

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO

N.° 3 /2002 R.G.F.

(Ex Tribunale di Nicosia)

➤ **GIUDICE DELEGATO**

➤ **CURATORE FALL.**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

G.D.: Dott.

IL C.T.U.
(Geom. Domenico Cutrona)

Enna, li 22.09.2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1.	PREMESSE	5
2.	QUESITI POSTI AL C.T.U.	5
3.	DESCRIZIONE DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA	6
3.1	Elenco dei beni immobili	6
3.2	Elenco dei beni mobili	10
4.	ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI	11
5.	CRITERIO E METODO DI STIMA	15
5.1	Beni immobili	15
5.2	Beni mobili	15
6.	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO	17
6.1	Beni immobili- ubicazione - dati catastali - stima	17
1	Immobile n. 1 Fabbricato Comune di Leonforte	17
2	Immobile n. 2 Fabbricato Comune di Leonforte	19
3	Immobile n. 3 Fabbricato Comune di Leonforte	24
3. bis	Immobile n. 3 bis Fabbricato Comune di Leonforte	27
4	Immobile n. 4 Terreno Comune di Leonforte	30
5	Immobile n. 5 Terreno Comune di Leonforte	31
6	Immobile n. 6 Terreno Comune di Leonforte	31
7	Immobile n. 7 Terreno Comune di Leonforte	32
8	Immobile n. 8 Terreno Comune di Leonforte	32
9	Immobile n. 9 Fabbricato Comune di Nissoria	34
6.2	Beni mobili	39
7.	RISPOSTA AL QUESITO POSTO AL C.T.U.	40
8.	CONCLUSIONI	42
	TABELLE	
1	TABELLA A- Quote di proprietà di	
2	TABELLA B- Quote di proprietà di	
3	TABELLA C- Valori di stima	
4	TABELLA D- Valore di stima complessivo dei beni immobili e mobili	

ALLEGATI

- all. 1 **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- all. 2 **TABELLE DI CALCOLO**
- all. 2.1 **PLANIMETRIE FABBRICATO ABUSIVO**
- all. 2.2 Planimetria Rilievo fabbricato sopralluogo C.T.U. del 21.08.2014
- all. 2.3 Planimetria piano terra - 1999
- all. 2.4 Planimetria piano terra - 2011
- all. 2.5 Planimetria piano primo
- all. 2.6 Planimetria piano secondo
- all. 3 **ATTI E DOCUMENTI:**
- all. 3.1 Rilievo fotografico beni immobili e mobili
- all. 3.2 Visure catastali
- all. 3.3 Ispezione ipotecaria
- all. 3.4 Ispezione ipotecaria
- all. 3.5 Planimetrie Foglio di mappa - fg 38- fg 24- fg 26
- all. 3.6 Nota di trascrizione per vendita
- all. 4 **Pratica Comune di Leonforte- Immobile fg. 38 part. 333**
- all. 4.1 Nota Comune di Leonforte
- all. 4.2 Planimetria u.i.u. Fg. 38 part. 333
- all. 4.3 Autorizzazione cambio destinazione d'uso
- all. 4.4 Certificato di agibilità
- all. 4.5. Atto di vincolo
- all. 5 **Pratica Comune di Leonforte- Immobile fg. 38 part. Presunte n. 389 -390**
- all. 5.1 Planimetrie assenti rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna
- all. 5.2 Richiesta di Concessione in sanatoria 1999
- all. 5.3 Nota Comune prot. N. 24142 del 02.11.1999
- all. 5.4 Relazione di Servizio 2011
- all. 5.5 Ordinanza n. 93 del 17.10.2011
- all. 5.6 Nota Comune - Settore 7° Urbanistica del 2012
- all. 6 **Pratica Comune di Nissoria - Immobile fg. 47 part. 1403**
- all. 6.1 Nota Comune di Nissoria
- all. 6.2 Planimetrie u.i.m.
- all. 6.3 Concessione Edilizia del 02.07.1985 n. 266



- all. 6.4 Variante alla Concessione Edilizia n. 266 del 02.07.1985
- all. 6.5 Autorizzazione del 17.05.1988
- all. 6.6 Certificato di abilità del 24.05.1988



1. PREMESSE

Il Giudice Delegato al Fallimento in epigrafe, del Tribunale di Enna, con Ordinanza del 14 gennaio 2014, su richiesta del Curatore Fallimentare, Avv. Vito Felici, disponeva una Consulenza Tecnica d'Ufficio, nominando il sottoscritto C.T.U., in sostituzione del Geom. Giuseppe Castrogiovanni, già nominato e non comparso, all'udienza fissata, affinché procedesse alla valutazione dei beni mobili e immobili, caduti nel fallimento, di proprietà della ditta fallita.

Il sottoscritto, prestato giuramento in data 19 febbraio 2014, riceve mandato dal Sig. Giudice per la stima dei beni di proprietà della ditta fallita.

In esecuzione alla predetta ordinanza di nomina il sottoscritto ha ritirato in pari data il fascicolo d'ufficio, dove l'Ill.mo Signor Giudice assegnava termine per presentare la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data 23 aprile 2014, in Nissoria, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali, con la presenza del Curatore Fallimentare e della ditta _____, e sono proseguite sino alla conclusione delle visite nei luoghi e con gli accertamenti urbanistiche - edilizie presso i Comuni di Nissoria e Leonforte, in cui sono ubicati gli immobili urbani e terreni.

