'appartamento di tipo economico avente accesso da via mulino a vento n. 59, posta ai piani secondo e terzo [REDACTED]

A seguito della "Richiesta copia Contratti di locazione e/o comodati d'uso" trasmessa all'Agenzia delle Entrate, protocollata in data 13/04/2023 sul registro ufficiale con il numero 15848, l'Agenzia delle Entrate non ha fornito alcun riscontro.

Alla luce delle evidenze dei sopralluoghi condotti si può escludere la presenza di locazione.

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

In sede di sopralluogo il magazzino sito in Piazza Armerina, c.da Ramata snc ed ivi censito al foglio 6 particella 82 sub. 1 risultavano libero e non occupato da persone.

All'interno del magazzino è stata rilevata la presenza di un furgone Fiat Ducato targato [REDACTED] un camion con grù targato [REDACTED] un generatore elettrico marcato Genset, puntelli per carpenteria, pedane per ponteggio metallico, diversa attrezzatura e minuteria di cantiere edile.

A seguito della "Richiesta copia Contratti di locazione e/o comodati d'uso" trasmessa all'Agenzia delle Entrate, protocollata in data 13/04/2023 sul registro ufficiale con il numero 15848, l'Agenzia delle Entrate non ha fornito riscontro.

Alla luce delle evidenze dei sopralluoghi condotti si può escludere la presenza di locazione.

III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

In sede di sopralluogo il terreno sito in Piazza Armerina, c.da Ramata snc ed ivi censito al foglio 6 particella 129, risultavano libero e non occupati da persone.

All'interno dell'appezamento è stata rilevata la presenza di diversi materiali da costruzione.

A seguito della "Richiesta copia Contratti di locazione e/o comodati d'uso" trasmessa all'Agenzia delle Entrate, protocollata in data 13/04/2023 sul registro ufficiale con il numero 15848, l'Agenzia delle Entrate non ha dato fornito riscontro.

Alla luce delle evidenze dei sopralluoghi condotti si può escludere la presenza di locazione.

4. PROVENIENZA

1° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

L'appartamento sito in Enna, via Mulini a vento n.53, 55 e 57 censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali alla sezione urbana C foglio 39 particella 9102 subalterno 1 (graffato) è pervenuto alla società debitrice tramite atto di Compravendita del 26/05/2008 repertorio n. 20104 raccolta n. 7166 a firma del notaio Filomena Greco, di cui alla nota di Trascrizione del 17/06/2008 registro generale n. 6101 registro particolare n. 4895, (Allegato 6)

a favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Precedentemente i coniugi [REDACTED] avevano acquistato l'unità immobiliare tramite Atto di compravendita del 23/11/1991 a firma del notaio Liborio Di Salvo ed ivi registrato in in data 18/12/1991 al n.3651 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 27/12/1991 ai nn.ri 10094/8906.

Aspetti comuni

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

Sia il magazzino che l'appezamento di terreno, sito in Piazza Armerina (EN), c.da Ramata snc, sono pervenuti alla società debitrice tramite atto di compravendita del 15/05/2012 repertorio n. 23958 raccolta n.9628 a firma del notaio Filomena Greco (allegato 16), di cui alla nota di Trascrizione del 22/05/2012 registro generale n. 4023 registro particolare n. 3386,

a favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Precedentemente, il cespite era pervenuto al Signor [REDACTED] per la quota di un ½ indiviso e congiuntamente con altri per aver edificato a propria cura e spese sul terreno originariamente identificato con le particelle 64 e 65, acquistato giusto atto di compravendita del 10/11/1983 a firma del notaio Antonio Las Casa ed ivi registrato in data 21/11/1983 al n.18982 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna in data 26/11/1983 ai nn. 10287/9537 poi attribuitosi in proprietà esclusiva giusto atto di divisione del 17/01/2011 repertorio n. 22713/8868 a firma del notaio Filomena Greco e registrato in data 01/02/2011 al n. 714 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Enna in data 02/02/2011 ai nn. 821/654.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

I° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Enna approvato con Delibera di adozione del Commissario ad Acta n. 108 del 05/12/2017, emerge che il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea "Zona A – Centro Storico" pertanto regolamenta dall'art. Art. 44. delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportato.

Zona A: definizione ed interventi ammissibili (Centro Storico)

1. Comprende le parti del territorio interessate da tessuti o agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da

porzioni di essi, comprese le aree immediatamente circostanti (se perimetrata dalle tavole di PRG) che possono considerarsi parti integranti, per le loro caratteristiche, di tali tessuti, agglomerati o complessi edilizi.

2. Tutta la zona A è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 ed è soggetta alla formazione di Piani Particolareggiati di Recupero (PPR), di cui all'art. 28 della medesima L.N. Quanto alla progettazione i piani di recupero possono essere di iniziativa sia pubblica che privata. All'interno dei PPR sono permessi interventi rivolti a migliorare l'abitabilità degli immobili esistenti, ricomponendo più unità edilizie contermini, anche prevedendo l'allineamento dei solai, purché ciò sia in misura contenuta e non comporti notevoli variazioni nell'aspetto formale delle unità edilizie coinvolte.

3. In assenza di Piano di recupero possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è consentita soltanto nei casi di edifici realizzati successivamente al 1939 (catasto d'impianto). In ogni caso la redistribuzione interna e l'accorpamento di più unità immobiliari sono consentibili solo nel rispetto delle caratteristiche formali, edilizie e tipologiche originarie.

4. Nelle zone A sono ammesse, con le modalità e limitazioni prescritte nelle presenti norme, destinazioni residenziali; destinazioni di ricettività turistica diffusa, anche con realizzazione o trasformazione di piccoli alberghi; botteghe artigiane, artistiche ed assimilabili, compresi i depositi e magazzini, purché non comportino attività nocive, moleste o rumorose; attività commerciali al dettaglio, compresi gli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e i locali di pubblico spettacolo, studi professionali. Non è consentita la realizzazione o l'uso di depositi all'aperto e di tettoie o capannoni realizzati con strutture estranee alle tipologie delle aree storiche. Le attività direzionali sono consentite solo se in grado di garantire parcheggi pertinenziali alla misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765.

5. Le aree libere non utilizzate al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico, sono da destinare, prioritariamente, a parcheggio di quartiere, a spazi pubblici aperti (piazze, slarghi, rotatorie, aiuole, ecc.) o a verde pubblico e/o attrezzato.

6. In generale gli interventi devono essere informati a prevalenti criteri di riqualificazione edilizia, urbanistica, architettonica e ambientale. È necessario il rispetto delle coloriture e delle tipologie degli intonaci, delle tecniche e delle opere di finitura esterne degli edifici.

7. Per quanto riguarda la condotta da tenere per la riqualificazione sociale ed economica delle aree di centro storico, vanno incoraggiate, protette ed incrementate le attività inerenti il commercio; la localizzazione dei servizi pubblici di carattere culturale, amministrativo, religioso e sanitario-assistenziale; le attività di ricettività diffusa; le attività produttive tradizionali e locali.

8. In tutti gli immobili in cui siano presenti, nelle relative facciate, elementi stilistici ed architettonici (quali: portali, stipiti, mensole in pietra lavorata, ringhiere di balconi in ferro lavorato, edicole votive, ecc.) vige il vincolo di facciata; tali elementi devono essere conservati e salvaguardati.

Si precisa che l'iscrizione grava anche su altre unità negoziali ed altri soggetti non oggetto di procedura esecutiva.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione del 28/11/2022 repertorio n. 3061/2019 a firma dell'Agenzia delle Entrate Riscossione cod. fis.: 137 568 81002, di cui alla Nota di Iscrizione del 01/12/2022 Registro generale n. 8531, Registro particolare n. 510, Capitale: € 557.135,25
Totale € 1.114.270,50 Durata 20 anni

a favore di:

contro:

Si precisa che l'iscrizione grava anche su altre unità negoziali non oggetto di procedura esecutiva.

- Verbale di Pignoramento Immobili del 18/01/2023 repertorio n. 56 a firma dell'UNEP - Tribunale di Enna, di cui alla Nota di trascrizione del 16/02/2023, Registro generale n. 1259, Registro particolare n. 1092,

a favore di:

contro:

Occorre evidenziare infine che l'accesso al bene tramite il civico n. 53 risulta reso impossibile dalla presenza di un cancello apposto in prossimità della particella 9097, relitto stradale catastalmente intestato al comune di Enna.

Aspetti comuni

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Piazza Armerina Enna approvato con D.D.G. n. 380 D.R.U. del 09/07/2010, emerge che i cespiti siti in c.da Ramata snc ricadono in Zona Territoriale Omogenea "Zona E – Agricola" pertanto regolamenta dall'art. Art. 24. delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportato.

ART. 24 - ZONA E (agricola)

Sono classificate Zona E le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

Interventi consentiti.

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 21/04/1995 n.40, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico architettonico e di quelli di valore storico-testimoniale individuati dal P.R.G (cfr. P.R.G. scala 1:10.000) è ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli nei

limiti della cubatura esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il restauro e il risanamento conservativo. I progetti riguardanti interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere accompagnati da apposita perizia tecnica giurata e da idonea documentazione fotografica comprovante che l'edificio, per la sua tipologia, modalità costruttive, uso dei materiali, elementi architettonici, non riveste valore storico testimoniale.

Per le costruzioni vincolate o riconosciute di valore storico-architettonico o di valore storico testimoniale e per i beni isolati (masserie, ville, mulini, edifici religiosi, torri, abbeveratoi) indicati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. (scala 1:10.000) sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Qualsiasi modificazione dello stato di fatto e della configurazione naturale dei luoghi nelle aree di verde agricolo ricadenti, a qualunque titolo, sotto il vincolo del T.U. 490/99, va assoggettata al parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Le costruzioni di qualsiasi tipo e natura ad eccezione di quelle finalizzate alla sistemazione idraulica, devono arretrarsi dal limite esterno degli argini dei fiumi, torrenti, incisioni naturali, canali e fossi delle quantità stabilite dagli artt. 93 e seguenti del R.D. n.523 del 25/07/1904.

Nella zona agricola dovranno essere mantenute, sia per motivi paesistici sia per la difesa dei cultivar locali, tutte le piante secolari. Vanno in particolare tutelate, con le modalità di cui all'art.9 del D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 ("Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), le specie vegetali di cui all'allegato D lettera b) del citato regolamento. Nelle tavole di zonizzazione in scala 1:10.000 sono riportati i perimetri dei "siti d'importanza comunitaria", luoghi in cui si applicano le suddette direttive CEE.

Interventi vietati:

In questa zona è vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio; il frazionamento catastale è consentito soltanto per finalità strettamente attinenti alle necessità dell'agricoltura o dell'utilizzazione del fondo ai fini consentiti dal Piano.

Nella zona agricola non è consentita la realizzazione di opere e/o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici o strettamente destinati alla coltivazione dei fondi agricoli.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- attività connesse all'uso agricolo e zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali;
- residenza;
- ricettività turistica, agriturismo, turismo rurale.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.22 della L.R. 27/12/1978, n.71 e sue modifiche ed integrazioni, come modificato dall'art.30 della L.R. finanziaria 2002, nelle zone destinate a verde agricolo, su autorizzazione delle amministrazioni competenti, è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è altresì ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione, anche in edifici destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente e purchè la nuova destinazione, ancorchè temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con

disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorchè cessi la relativa attività.

In zona agricola è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto fino ad una superficie di 10.000 mq. A servizio di tale attività potranno essere realizzate strutture amovibili di servizio.

Unità di intervento ed aree asservite.

In zona agricola l'unità di intervento da considerare per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, limitatamente a quelli relativi all'insediamento di attività connesse all'uso agricolo e zootecnico (costruzioni di servizio dell'azienda agricola e per allevamenti) e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali è costituita da terreni di qualsiasi estensione di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, ricadenti nel territorio comunale, la cui unica soluzione di continuità può essere determinata esclusivamente dalla presenza di strade pubbliche o di uso pubblico che li intersechino.

L'area asservita ai nuovi fabbricati e agli interventi che prevedono nuova superficie, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione. Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati e per interventi con aumento di superficie utile è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nelle forme di Legge, in cui risulti individuata l'area asservita alla edificazione che non potrà essere ulteriormente computata.

Parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni totali e negli ampliamenti deve essere rispettata una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10. Gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal vigente Regolamento di attuazione del Codice della Strada.

I progetti di adeguamento di edifici rurali esistenti in attività ricettive agrituristiche e di turismo rurale, possono prevedere un incremento di cubatura una tantum per adeguamenti strutturali ed igienico sanitari, pari ad un massimo del 20% della cubatura esistente.

Edifici residenziali.

La costruzione di tali edifici avverrà nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

L'indice di densità fondiario è 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti che abbiano già la funzione residenziale. L'indice di densità fondiario viene riferito anche alle parti di zona E non occupabili da costruzioni per vincoli sovraordinati;

l'altezza massima degli edifici non può superare m.6,00 per due piani fuori terra;

la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m.10,00;

la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m.20,00.

Ricoveri per attrezzi e macchine agricole in fondi agricoli con superficie non superiore a 5.000 mq.

E' comunque consentita la costruzione di piccoli edifici per il ricovero di attrezzi e macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie max: mq 20 cadauno;

altezza max: mt 2,40.

Costruzioni di servizio dell'azienda agricola e per allevamenti

A servizio dell'azienda agricola è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri sottoindicati: indice di densità fondiario 0,03 mc/mq, considerando nel computo anche i volumi esistenti. L'indice di densità fondiario viene riferito anche alle parti di zona E non occupabili da costruzioni (fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto dei fiumi e torrenti);

distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona: 10 m.

- Verbale di Pignoramento Immobili del 12/08/2019 repertorio n. 720 a firma dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna, di cui alla Nota di trascrizione del 12/08/2019, Registro generale n. 6348, Registro particolare n. 5491,
a favore di: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
Si precisa che l'iscrizione grava su altre unità negoziali non oggetto della presente procedura.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

L'unità immobiliare appartiene ad un più ampio fabbricato pluripiano in condominio non costituito distribuito in quattro piani fuori terra e composto dalle seguenti tre unità immobiliari:

- Appartamento, sito in Enna, via Mulini a Vento n. 53-55-57, posto al piano terra ed ivi censito presso l'Agenzia delle Entrate alla Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata) intestato alla società debitrice;
- Appartamento di tipo economico avente accesso da via mulino a vento n. 61, posto al primo piano [REDACTED]

[REDACTED] Appartamento di tipo economico avente accesso da via mulino a vento n. 59, posta ai piani secondo e terzo [REDACTED]

A seguito dell'analisi della documentazione urbanistica-edilizia fornita dal comune di Enna, non si riscontra la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, le stesse non sono state fornite neanche in sede di sopralluogo.

Aspetti comuni

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

III° Immobile – Appezzamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

La tipologia immobiliare non costituisce condominio.

Si precisa che la stradella presente nelle particelle 6, 75 e 63 del foglio 6, ed atta a permettere l'accesso sia all'appezzamento, e da quest'ultimo al magazzino, serve un più ampio comprensorio.