Si è redatto il relativo verbale che si allega alla presente relazione di C.T.U., unitamente al rilievo fotografico e al riscontro dei Certificati Catastali e alla Conservatoria di Enna, tutti allegati nel CD-ROM.

2. QUESITI POSTI AL C.T.U.

Con l'Ordinanza del 19.02.2014, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, assegnava al sottoscritto i seguenti quesiti:

Il giudice dispone che il consulente risponda ai quesiti formulati nell'ordinanza di conferimento dell'incarico mediante relazione scritta (anche su supporto informatico), nella quale deve inserire anche le osservazioni e le istanze e le istanze delle parti.

Il giudice, con riferimento ai beni immobili appresi alla procedura invita il consulente ad accertare:

- 1) La natura e la consistenza del predetto immobile (rappresentazione planimetrica e fotografica, stima secondo comune valore di mercato; attuale appartenenza alle parti specificando la quota di spettanza della procedura fallimentare);*
- 2) Accertare la regolarità urbanistica e catastale secondo la vigente normativa, anche alla luce, da ultimo, del d.l. n. 78/2010 (convertito in legge n. 122/2010); e che garantiscono la commercialità;*

Alla luce del conferimento di incarico e dei quesiti posti al sottoscritto, si procede alla descrizione dei beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA

La ditta fallita è proprietaria di beni immobili e beni mobili, per cui si procede al valore di stima suddividendo i beni, in modo distinto tra beni immobili e beni mobili.

3.1 BENI IMMOBILI

L'elenco dei beni immobili riportati e che sono assunti al fallimento, seguono l'ordine di quello rilevato dalle visure catastali dell'Agenzia del Territorio di Enna, allegate alla Relazione Tecnica d'Ufficio.

Il fallimento n. 3/2002 R.G.F., (Ex Tribunale di Nicosia), interessa due soggetti:



al quale risultano intestati i seguenti beni immobili:

▪ Unità immobiliare n. 1

- 1) Fabbricato, sito nel Comune di Leonforte, Contrada Pileri, Piano T. Foglio 38, particella 333, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 43 mq, Rendita Euro 151,01, Partita 8239. Proprietario per 1/3;

▪ Unità immobiliare n. 2

- 1) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 389, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietario per 1/3;
- 2) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 389, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietario per 1/3;

▪ Unità immobiliare n. 3

- 1) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietario per 1/3;
- 2) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 390, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietario per 1/3;
- 3) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 3, Cat. C/2, classe 4, consistenza 40 mq. Rendita Euro 111,55. Proprietario per 1/3;

▪ Unità immobiliare n. 4

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 51,
- Porz. AA Uliveto, classe 1, Superficie 17,00, R. D. 14,05, R.A. 6,15,

- Porz. BB Seminativo, classe 3, superficie 19,87, R.D. 7,18, R.A. 6,15.
- Proprietario per 1/3.
- 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 330,
 - Porz. AA FUD ACCERT. Superficie 06,90. Proprietà per 1/3.
 - AB Uliveto, classe 1, superficie 01,27, R.D. 1,05, R.A. 0,46.
 - Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 5**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 237, Uliveto, classe 1, consistenza 22 are 27 ca, R.D. Euro 18,40, R.A. 8,05. Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 6**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 332,
 - Porz. AA, Uliveto classe 1, superficie 77,00, R.D. 63,63, R.A. 27,84.
 - Porz. AB, Seminativo Arborato, classe 4, superficie 91,37, R.D. 35,39, R.A. 9,44.
 - Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 7**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 24, particella 16, seminativo arborato, classe 2, consistenza 81 are 89 ca, R.D. Euro 50,75, R.A. 12,69. Proprietario per 2/105.
- 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 24, particella 283, Uliveto, classe 2, consistenza 24 are 92 ca, R.D. Euro 16,09, R.A. 7,72. Proprietario per 2/105.

▪ **Unità immobiliare n. 8**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 162,
 - AA. Fabbricato rurale, superficie 80 mq.
 - AB Uliveto classe 2, superficie 00.02, R.D. 0,01, R.A. 0,01.
 - AC Pascolo classe 1, superficie 01.20, R.D. 0,20, R.A. 0,07.
- 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 163,
 - AA. Uliveto, classe 2, superficie 03.98, R.D. 2,57, R.A. 1,23.
 - AB Pascolo, classe 1, superficie 1.01.18, R.D. 15,68, R.A. 5,23.
- 3) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 256, Pascolo, classe 1, consistenza 27 are 50 ca, R.D. Euro 4,26, R.A. 1,42.
- 4) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 257, Pascolo, classe 1, consistenza 70 ca, R.D. Euro 0,11, R.A. 0,04.
- 5) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 258, Pascolo, classe 1, consistenza 17 are 30 ca, R.D. Euro 2,68, R.A. 0,89.
- 6) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 259,
 - AA seminativo arborato, classe 3, superficie 01.50 R.D. 0,81, R.A. 01,19.
 - AB Uliveto, classe 2, superficie 05.29, R.D. 3,42, R.A. 1,64.
 - AC Pascolo, classe 1, superficie 18.91, R.D. 2,93, R.A. 0,98

- Proprietario per 2/105.