A seguito dell'analisi della documentazione urbanistica-edilizia fornita dal comune di Piazza Armerina, non si riscontra la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, le stesse non sono state fornite neppure in sede di sopralluogo.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

I° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

Trattandosi di fabbricato non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, anche per quanto disposto dall'articolo 30 comma 2 del DPR n. 380/01, recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ovvero: *"2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali **relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Enna, emerge che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90 rilasciata dal comune di Enna in data 18/04/1991, relativa alla manutenzione straordinaria del fabbricato,

munito di Autorizzazione del Genio civile di Enna riportante prot.n. 7566 del 24/09/1991 e comunicazione di fine lavori riportante prot.n. 26195 del 01/08/1992 (Allegato 8);

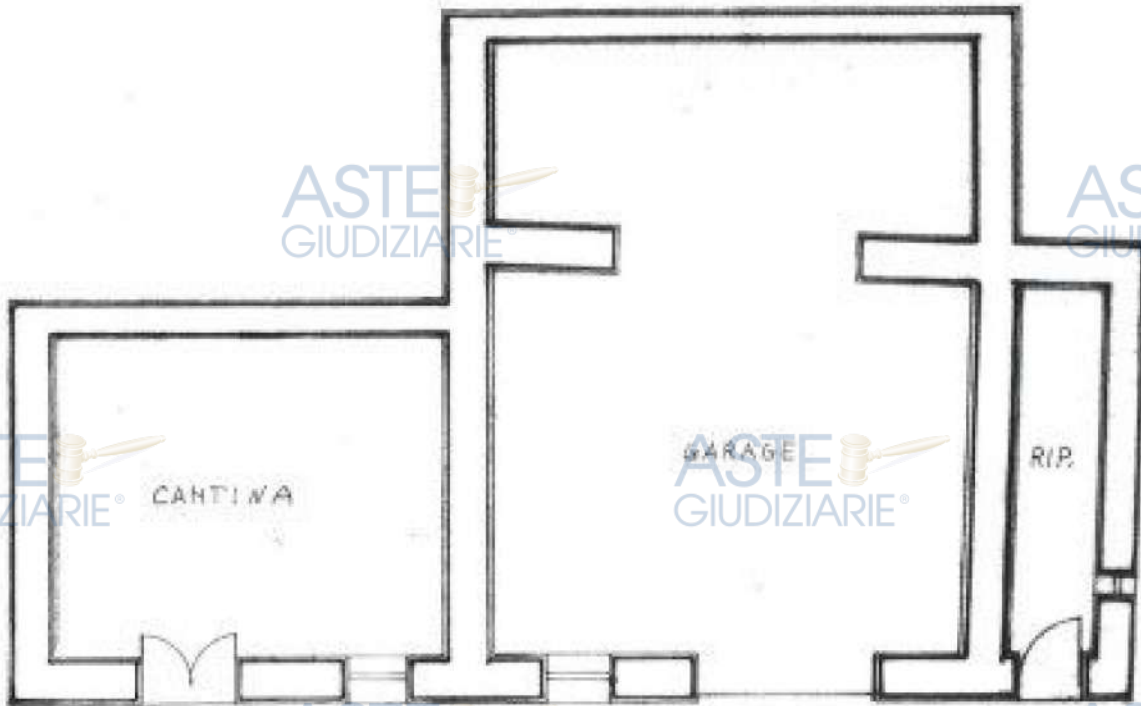
- Concessione edilizia in sanatoria n.703/99 rilasciata dal comune di Enna in data 17/11/1999, ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n.37/85 e relativa alla realizzazione di un vano al secondo piano con annesso balcone (Allegato 9);
- Concessione edilizia in sanatoria n.704/99 rilasciata dal comune di Enna in data 17/11/1999, ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n.37/85 e relativa alla realizzazione di un piano terzo, comprendente n.2 vani di cui uno adibito a cucina e un balcone (Allegato 10).

Dall'analisi della documentazione reperita che il piano terra, oggetto di esecuzione, è stato interessato solamente dagli interventi di cui alla Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90 rilasciata dal comune di Enna in data 18/04/1991.

Nello specifico, dall'esame degli elaborati, emerge che gli interventi in progetto prevedevano, il frazionamento del piano terra dalla restante abitazione presente ai piani primo e secondo e la ristrutturazione dei nuovi locali cantina, garage e ripostiglio, tutti dotati di accessi autonomi dalla pubblica via Mulini a vento.



Planimetria Stato di fatto Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90



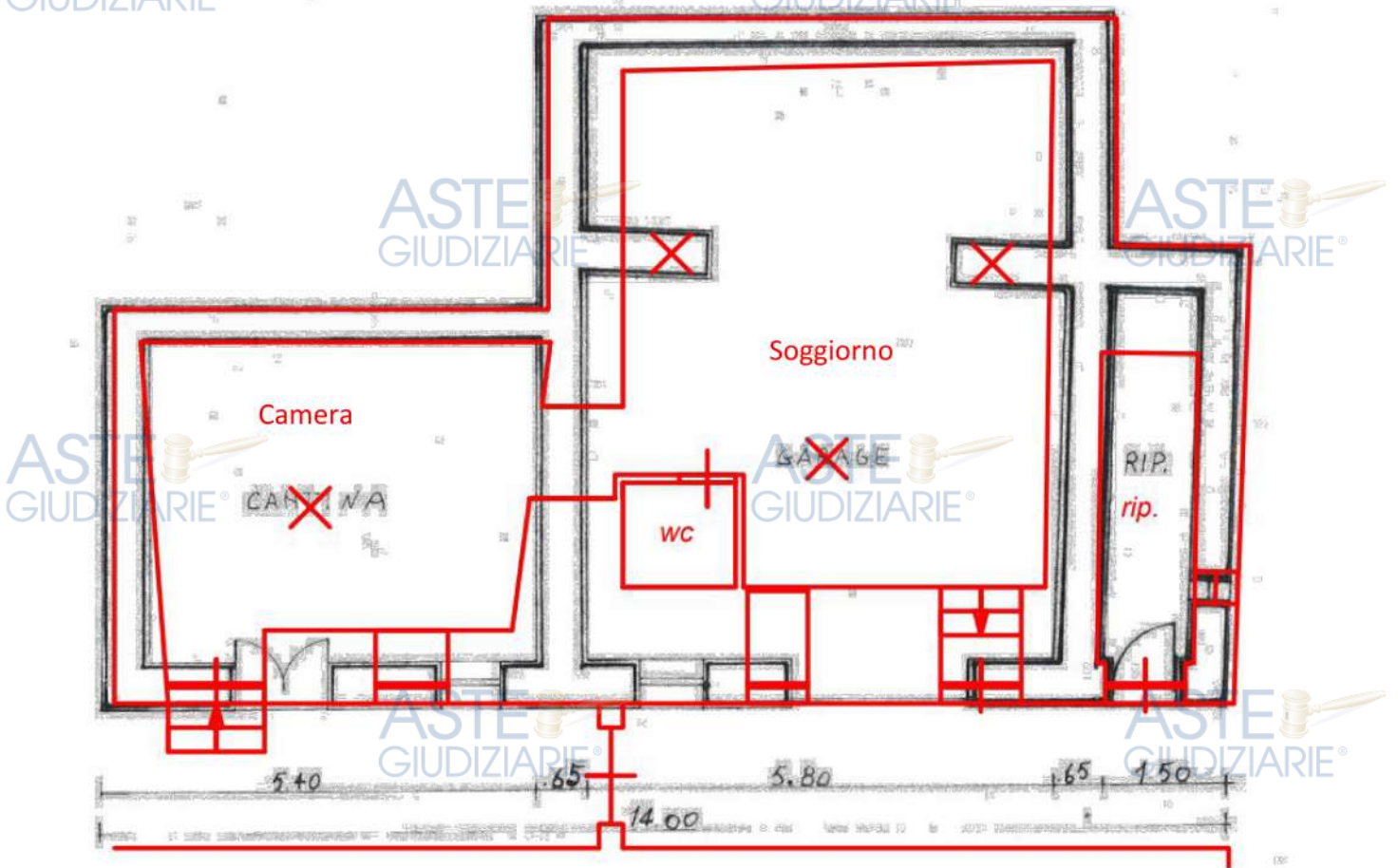
Planimetria Stato di Progetto - Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria allegata alla Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 emergono le seguenti difformità:

- Diversa destinazione d'uso in quanto ambienti adibiti a soggiorno, bagno e camera anziché garage e cantina;
- Diversa distribuzione interna, a seguito della realizzazione di nuove tramezzature per delimitare il servizio igienico;
- Difformità strutturali consistenti nella demolizione dei muri di spina previsti nel locale "garage" e nell'apertura di un vano porta entro muratura portante per il collegamento tra i vani "Garage" e "Cantina";
- Variazioni prospettiche, consistenti nella rimodulazione delle aperture esterne.

Le sopraelencate difformità possono essere retrodatate alla data del 14/04/1999, data di presentazione della variazione catastale.

Nella seguente planimetria sono rappresentate le difformità urbanistico-edilizie rilevate in sede di sopralluogo.



Rappresentazione grafica delle difformità rilevate

Conformità catastale

Sotto il profilo catastale, l'unità immobiliare risultava originariamente censita presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali alla:

- Sez. Urb. C Foglio 39 Particella 27 Via Mulino A Vento n. 65-57/59-61/63 Piano T - 1 - 2 Partita: 10065, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 8,0 vani;

Con la variazione catastale del 14/04/1999, relativo a divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n. B00462.1/1999) è stata generata la seguente unità immobiliare:

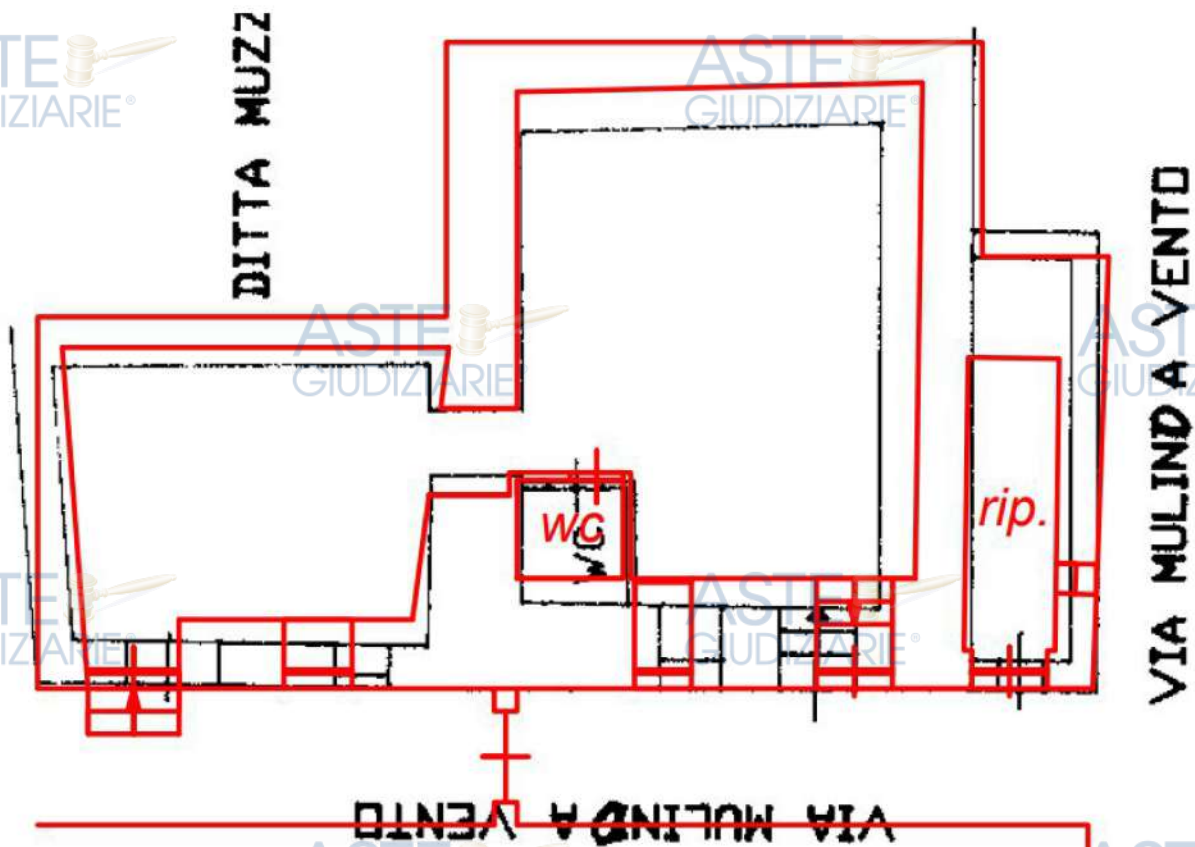
- Sez. Urb. C Foglio 39 Particella 27 Subalterno 1 Via Mulino A Vento n. 53-55-57, Piano T, Partita: 1006766 Busta mod.58: 10065, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,0 vani.

Si rileva che a seguito dei lavori di cui alla Concessione per l'Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90 rilasciata dal comune di Enna in data 18/04/1991, non si è proceduto ad eseguire il relativo aggiornamento catastale che avrebbe comportato la variazione di destinazione da Appartamento a Magazzino C/2 e Autorimessa C/6.

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale dell'abitazione, riportante protocollo n. 08096828 del 14/04/1999 redatta dal Geom. Frattalemi Salvatore, emerge la presenza di lievi difformità catastali, consistenti in lievi variazioni prospettiche (Allegato 5).

Tali difformità non incidono sulla categoria e non alterano la rendita catastale dell'immobile e per tale motivo non è richiesta la presentazione della variazione catastale come precisato dalla Circolare n. 2 del 09.07.2010 ed è pertanto conforme ai sensi della L. 122/2010.

Nella seguente planimetria sono graficamente riportate in rosso le difformità catastali rilevate in sede di sopralluogo.



Planimetria catastale con evidenza delle difformità

Procedura per il ripristino alla conformità urbanistico-edilizia e catastale

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si ritiene necessario eseguire quanto segue:

- Presentazione di pratica per **Accertamento di conformità**, ai sensi art. 36, D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.10, della L.R. 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii, per la diversa destinazione d'uso, diversa distribuzione interne e per le variazioni prospettiche.

La pratica urbanistica-edilizia dovrà essere accompagnata dal **parere di ammissibilità** da parte del Genio Civile di Enna, necessario per sanare le difformità strutturali.

Per la regolarizzazione dell'immobile si stimano le seguenti spese:

Accertamento di Conformità

Onerario per redazione e presentazione pratica edilizia	€ 2.000,00
Diritti Fissi Accertamento di Conformità	€ 200,00
Costo di costruzione	€ 1.500,00
Oneri di Urbanizzazione	€ 4.200,00
Oblazione	€ 5.700,00
Totale	€ 11.400,00

Parere di Ammissibilità

Onerario per redazione e presentazione pratica strutturale	€ 2.000,00
Diritti Fissi Parere di Ammissibilità	€ 100,00
Totale	€ 2.100,00

Si stima pertanto un costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia pari a € 13.500,00.