▪ **Unità immobiliare n. 9**

- 1) Fabbricato, sito in Nissoria, Via Roma, Piano 3, Foglio 47, particella 1403, sub 12, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Euro 101,23, Partita 1734. Proprietario per 1/2.
- 2) Fabbricato, sito in Nissoria, Via Roma, Piano S2P, Foglio 47, particella 1403, sub 21 Cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, Rendita Euro 33,57, Partita 1734. Proprietario per 1/2.



al quale risultano intestati i seguenti beni:

▪ **Unità immobiliare n. 1**

- 1) Fabbricato, sito nel Comune di Leonforte, Contrada Pileri, Piano T. Foglio 38, particella 333, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 43 mq, Rendita Euro 151,01, Partita 8239. Proprietario per 1/3;

▪ **Unità immobiliare n. 2**

- 1) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 389, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietario per 1/3;
- 2) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 389, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietario per 1/3;

▪ **Unità immobiliare n. 3**

- 1) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietario per 1/3;
- 2) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 390, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietario per 1/3;
- 3) Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 3, Cat. C/2, classe 4, consistenza 40 mq. Rendita Euro 111,55. Proprietario per 1/3;

▪ **Unità immobiliare n. 4**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 51,
 - Porz. AA Uliveto, classe 1, Superficie 17,00, R. D. 14,05, R.A. 6,15, Proprietario per 1/3.
 - Porz. BB Seminativo, classe 3, superficie 19,87, R.D. 7,18, R.A. 6,15. Proprietario per 1/3.
- 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 330,
 - Porz. AA FUD ACCERT. Superficie 06,90. Proprietà per 1/3.
 - AB Uliveto, classe 1, superficie 01,27, R.D. 1,05, R.A. 0,46. Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 5**



- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 237, Uliveto, classe 1, consistenza 22 are 27 ca, R.D. Euro 18,40, R.A. 8,05. Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 6**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 332,
 - Porz. AA, Uliveto classe 1, superficie 77,00, R.D. 63,63, R.A. 27,84.
 - Porz. AB, Seminativo Arborato, classe 4, superficie 91,37, R.D. 35,39, R.A. 9,44.
 - Proprietario per 1/3.

▪ **Unità immobiliare n. 7**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 24, particella 16, seminativo arborato, classe 2, consistenza 81 are 89 ca, R.D. Euro 50,75, R.A. 12,69. Proprietario per 2/105.
- 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 24, particella 283, Uliveto, classe 2, consistenza 24 are 92 ca, R.D. Euro 16,09, R.A. 7,72. Proprietario per 2/105.

▪ **Unità immobiliare n. 8**

- 1) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 162,
 - AA. Fabbricato rurale, superficie 80 mq.
 - AB Uliveto classe 2, superficie 00.02, R.D. 0,01, R.A. 0,01.
 - AC Pascolo classe 1, superficie 01.20, R.D. 0,20, R.A. 0,07.
 - 2) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 163,
 - AA. Uliveto, classe 2, superficie 03.98, R.D. 2,57, R.A. 1,23.
 - AB Pascolo, classe 1, superficie 1.01.18, R.D. 15,68, R.A. 5,23.
 - 3) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 256, Pascolo, classe 1, consistenza 27 are 50 ca, R.D. Euro 4,26, R.A. 1,42.
 - 4) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 257, Pascolo, classe 1, consistenza 70 ca, R.D. Euro 0,11, R.A. 0,04.
 - 5) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 258, Pascolo, classe 1, consistenza 17 are 30 ca, R.D. Euro 2,68, R.A. 0,89.
 - 6) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 26, particella 259,
 - AA seminativo arborato, classe 3, superficie 01.50 R.D. 0,81, R.A. 01,19.
 - AB Uliveto, classe 2, superficie 05.29, R.D. 3,42, R.A. 1,64.
 - AC Pascolo, classe 1, superficie 18.91, R.D. 2,93, R.A. 0,98
- Proprietà per 2/105.

3.2. BENI MOBILI

Ho predisposto il sotto riportato elenco dei beni mobili, seguendo lo stesso ordine di inventario redatto dal Curatore del fallimento, avv. Vito Felici, con l'assistenza del cancelliere sig.ra _____ alla presenza dello stesso _____ in data 18 maggio 2002, relativo all'esercizio commerciale di C.so Umberto n. 316, angolo Via Monachelle.

I beni mobili, sono di proprietà della ditta fallita, e sono stati riportati nel seguente elenco:

1	Tavolo di lavoro e 3 cassetti	1
2	Forno elettrico marca zeta	1
3	Micro forno marca gemini 3	1
4	Registratori di cassa non funzionanti	2
5	Scaffale metallico	1
6	Confezioni contenenti carta termica per r. di cassa	2
7	Piccole ceste	9
8	Ripiano con base di marmo con acquario	1
9	Frigorifero marca Ocean	1
10	Numero imprecisato di cartoni e buste per alimenti	n.d.
11	Sportelli posti sopra il lavandino	2
12	Bancone espositore	1
13	Bancone frigo	1
14	Registratore di cassa	1
15	Bilancia di marca Omega	1
16	Trofei	2
17	Contenitore con 6 cassetti	1
18	Orologio da parete	1
19	Quadro con effigie di S. Giuseppe	1
20	Porta rifiuti	1
21	Estintori	2
22	Sedia in plastica	1
23	Filo motrice marca Esemec	1
24	Rotondatrice	1
25	Pesatrice	1
26	Impastatrice	1
27	Cella frigorifera	1
28	Forno	1
29	Carrelli	6
30	Teli	2
31	Carrello con tavolo	1
32	Carrello con cassette	1
33	Tavolo da lavoro	1
34	Ceste in plastica	40
35	Lavello in alluminio	1
36	Balle di sale	10

37	Balle di farina	5
38	Scaffali in lamiera	2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda le trascrizioni e iscrizioni rilevate dall'analisi della documentazione ipotecaria consultata presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, degli immobili oggetto della presente stima è stato possibile verificare le seguenti formalità in capo alla Ditta fallita:

4.1
ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE**

- 1) Nota dell'11 aprile 1995, Registro Particolare 2840, Registro Generale 3182, nascente da atto di compravendita del 29 marzo 1995, rep n. 9694, dal Notaio Grazia Fiorenza a favore di:

- **Coniugi:**

➤
➤

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

-

Avente per oggetto:

- L'acquisto dell'unità immobiliare appartamento di civile abitazione sito in Nissoria (EN), in via Roma con autorimessa di pertinenza, foglio 47, particella 1403/21 e 1403/12.
- 2) Nota del 05.02.1998- Registro Particolare 700 Registro Generale 761- Pubblico Ufficiale Marretta Manfredi Repertorio 862 del 22.01.1998 - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA – Immobili siti in Leonforte;
- 3) Nota del 05.02.1998- Registro Particolare 701 Registro Generale 762- Pubblico Ufficiale Marretta Manfredi Repertorio 862 del 22.01.1998 - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA – Immobili siti in Leonforte;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4) Nota del 02.05.2003 – Registro Particolare 3367 Registro Generale 3870 – Pubblico Ufficiale Fiorenza Grazia Repertorio 21993 del 29.04.2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’ – Immobili siti in Leonforte;

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO**

- 5) Nota del 02.05.2003 – Registro Particolare 3368 Registro Generale 3871 – Pubblico Ufficiale Fiorenza Grazia Repertorio 21993 del 29.04.2003- ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA – Immobili siti in Leonforte;

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE**

- 6) Nota del 10.02.2005 – Registro Particolare 1047 Registro Generale 1593 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 884/319 del 93.07.2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE- Immobili siti in Leonforte,

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO**

- 7) Nota del 15.10.2008 – Registro Particolare 8344 Registro Generale 10694 – Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 310 del 23.09.2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Immobili siti in Nissoria.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10133 del 15.12.2008

- 8) Nota di Rettifica del 15.12.2008 – registro Particolare 10133 Registro Generale 13167 – Pubblico Ufficiale Giudiziario – Repertorio 310 del 23.09.2008- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Nissoria.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8344 del 2008;

- 9) Nota del 20.10.2011 – Registro Particolare 7301 Registro Generale 8952 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Nicosia Repertorio 300 del 27.06.2011- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Immobili siti in Leonforte;

➤ **ISCRIZIONI CONTRO**

- 10) Nota del 05.10.2012 Registro particolare 484, Registro Generale 8628, Pubblico Ufficiale Fiorenza Grazia, Repertorio 6554 del 08.10.1992. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in NISSORA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 711 del 1992;

4.2



➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE**

- 1) Nota del 05.02.1998- Registro Particolare 700 Registro Generale 761- Pubblico Ufficiale Marretta Manfredi Repertorio 862 del 22.01.1998 - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA – Immobili siti in Leonforte;
- 2) Nota del 05.02.1998- Registro Particolare 701 Registro Generale 762- Pubblico Ufficiale Marretta Manfredi Repertorio 862 del 22.01.1998 - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA – Immobili siti in Leonforte;
- 3) Nota del 02.05.2003 – Registro Particolare 3367 Registro Generale 3870 – Pubblico Ufficiale Fiorenza Grazia Repertorio 21993 del 29.04.2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA’ – Immobili siti in Leonforte;

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO**

- 4) Nota del 02.05.2003 – Registro Particolare 3368 Registro Generale 3871 – Pubblico Ufficiale Fiorenza Grazia Repertorio 21993 del 29.04.2003- ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA – Immobili siti in Leonforte;

➤ **TRASCRIZIONE A FAVORE**

- 5) Nota del 10.02.2005 – Registro Particolare 1047 Registro Generale 1593 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 884/319 del 19.07.2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE- Immobili siti in Leonforte,

➤ **TRASCRIZIONE CONTRO**



- 6) Nota del 15.07.2014 – Registro Particolare 4351 Registro Generale 5246 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NICOSIA Repertorio 3/2002 del 09.05.2002 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Oltre a quanto accertato, e dai certificati dei RR. II. allegati, alla data del, non sussistono altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di pignoramento sopra descritto.



5. CRITERIO E METODO DI STIMA

E' opportuno, prima di esporre la valutazione compilare, fare una premessa alle valutazioni stesse.

Nel corso della presente Relazione Tecnica d'Ufficio, è stata fatta una valutazione del valore venale distinta per beni mobili e immobili in quanto sono beni differenti e quindi dovranno seguire un diverso calcolo per trovare il più probabile valore di mercato.