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

Trattandosi di fabbricato non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, anche per quanto disposto dall'articolo 30 comma 2 del DPR n. 380/01, recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ovvero: "2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali **relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*"

Conformità urbanistico-edilizia

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Piazza Armerina, emerge che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per la Esecuzione di opere n.40 rilasciata dal comune di Enna in data 27/02/1985, relativa alla costruzione di un capannone a servizio dei prodotti del suolo, munito di Collaudo Statico a firma dell'Ing. Giuseppe Castro e depositato presso l'Ufficio del Genio civile in data 10/05/1991 pos.n.3045 e Certificato di conformità del Genio civile di Enna riportante prot.n. 10202 del 25/10/2010 (Allegato 18);
- Denuncia Inizio Attività edilizia per frazionamento unità immobiliare introitata presso il Comune di Piazza Armerina al prot. n. 21344 del 06/10/2010 e successiva Comunicazione di inizio lavori riportante prot.n. 22750 del 27/10/2010 e comunicazione di fine lavori prot.n.2467 del 26/01/2011 (Allegato 19).

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla Denuncia Inizio Attività prot. n. 21344 del 06/10/2010 emergono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna, data dalla realizzazione di un locale deposito e di un servizio igienico.

Nella seguente planimetria sono rappresentate le difformità urbanistico-edilizie rilevate in sede di sopralluogo.



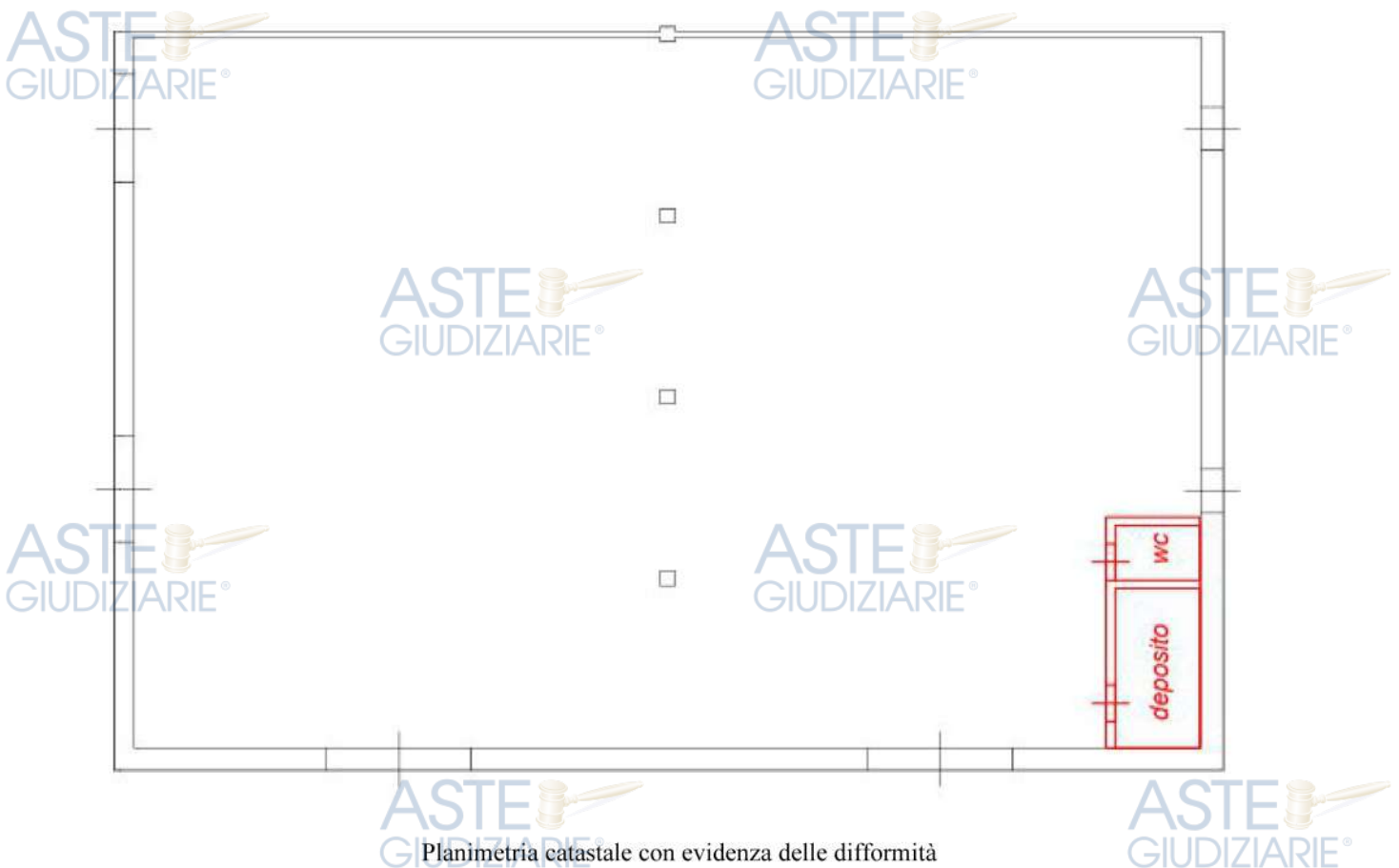
Planimetria Stato di Progetto Denuncia Inizio Attività prot. n. 21344 del 06/10/2010 con evidenza delle difformità

Conformità catastale

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale, riportante protocollo n. 197606 del 15/12/2010 redatta dal Geom. Emanuele Tornabene, emerge la presenza di lievi modifiche interne (Allegato 15).

Di fatto si rileva sia una diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un locale deposito e di un servizio igienico.

Nella seguente planimetria sono graficamente riportate in rosso le difformità catastali rilevate in sede di sopralluogo.



Procedura per il ripristino alla conformità urbanistico-edilizia e catastale

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, si ritiene necessario eseguire quanto segue:

- Presentazione di pratica C.I.L.A tardiva, da redigersi ai sensi art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana per la diversa distribuzione interna, con pagamento della sanzione pecuniaria di importo pari a € 1.000,00 per opere già realizzate.

Si stimano le seguenti spese:

Onerario tecnico	€ 1.500,00
Diritti di istruttoria	€ 120,00
Diritti di segreteria	€ 51,65
Sanzione	€ 1.000,00
Totale	€ 2.671,65

- A seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia potrà essere presentata pratica DOCFA necessaria per l'aggiornamento della planimetria castale.

Si stimano le seguenti spese:

Onerari tecnici € 300,00

Importo diritti fissi € 50,00

Si stima pertanto un costo complessivo per il ripristino alla conformità di € 3.021,65.

III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

A seguito della richiesta riportante prot.n.16277 del 13/04/2023 è stato rilasciato in data 27/04/2023 dal Comune di Piazza Armerina il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 21) relativo all'appezzamento di terreno, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al Foglio 6 particella 129.

Dalla Certificazione ottenuta emerge che il terreno contiene i seguenti indici di zona:

ZONA "E" Agricola

<i>INDICE DI EDIFICABILITA'</i>	<i>0.03 mc/mq</i>
<i>LOTTO MINIMO</i>	<i>nessuno</i>
<i>DISTANZA CONFINI</i>	<i>10.00 ml</i>
<i>DISTANZA FABBRICATI</i>	<i>20.00 ml</i>
<i>RAPPORTO DI COPERTURA</i>	<i>nessuno</i>
<i>ALTEZZA FABBRICATO</i>	<i>6 mt</i>
<i>NUMERO DI PIANI</i>	<i>2</i>

VINCOLI:

I terreni di cui sopra ricadono nella zona di vincolo idrogeologico n.11 ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923.

8. CONSISTENZA

Le superfici commerciali sono state ricavate sulla base dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo, con l'ausilio delle planimetrie catastali e con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed al Manuale banca dati quotazioni OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Nella seguente tabella si riportano i coefficienti di ragguglio utilizzati.