In particolare:

5.1 BENI IMMOBILI

Questo è utile per evitare equivoci interpretativi, ed è d'indole pratica perché si può in questo modo da chiunque seguire la mia esposizione anche sulla fase delle valutazioni.

Il valore venale è un criterio, o aspetto economico, che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta. Sinteticamente lo si può definire: *è quel valore che il bene assume nel mercato.*

A questo punto, determinato e definito l'aspetto economico che devo valutare è opportuno esporre il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Il primo metodo è quello analitico, vale a dire quel metodo che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame.

Il secondo metodo è quello sintetico che consiste nell'accertare il mercato, costruire una scala di valori unitari, riferiti al parametro metro quadrato, metro cubo, vano utile, per immobili simili a quelli da valutare ed inserire comparativamente questi nella scala.

Nel caso in specie utilizzerò nel metodo sintetico il parametro, il metro quadrato commerciale, per com'è utilizzato come parametro nelle trattative di compravendita in cui ricade il bene da stimare.

Questo metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della dottrina estimativa.

Nel rispettare nella pratica i principi della dottrina estimativa, si eliminano gli errori dovuti ad impostazione di criterio e di metodo.

La valutazione degli immobili in oggetto trattandosi di diverse unità immobiliari, che rispecchiano situazioni di mercato diverse sarà determinato il valore venale di ciascuna unità immobiliare con criteri di stima differenti.

Il calcolo è stato riportato, per comodità, in apposite tabelle, riportate alla fine della Relazione, che potranno essere consultate.

5.2 BENI MOBILI

Il calcolo del deperimento di una macchina, va eseguita mediante il calcolo del coefficiente di degrado, che va quantificato a mezzo una percentuale sul costo del macchinario, che va dedotto sul valore del nuovo e del reintegroamento.

Per approntare questo calcolo, molto spesso e comunemente si utilizza, errando, un metodo del tutto improvvisato, usando una percentuale di degrado che non è sempre quello obiettivo e scientifico, secondo il criterio della Dottrina Estimativa.

Quando si applica un coefficiente di deperimento, molto spesso si indica solo una percentuale in relazione alla durata della macchina, al suo recupero e agli anni di vita.

Ogni bene strumentale, che si collega ad un'attività industriale è oggetto di deperimento e di reintegrazione per innovazione tecnologica.

L'applicazione di coefficienti di deperimento dovranno essere calcolati seguendo una rigorosa applicazione del metodo di stima, al fine di rendere quanto più reale la stima del bene.

In applicazione di tale principio, il sottoscritto C.T.U. si avvale della formula di Estimo industriale, al fine di rendere il valore di mercato del bene quanto più reale supportato da una valutazione scientifica appropriata.

A tal scopo ci siamo avvalsi di una formula classica della Dottrina Estimativa, tratta dall'opera dell'ing. Valerio Bochi, relativa all'Estimo industriale, per il calcolo del deperimento, qui di seguito riportata:


$$e = 100 * (1-f) * \frac{(1+i)^d - 1}{(1+i)^d - 1}$$

dove:

- e = Coefficiente di deperimento
- f = Coefficiente di deperimento
- i = 0,05
- d = Durata in anni della macchina
- u = Probabile durata ulteriore di efficienza

Applicando la suddetta formula, al prezzo del nuovo, siamo in grado di determinare il suo deperimento, in funzione della vita della macchina e quindi il suo più probabile valore di mercato alla data di compilazione della presente Relazione di C.T.U.

Si è fatto uso della predetta formula, considerando il tempo utile di vita di ogni macchina industriale di 30 anni, visto che le macchine sono state acquistate all'incirca nello stesso periodo.

Il tasso di riferimento è stato utilizzato al 5%.

Ho, quindi, applicato la formula per ogni singola macchina ed ho trovato i seguenti coefficienti di degrado:

- 1) Macchine – 71%
- 2) Merce si applica un abbattimento del 70%.

Si passa quindi alla descrizione dei beni della ditta fallita ed eseguendo la stima dei beni immobili e mobili.



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO



6.1 BENI IMMOBILI - UBICAZIONE - DATI CATASTALI - STIMA

1) IMMOBILE N. 1 – Fabbricato - Comune di Leonforte.



Unità immobiliare n. 1

- *Fabbricato, sito nel Comune di Leonforte, Contrada Pileri, Piano T. Foglio 38, particella 333, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 43 mq, Rendita Euro 151,01, Proprietà 1/3 + 1/3*

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Leonforte, esiste la planimetria catastale, quindi risulta regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, che si allega alla Relazione di C.T.U. Le particelle censite al N.C.T. sono foglio 38 p.lla 333, (ex particella 53).

- **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata:

-
-

- **Quota complessiva della procedura fallimentare 2/3.**

- **Provenienza dell'immobile**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.la n. 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

- **Descrizione dell'unità immobiliare**

Il fabbricato si trova nel Comune di Leonforte, in C.da Pilleri, è ubicato all'interno di un fondo agricolo, individuato al fg. 38 particella 333, (ex particella 53);



L'immobile è ubicato all'esterno del centro abitato, in C.da Pileri e ricade nella zona territoriale omogenea E, zona agricola, del P.R.G. vigente, con indice di edificazione di 0,03 + 0,07 mc/mq.