Destinazione	Coefficiente di ragguglio	Precisazioni
Abitazione	100 %	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm
Locale accessorio esterno non comunicante	20 %	
Magazzino	100 %	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm
Appezamento di terreno	100 %	Superficie catastale lorda

Nella seguente tabella si riportano le superfici commerciali calcolate relative al I° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata):

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
T	Abitazione	77.50 mq	1	77.50 mq
T	Locale accessorio esterno	8.25 mq	0.2	1.64 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE I° IMMOBILE				79.14 mq

Nella seguente tabella si riportano le superfici commerciali calcolate relative al II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
T	Magazzino	610,00 mq	1.00	610,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE II° IMMOBILE				610.00 mq

Nella seguente tabella si riportano le superfici commerciali calcolate relative al III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
T	Appezamento di terreno	2.386 mq	1.00	2.386 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE III° IMMOBILE				2.386 mq

9. STIMA

Alla base di ogni percorso estimativo vi è il mercato, per cui, in sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare, come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a distinguersi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo unico.

Ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di "coefficienti correttivi".

I coefficienti correttivi sono, quindi, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si distinguano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media; invece, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Criterio di stima dei fabbricati

Per tenere conto delle peculiarità delle singole unità immobiliari oggetto di stima, si considerano generalmente i coefficienti correttivi che sono di fondamentale importanza per conferire al bene oggetto di stima il suo più probabile valore di mercato.

Nello specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Piano senza ascensore, variabile da un valore minimo di 0,65 per i seminterrati, 0,90 ai piani primi, diminuendo di 0,05 per ogni piano superiore al primo;

Orientamento, variabile dal valore massimo pari a uno, in assenza di orientamento prevalente o per orientamenti prevalenti in direzione sud-est o est-sud, ad un valore minimo di 0,85 se l'immobile è prevalentemente orientato a nord,

Esposizione, variabile dal valore minimo di 0,95 se l'immobile è esposto su un solo lato a un massimo di 1,05 se è esposto su più lati;

Affaccio, variabile dal valore minimo di 0,85 se l'immobile affaccia su corte interna priva di alcun prestigio a un massimo di 1,20 se affaccia su vista panoramica o parco naturale;

Taglio, variabile dal valore di 1,20 per edifici avente superficie planimetrica al di sotto dei 46 mq, 1,00 per edifici estesi tra i 70 - 100 mq, 0,95 per edifici con estensione superiore ai 200 mq, 0,90 per edifici con estensione superiore ai 100 mq e un unico bagno;

Balconi, variabile dal valore minimo di 0,95 se assenti, al valore massimo di 1,10 se è presente un terrazzo;

Distribuzione, variabile dal valore minimo di 0,90 se la distribuzione degli spazi non è ottimizzabile, al valore massimo di 1,00 nel caso di una normale distribuzione;

Luminosità, variabile dal valore minimo di 0,95 per ambienti poco luminosi, a un valore massimo di 1,05 per ambienti molto luminosi;

Vetustà, si ottiene tenendo conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione dello stesso ed è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva, assume valori compresi tra lo 0,70 (edifici edificati da più di 45 anni) e 1,00 (immobili di recentissima edificazione);

Finitura, variabile dal valore minimo di 0,80 per immobili dotati di finitura "rustica", al valore massimo di 1,20 per immobili dalla finitura "lussuosa";

Manutenzione immobile, variabile da un minimo di 0,80, se l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se l'immobile ha subito normali interventi manutenzione e si presenta in uno buono stato di conservazione;

Manutenzione stabile, variabile da un minimo di 0,90, se lo stabile in cui è collocato l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se lo stabile si presenta in uno buono stato di conservazione;

Riscaldamento, variabile da un minimo di 0,95 nel caso in cui sia assente l'impianto di riscaldamento, a un massimo di 1,08 nel caso di dotazione di impianto centralizzato a contabilizzazione unica o nel caso di riscaldamento autonomo con climatizzazione canalizzata;

Parcheggio, variabile dal valore minimo di 0,90 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i parcheggi siano difficilmente reperibili, a un massimo di 1,10 se, viceversa, siano facilmente reperibili;

Trasporti, variabile dal valore minimo di 0,95 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i trasporti pubblici siano lontani da raggiungere, a un massimo di 1,05 se, viceversa, siano vicini;

Traffico, variabile da un minimo di 0,95 per vie particolarmente rumorose, a un massimo di 1,05 per via silenziose,

Zona, variabile da un minimo di 0,90 se l'immobile, rispetto all'area di riferimento, si trova ubicato in una zona particolarmente degradata, a un massimo di 1,05 se ha un'ubicazione migliore rispetto a quella mediamente considerata per gli edifici della zona e della medesima tipologia,

I coefficienti descritti sono fattori moltiplicativi il cui prodotto finale viene definito Coefficiente correttivo globale.

Per quanto detto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, attraverso una corretta valutazione, è opportuno, applicare il criterio di stima sintetico monoparametrico, comparando i beni da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà, applicando ai valori "normali" i coefficienti "correttivi" che tengono conto delle caratteristiche sopra elencate.

1° Immobile – Appartamento, Enna (EN) via Mulini a Vento n. 53-55-57, Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)

Valore unitario di mercato

Per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei fabbricati ubicati in Enna nella zona B2-1 - Centrale, sono stati presi come riferimento base le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it/omi, dove è possibile reperire i dati che riguardano il Comune di Enna.

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardano il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile):

Periodo: 2° semestre 2022 - Provincia: ENNA - Comune: Enna

Fascia/zona: Centrale – Codice zona: B2 - Microzona: 1

Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L

E' stata presa come riferimento la zona B2 microzona 1 definita "centrale" di Enna atteso che la stessa contiene la via Mulini a Vento in cui insiste l'immobile.

Le quotazioni immobiliari indicate dall'OMI sono riferite all'ordinarietà degli immobili e ad uno stato conservativo prevalente della zona omogenea considerata, per cui vanno pensati come un aiuto per procedere alla stima e non sostitutivi della stessa.

Per l'abitazione di tipo economico i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 625,00.

Le ricerche di mercato condotte per le **abitazioni di tipo economico**, attualmente in vendita nella zona in cui insiste il cespite, mostrano una offerta compresa che si attesta tra un valore minimo di €/mq 604,20 ad un valore massimo di €/mq 1.000,00 e per un valore medio ponderato ai comparativi utilizzati pari a €/mq 728,42.

Trattandosi di beni posti in vendita, questi ultimi valori unitari medi ricavati dall'analisi del mercato devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità pari al 10 %, ottenendo un valore medio di mercato pari a €/mq 662,20 per le abitazioni di tipo economico.

In definitiva, per le abitazioni civili di cui al I° immobile è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 662,20**, ovvero pari al valore medio di mercato rilevato, decurtato della trattabilità, e prossimo al valore medio OMI di €/mq 625,00.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato occorre apportare ai valori sopra ottenuti incrementi o decrementi che tengano conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche degli immobili trattati, individuando per punti di merito o demerito le condizioni reali in cui versano. Ai valori così ottenuti, vengono apportati i necessari coefficienti correttivi calcolati in percentuale tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dei beni stimati.

Nella tabella che segue, si indicano i valori del Coefficiente correttivo globale, calcolato per le due unità immobiliari oggetto di stima.

Per verificare i Coefficienti correttivi globali si rimanda all'Allegato 13.

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	C.C.G.
1	Abitazione di tipo economico	Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)	0.501

In definitiva, i valori unitari di mercato corretti assunti per il fabbricato siti in Enna sono i seguenti:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
1	Abitazione di tipo economico	Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)	€/mq 662,20	0.501	€/mq 331.76

Valore di mercato

Applicando alla superficie commerciale i prezzi unitari precedentemente determinati, si ottiene il più probabile valore del fabbricato oggetto di stima, come di seguito riportato:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore di mercato unitario	Valore del cespite
1	Abitazione di tipo economico	Sez. Urb. C Fg.39 p.lla 9102 sub.1 (graffata)	79.14 mq	€/mq 331.76	€ 26.255,49
Valore totale del I° immobile					€ 26.255,49

Il valore di mercato viene ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite	Percentuale di riduzione	Valore di riduzione	Valore del cespite
1	Abitazione di tipo economico	€ 26.255,49	5%	€ 1.312,77	€ 24.942,72
Valore totale del I° immobile					€ 24.942,72

Nella seguente tabella vengono apportate le ulteriori decurtazioni necessarie per le spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dei beni, descritte nel precedente capitolo 7:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite
1	Valore di mercato Abitazione di tipo economico	€ 24.942,72
	Regolarizzazione urbanistico-edilizia e castale	- € 13.500,00
Valore finale del I° immobile		€ 11.442,72

II° Immobile – Magazzino, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 82 sub.1

Valore unitario di mercato

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, consultabili nel sito www.agenziaentrate.gov.it/omi, **non riportano quotazioni per la zona R1 ove ricade il cespite.**

Per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei fabbricati ubicati in Piazza Armerina si è pertanto fatto riferimento alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la limitrofa zona E1-2 - Suburbana/S.S. 117BIS - PIANO CANNATA - CONTRADA SOLAZZO, BELLIA, SCARANTE, CICCIONA.

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardano il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile):

Periodo: 2° semestre 2022 - Provincia: Enna- Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/zona: Suburbana – Codice zona: E1 - Microzona: 2

C.T.U

Ing. Salvatore Amaradio

S.S. 117BIS - PIANO CANNATA - CONTRADA SOLAZZO, BELLIA, SCARANTE,
CICCIONA.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzino	Normale	340	540	L

Le quotazioni immobiliari indicate dall'OMI sono riferite all'ordinarietà degli immobili e ad uno stato conservativo prevalente della zona omogenea considerata, per cui vanno pensati come un aiuto per procedere alla stima e non sostitutivi della stessa.

Per i magazzini i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 440,00.

Dalle ulteriori ricerche di mercato condotte emerge l'assenza nella zona considerata di magazzini simili al cespite attualmente offerti in vendita.

Le ricerche di mercato sono state pertanto ampliate all'intera provincia di Enna rilevando una offerta che si attesta tra un valore minimo di €/mq 226,39 ad un valore massimo di €/mq 545,45 e per un valore medio ponderato ai comparativi utilizzati pari a €/mq 385,92.

Trattandosi di beni posti in vendita, questi ultimi valori unitari medi ricavati dall'analisi del mercato devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità pari al 10 %, ottenendo un valore medio di mercato pari a €/mq 350,84.

In definitiva, per la stima del valore di mercato del magazzino, è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 350,84**, ovvero pari al valore medio di mercato rilevato, decurtato della trattabilità, inferiore al valore minimo OMI di €/mq 340,00.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato occorre apportare ai valori sopra ottenuti incrementi o decrementi che tengano conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche degli immobili trattati, individuando per punti di merito o demerito le condizioni reali in cui versano. Ai valori così ottenuti, vengono apportati i necessari coefficienti correttivi calcolati in percentuale tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dei beni stimati.

Nella tabella che segue, si indicano i valori del Coefficiente correttivo globale, calcolato per le due unità immobiliari oggetto di stima.

Per verificare i Coefficienti correttivi globali si rimanda all'Allegato 22.

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	C.C.G.
II	Magazzino	Fg. 6 p.lla 82 sub.1	0.851

In definitiva, i valori unitari di mercato corretti assunti per i fabbricati siti in Piazza Armerina sono i seguenti:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
II	Magazzino	Fg. 6 p.lla 82 sub.1	€/mq 350,84	0.851	€/mq 298,56

Valore di mercato

Applicando alla superficie commerciale i prezzi unitari precedentemente determinati, si ottiene il più probabile valore dei fabbricati oggetto di stima, come di seguito riportato:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore di mercato unitario	Valore del cespite
II	Magazzino	Fg. 6 p.lla 82 sub.1	610,00 mq	€/mq 298,56	€ 182.121,60
Valore totale del Magazzino					€ 182.121,60

Il valore di mercato viene ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite	Percentuale di riduzione	Valore di riduzione	Valore del cespite
II	Magazzino	€ 182.121,60	5%	€ 9.106,08	€ 173.015,52
Valore totale del Magazzino					€ 173.015,52

Nella seguente tabella vengono apportate le ulteriori decurtazioni necessarie per le spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dei beni, descritte nel precedente capitolo 7:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite
II	Valore di mercato Magazzino	€ 173.015,52
	Regolarizzazione urbanistico-edilizia e castale	- € 3.021,65
	Bonifica da rifiuti, esclusa bonifica eternit	- € 1.000,00
	Valore totale del Magazzino	€ 168.993,87

III° Immobile – Appezamento di terreno, Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, Fg. 6 p.lla 129

Nel caso dell'appezamento di terreno, occorre analizzare i valori agricoli medi, consultabili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, annualità 2014, per la regione agraria di riferimento n° 4 - REGIONE AGRARIA N 4 - COLLINE DI PIAZZA ARMERINA rilevando per la coltura di interesse il seguente valore:

Coltura	Valore Agricolo	
	€/ha	€/mq
Seminativo arborato	8430,00	0,843

I valori reperiti dagli annunci di vendita di terreni simili, nella regione agraria di riferimento, rappresentano una richiesta compresa tra €/mq 10,00 ed i €/mq 14,29, per un valore medio €/mq 12,14.

Trattandosi di beni posti in vendita, questi ultimi valori unitari medi ricavati dall'analisi del mercato devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità pari al 10 %, ottenendo un valore medio di mercato pari a €/mq 11,04 per i terreni.

Risulta pertanto necessario procedere alle opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di omogeneizzare i valori dei comparativi reperiti, con quello del cespite, e più nello specifico in funzione delle seguenti caratteristiche:

- qualità tipologica;
- distanza dal centro urbano;
- Superficie;
- Caratteristiche estrinseche;
- Caratteristiche intrinseche.

Si ritiene opportuno utilizzare il controvalore unitario cautelativo di €/mq 5,00.

Per verificare i Coefficienti correttivi globali si rimanda all'Allegato 23.

Valore di mercato

Applicando alla superficie commerciale i prezzi unitari precedentemente determinati, si ottiene il più probabile valore dei fabbricati oggetto di stima, come di seguito riportato:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Superficie commerciale	Valore di mercato unitario	Valore del cespite
III	Terreno	Fg. 6 p.lla 129	2386 mq	€/mq 5,00	€ 11.930,00
Valore totale del terreno					€ 11.930,00

Il valore di mercato viene ridotto del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite	Percentuale di riduzione	Valore di riduzione	Valore del cespite
III	Terreno	€ 11.930,00	5%	€ 596,50	€ 11.333,50
Valore totale del terreno					€ 11.333,50

Nella seguente tabella vengono apportate le ulteriori decurtazioni necessarie:

n. Immobile	Descrizione	Valore del cespite
III	Valore di mercato Appezzamento di terreno	€ € 11.333,50
	Bonifica da rifiuti	- € 1.500,00
	Totale Appezzamento di terreno	€ 9.833,50

In definitiva,

- il valore stimato dell'appartamento di tipo economico, distribuito al piano terra, del fabbricato pluripiano, sito in Enna (EN), via Mulini a Vento n.53-55-57, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune alla Sezione Urbana C foglio 39, particella 9102, subalterno 1, graffata con la particella 9140 subalterno 1, è pari a **€ 11.442,72 (euro undicimilaquattrocentoquarantadue/72);**
- il valore stimato del Magazzino, distribuito al piano terra, di un più ampio fabbricato artigianale, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 6, particella 82, subalterno 1, è pari a **€ 168.993,87 (euro centosessantottomilanovecentonovantatre/87).**
- il valore stimato dell'appezzamento di terreno, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 6, particella 129, è pari a **€ 9.833,50 (euro novemilaottocentotrentatre/50).**

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili oggetto di procedura non risultano locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nel caso in esame si può procedere attraverso la formazione di due distinti lotti.