È composto da due vani un wc e un disimpegno, tutti a piano terra, oltre una superficie di pertinenza adibita a Corte.

L'immobile è dotato di riserva idrica, illuminazione e fossa biologica tipo IMHOFF e sistema secondario dei reflui.

Le pareti interne risultano tinteggiate, e quelle esterne intonacate.

La struttura è stata realizzata in muratura portante.

• **Consistenza**

Il fabbricato ha una superficie così distinta:

- Fabbricato	8,90	6,60	58,74
- Corte		142	
- Superficie commerciale 142 x		0,10	<u>14,20</u>
Totale superficie commerciale mq			72,94

• **Regolarità edilizia – urbanistica**

L'immobile è stato edificato prima dell'entrata in vigore dello strumento urbanistico, per cui non ha Licenza di costruire, perché non vi era obbligo di presentazione, in specie per i fabbricati rurali. Presenta in tal modo una regolarità urbanistica, tanto è vero che è stata richiesta e rilasciata una autorizzazione di cambio di destinazione d'uso da locale agricolo a laboratorio artigianale, in data 19.12.1996 con prot. N. 21750, rilasciata a

Il Comune ha richiesto ai proprietari, per il cambio di destinazione d'uso, un atto di vincolo dell'area del fabbricato. L'atto di vincolo è stato eseguito mediante atto pubblico rogato dal notaio Manfredi Marretta, di Leonforte, repertorio n. 186, raccolta n. 90, del 17.12.1996, registrato ad Enna il 18.12.1996, al n. 2097, trascritto il 18.12.1996, ai nn. 10309/9368, con il quale si vincolava l'area di mq 6.266, su cui insiste il fabbricato, inerente il fg. 38 particella n. 332, ex particella 53;

Il progetto di cambio di destinazione d'uso del suddetto immobile, è stato presentato a firma dell'Ing. Ciarra Francesco di Leonforte, ed ha ottenuti tutti i visti prescritti dalla legge

In data 23.12.1996, il Comune di Leonforte ha rilasciato il Certificato di Agibilità, del fabbricato;

• **Stima dell'immobile**

Il calcolo della stima dell'immobile è stato eseguito secondo il metodo analitico e sintetico, di cui è stato allegata la tabella del calcolo allegata alla Relazione, qui si riporta il valore stimato, ottenuto come media dei due valori.

Si è calcolato il valore applicando un coefficiente correttivo di vetustà dell'immobile, e la relativa quota di appartenenza fallimentare.

- Valore venale determinato con il primo metodo analitico		€	41.601,07
- Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico		€	43.218,60
- Valore venale ottenuto dalla media dei due valori		€	42.409,84
- Valore venale in cifra tonda		€	42.500,00
- Correttivo per manutenzione	0,8	€	34.000,00
		totale	€ 34.000,00
- Quota di spettanza della procedura fallimentare	1/3 +1/3	€	22.666,67

2) IMMOBILE N. 2 Fabbricato - Comune di Leonforte

❖ OSSERVAZIONI:

L'immobile di cui sopra è stato censito dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna, dove vi è in corso un accertamento, tanto è vero che sono state create d'ufficio le particelle catastali; il fabbricato è stato edificato nel Comune di Leonforte, in C.da Pileri, sul terreno censito al N.C.T. foglio 38, particelle nn. 330 e 332, (ex part.IIa 53).

L'immobile non risulta accatastato all'Agenzia del Territorio di Enna, e risulta edificato abusivamente. Esso fa parte di un intero fabbricato sito nel Comune di Leonforte, in C.da Pileri, foglio n. 38, part.IIe nn. 330, 332,(ex part. 53), per cui si tratta l'immobile secondo le particelle catastali assegnate dall'Agenzia del Territorio di Enna, a seguito di accertamenti eseguiti d'ufficio.

L'immobile edificato abusivamente è stato realizzato con struttura in c.a. su tre elevazioni fuori terra, dove al piano terra è stato adibito a laboratorio artigianale per la panificazione e confezione di pane e biscotti.

L'Agenzia del Territorio di Enna, non ha assegnato la particella provvisoria del piano secondo relative alle unità immobiliari abusive, facenti parte del fabbricato pure abusivo.

Tutto l'immobile, quindi non è rispondente alla l. n. 78/2010, ex art. 19;

Ai fini della presente Relazione Tecnica d'Ufficio, si procede comunque alla stima delle due unità immobiliari ubicate al secondo piano, del suddetto immobile

Ai fini della presente relazione si procederà per singole unità immobiliari, per la determinazione del valore di stima, mentre hanno in comune la provenienza e l'ubicazione, si sono accorpate le unità immobiliari per piano.

Per una facile individuazione di quanto esposto si potrà consultare le tabelle riportate e allegate alla presente Relazione Tecnica di C.T.U.

Ai fini della determinazione di stima si considera l'immobile suddiviso per piani, ma nel complesso viene considerato l'immobile nella sua interezza, anche se suddiviso in distinte unità immobiliari.

L'immobile ha tre elevazioni fuori terra così descritte

- 1) Piano Terra, adibito a magazzino poi trasformato in laboratorio artigianale;
- 2) Piano Primo, comprende due appartamenti, per civile abitazione, che sono stati indicati in app. A e app. B;
- 3) Piano secondo, comprende due appartamenti, per civile abitazione, suddivisi in app. A e app. B, l'unità immobiliare B non risulta tamponata e quindi si trova allo stato grezzo, definita solo nella parte strutturale.