PIANO DI VENDITA

Lotto 1: . Appartamento di tipo economico sito in Enna (EN), via Mulini a Vento n.53-55-57, ed ivi censito presso l'Agenzia delle entrate-servizi catastali dello stesso comune alla Sezione Urbana C foglio 39, particella 9102, subalterno 1, graffata con la particella 9140 subalterno 1, categoria catastale A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale: 76 mq, rendita € 127,05, indirizzo catastale: via Mulino a Vento n. 53-55-57 Piano T, Classe energetica: G; Energia primaria globale: 232.759 kWh/mqanno.

Il bene è posto in zona centrale del comune di Enna area dotata dei principali servizi e beni di prima necessità.

Il fabbricato possiede una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.

Esternamente i prospetti risultano in parte intonacati al civile ed in parte rivestiti con lastre di pietra calcarea.

Il cespite avente altezza utile pari a 2.95 m, si compone di: camera avente superficie utile complessiva di circa 32.25 mq, bagno avente superficie utile di 1.80 mq, ed una seconda camera avente superficie utile di 16.95 mq.

L'unità immobiliare è completata da un locale tecnico avente altezza utile di 2.00 m e di superficie utile pari a 4.70 mq nonché avente accesso dal civico n.57 di via mulini a vento, ove sono alloggiati due serbatoi idrici atti a servire, tramite un impianto di sollevamento atti a servire i due appartamenti soprastanti al cespite ed in altra proprietà.

L'immobile è sprovvisto delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'appartamento al suo interno complessivamente si trova in sufficiente stato manutentivo, presentando localizzati distacchi dello strato di pittura.

I prospetti esterni del fabbricato versano in sufficiente stato di manutenzione, presentando localizzati segni di degrado dello strato di intonaco e distacchi del rivestimento lapideo.

L'immobile necessita di regolarizzazione urbanistico-edilizio.

Valore complessivo: € 11.442,72 (euro undicimilaquattrocentoquarantadue/72);

Lotto 2: Trattasi di Magazzino, distribuito al piano terra, di un più ampio fabbricato artigianale, sito in Piazza Armerina (EN) c.da Ramata snc, ed ivi censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 6, particella 82, subalterno 1, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 600 mq, superficie catastale: 610 mq, rendita € 805,67.

Il lotto di vendita comprende appezzamento di terreno, circostante al magazzino, ed ivi censito al catasto terreni dello stesso comune al foglio 6, particella 129, qualità Seminativo Arborato classe 1 superficie 2386 mq, reddito domenicale € 18,48, reddito agrario € 4,31.

Il bene è posto nel territorio aperto del comune di Piazza Armerina ed al confine con il comune di Enna, prossimo alla S.S.n.561, principale arteria di collegamento tra il comune di Enna ed il comune di Barrafranca.

Il fabbricato possiede una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e manto di copertura ondulata posta sopra travi in cemento armato precompresso.

Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento lasciate al grezzo dal lato interno del paramento murario e dotate di sopraluci in blocchi di cemento e vetro.

Esternamente i prospetti risultano intonacati al civile.

Le falde inclinate di copertura sono rivestite da un manto pannelli ondulati in Eternit e pertanto contenente amianto.

Il cespite si compone di: ampio vano magazzino avente superficie utile di 545.60 mq, deposito attrezzi avente superficie utile di 10.00 mq e locale bagno, non in funzione in quanto privo di impianto di smaltimento del refluo, avente superficie utile di 3.45 mq.

Le pareti del locale deposito attrezzi e del locale bagno, aventi altezza utile 2.80 metri, sono intonacati al civile le restanti pareti interne del magazzino, aventi altezza utile pari a 6.70, si presentano al rustico e non rifinite.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Il magazzino al suo interno complessivamente si trova in scarso stato manutentivo.

L'appezzamento di terreno presenta un andamento pressocchè pianeggiante posto sotto-valle rispetto la Strada Statale n.561.

All'interno dell'appezzamento oltre alla vegetazione spontanea sono presenti tre alberi di alto fusto posti in prossimità dei confini.

Valore complessivo: € 178.827,37 (euro centosettantottomilaottocentoventisette/37).

6. CONCLUSIONI

Precisato che non è stato fornito il libretto dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento oggetto di stima e che pertanto il relativo A.P.E. è stato redatto tramite impianto simulato e che non può essere trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana.

Con la precisazione sopra riportata, l'Esperto estimatore ritiene di aver chiaramente ed esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Illustre Giudice, conscio di aver agito in buona fede, rassegna la presente relazione di stima, corredata dagli allegati elencati al successivo capitolo e rimane a disposizione dell'Illustre Giudice per qualsiasi chiarimento o integrazione.

7. ALLEGATI

Si allegano alla presente consulenza i seguenti documenti:

1. Lettera di convocazione sopralluogo e ricevute pec e raccomandata A/R;
2. Verbale di sopralluogo;
3. APE - Richiesta di accesso agli atti e riscontro;
4. Richiesta Accesso Atti Agenzia delle Entrate - contratti di locazione e sollecito;

Lotto 1

5. Documentazione catastale: visure catastali, estratto di mappa, e planimetrie catastali;
6. Documentazione provenienza immobile: Atto di Compravendita e nota di trascrizione;
7. Documentazione ispezioni ipotecarie: note di trascrizione, note di iscrizione;
8. Documentazione urbanistico-edilizia: Concessione per la Esecuzione di lavori edilizi n.62/91 pratica edilizia n. 74/90;
9. Documentazione urbanistico-edilizia: Concessione edilizia in sanatoria n.703/99;
10. Documentazione urbanistico-edilizia: Concessione edilizia in sanatoria n.704/99;
11. Richiesta accesso atti Comune di Enna;
12. Attestato di prestazione energetica;
13. Visura OMI, ricerche di mercato-comparativi, Schede di calcolo dei coefficienti correttivi;
14. Report fotografico Abitazione;

Lotto 2

15. Documentazione catastale: visure catastali, estratto di mappa, e planimetrie catastali;

16. Documentazione provenienza immobile: Atto di Compravendita e nota di trascrizione;
17. Documentazione ispezioni ipotecarie: note di trascrizione, note di iscrizione;
18. Documentazione urbanistico-edilizia: Concessione per la Esecuzione di opere n.40 rilasciata dal comune di Enna in data 27/02/1985;
19. Documentazione urbanistico-edilizia: Denuncia Inizio Attività prot. n. 21344 del 06/10/2010;
20. Richiesta accesso atti Comune di Piazza Armerina e sollecito;
21. Certificato di Destinazione Urbanistica e richiesta;
22. Magazzini - Visura OMI; ricerche di mercato; Schede di calcolo dei coefficienti correttivi;
23. Terreni - VAM; ricerche di mercato; Schede di calcolo dei coefficienti correttivi;
24. Report fotografico Magazzino e Appezamento di Terreno;

25. Documentazione ispezioni ipotecarie relative ad altre u.i. non oggetto di procedimento;
26. Relazione Copia Privacy;
27. Ricevute pec per l'avvenuta trasmissione della consulenza alle parti.

Enna, li 31/07/2023

Il C.T.U



(Ing. Salvatore Amaradio)