La copertura è stata realizzata a falde inclinate.

In data 19.03.1999, prot. N. 6220, è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, da parte della ditta
el fabbricato abusivo realizzato in C.da
sulle particelle n. 330 e 332.

La richiesta di concessione in sanatoria è stata presentata per il piano terra e il piano primo. Il progetto è stato presentato dall'Ing. Ciurca Francesco di Leonforte, come risulta agli atti della documentazione rilasciata dal Comune di Leonforte, nel corso della verifica urbanistica dei fabbricati.

Nonostante il parere favorevole rilasciato dal Comune non si è dato riscontro per la definizione della pratica di concessione in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo del 19/09/2011, del Geom. Benintende Silvio, Istruttore Tecnico in servizio presso Questo Settore, unitamente al Comandante della locale Stazione dei Carabinieri, Maresciallo Maggiore Pennella Giuseppe ed al personale di Polizia Giudiziaria, Ispettore Superiore di Polizia Municipale Lattuga Bartolomeo e Ispettore

Principale di Polizia Municipale Fichera Antonio, fu accertato lo stato dei luoghi, dove fu accertato e dichiarato che:

“ Il piano terra non è adibito a magazzini e deposito attrezzi, come nella richiesta di sanatoria, ma di fatto è adibito a laboratorio artigianale al cui interno sono collocate attrezzature per la panificazione di pane e biscotti”.

A seguito di tali accertamenti, il Comune di Leonforte ha notificato una Ordinanza, n. 93, del 17.10.2011, ai proprietari :

•
•
•

con la quale ordinava di demolire entro novanta giorni dalla notifica tutte le opere abusive come descritte nell'ordinanza eseguite senza Concessione Edilizia Comunale, senza Nulla-Osta del Genio Civile, e di ridurre in pristino i luoghi modificati, con l'avvertenza che non ottemperando si procederà a norma di legge.

Nel corso del sopralluogo del 21.08.2014, è stato accertato che al piano terra è stato aggiunto un manufatto, come risulta anche delle foto del sopralluogo del 19.09.2011, da parte dell'Istruttore Tecnico Benintende Silvio, dai Carabinieri di Leonforte e della Polizia Giudiziaria Municipale.

L'immobile abusivo oggetto della procedura fallimentare, suddiviso nelle unità immobiliari, facenti parte dell'intero fabbricato, appesi nella procedura fallimentare, nel corso della vendita giudiziaria, potrà essere sanato ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e s.m.i., come disposto dalla legge.

E' allo stato attuale pendente presso la Procura della Repubblica di Enna (ex Trib. di Nicosia), il procedimento penale n. 962/11 R.G.N.R., per gli abusi edilizi accertati.

➤ **PIANO TERRA**

❖ **OSSERVAZIONI:**

Si fa presente che a piano terra è stato realizzato un manufatto anch'esso abusivo che ha di fatto ampliato i magazzini nr. 1 e 2., presenti nell'accertamento del 2011, ma non presenti nella richiesta di Concessione in Sanatoria del 1999.

Fanno parte del piano terra le sotto riportate unità immobiliari così come si evince dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna ed elencate nelle tabelle allegate.

•
•
•

Ai fini della determinazione del valore venale vengono accorpate le unità immobiliari del piano terra avente la Categoria C/6 e C/2.

Il numero delle particelle si riferisce a quelle assegnate dall'Agazia del Territorio di Enna, in sede di verifica.

- **Unità Immobiliare n. 2**

L'unità immobiliare n. 2, è composta dalle sotto riportate unità immobiliari, accorpate per la stesura della Relazione Tecnica d'Ufficio

L'unità immobiliare non si presta ad essere divisa, per cui si è determinato il valore complessivo del Piano terra.

- **U.I. n. 2 - 1**

Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 389, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietà 1/3 + 1/3.

- **U.I. n. 3-1**

Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 80 mq. Rendita Euro 227,24. Proprietà 1/3 + 1/3.

- **U.I. n. 3- 3**

Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano T, Foglio 38, particella 390, sub 3, Cat. C/2, classe 4, consistenza 40 mq. Rendita Euro 111,55. Proprietà 1/3 + 1/3.

- **U.I. n. 3- 4**

E' stato accertato nel corso del sopralluogo il manufatto abusivo e non classificato al Catasto Urbano.

• **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata:

-
-

- **Quota complessiva della procedura fallimentare 2/3.**

• **Provenienza dell'immobile**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.lle 330 e 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente, il terreno è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

• **Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra della palazzina a tre elevazioni fuori terra. Edificata tutta abusivamente

E' stato edificato in struttura portante in cemento armato e con fondazioni eseguite su travi rovesce collegate tra di loro al fine di assicurare la stabilità dell'intero manufatto e al telaio in c.a.

Le pareti esterne risultano intonacate, risulta dotata di porte e finestre, come di impianto di scarico collegata a fossa settica, è dotato di allacciamenti idrici ed elettrici.

Internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di servizi igienici adeguati.

La parte oltre i magazzini n. 1 e 2 , risulta essere stata edificata in epoca successiva alla richiesta di Concessione in sanatoria del 1999, al Comune di Leonforte.

• **Consistenza**

La superficie complessiva commerciale è pari a mq 370,91.

Nel certificato catastale risulta in corso di accertamento, anche per la superficie della corte, che in sede di stima non viene presa in considerazione, ma che dovrà essere presa in considerazione in sede di trasferimento.

La superficie delle corte, come risalta dalla certificazione rilasciata in sede di visura dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate è pari a 640, a cui va detratta la superficie della costruzione abusiva che è di mq 370,91, per cui resta una superficie di mq 319,09, che è di esclusiva pertinenza del fabbricato e quindi equivalente a spazio comune.

• **Regolarità Edilizia – Urbanistica**

L'immobile suddetto non risulta edificato con regolare Concessione Edilizia, e non è stato mai dichiarato al N.C.E.U.

Sull'immobile n. 2, formato dalle u.i. nn. 2/1, 3/1 e 3/3, è stata presentata una domanda di Concessione in sanatoria ad esclusione del manufatto aggiunto in epoca successiva, come descritto sopra, che ha avuto parere favorevole, ma non è stato dato seguito alla pratica di sanatoria.

L'immobile del piano Terra è soggetto a Demolizione giusta Ordinanza n. 93 del 17.10.2011, del Comune di Leonforte.

L'immobile può essere sanato a seguito della vendita giudiziaria, con le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

• **Stima dell'immobile Piano Terra**

u.i	2.01	€	63.280,00
u.i	3.01	€	63.280,00
u.i	3.03	€	53.625,00
u.i	3.04	€	<u>15.783,00</u>
	Totale	€	195.968,00
	Quota di spettanza del fallimento 1/3 + 1/3	€	<u>130.645,33</u>

L'immobile deve essere sanato, il cui costo è circa:

St	mq	282,75	
Sa	mq	43,35	
		326,10	
St=	St+0,60Sa	308,76	mq
Oblazione	€/mq	150	€ 46.313,25

3) **IMMOBILE N. 3 – Fabbricato - Comune di Leonforte**

➤ **PIANO PRIMO**

Ai fini della determinazione del valore venale si sono distinte al piano primo i due appartamenti così distinti: **App. A, App. B.**

Le unità immobiliari ubicate al piano Primo sono individuate dalle unità immobiliari n. 2/2 e 3/1, così descritte:

- **U.I. n. 2/2 - App. A** -

Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 389, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietà 1/3 + 1/3.

• **Proprietà**

L'unità immobiliare risulta intestata:

-

-

- **Quota complessiva della procedura fallimentare 2/3.**



• **Provenienza dell'immobile**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.lle 330 e 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente, il terreno è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

• **Descrizione dell'immobile**

L'appartamento A è abitabile come è stato accertato in sede di sopralluogo, al momento è abitato dagli stessi proprietari. È dotato di servizi igienici, impianto elettrico, fognario e impianto idrico, impianto di riscaldamento, per cui è reso abitabile.

È pavimentato e intonacato, le pareti sono tinteggiate, come si vede dalle foto è ammobiliato.

L'appartamento A ha un accesso su un'ampia terrazza dove è ubicata una lavanderia, resa fruibile.

• **Consistenza**

La superficie commerciale dell'appartamento A è di mq 112, 16

• **Regolarità Edilizia – Urbanistica**

L'appartamento fa parte dello stabile abusivo per cui è anch'esso abusivo e segue le sorti dell'intero edificio.

• **Stima dell'immobile**

-	Valore venale determinato con il primo metodo analitico	€	50.018,40	
-	Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico	€	81.256,00	
-	Valore venale ottenuto dalla media dei due valori	€	65.637,20	
-	Valore venale in cifra tonda	€	65.700,00	
-	Correttivo per manutenzione	0,90	€	59.130,00
		Totale in c.t.	€	59.130,00
-	Quota di spettanza della procedura fallimentare 1/3 +1/3	€	<u>39.420,00</u>	



- **Sanatoria**

L'u.i.u è soggetta a sanatoria il costo è circa:

Su			76,44 mq
Snr			
Balcone	13,5	1	13,50
Balcone	3,1	1	3,10
Balcone	0,5	0,4	0,20

Sc= Su+0,60 x Snr= **86,52** mq

Oblazione €/mq **100** € **8.652,00**

- **U.I. n. 3/2- App. B**

- **Fabbricato, sito in Leonforte, Via da denominare, snc Piano 1, Foglio 38, particella 389, sub 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani. Rendita Euro 175,60. Proprietà 1/3 + 1/3.**

- **Provenienza dell'immobile**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.lle 330 e 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente, il terreno è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

- **Descrizione dell'immobile**

L'appartamento B è abitabile come è stato accertato in sede di sopralluogo, al momento è abitato dagli stessi proprietari. È dotato di servizi igienici, impianto elettrico, fognario e impianto idrico, per cui è reso abitabile.

È pavimentato e intonacato, le pareti sono tinteggiate, come si vede dalle foto è ammobiliato.

- **Consistenza**

La superficie commerciale dell'appartamento B è di mq 103,61

- **Regolarità Edilizia – Urbanistica**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.lle 330 e 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente, il terreno è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

• **Descrizione dell'immobile**

L'appartamento A è abitabile come è stato accertato in sede di sopralluogo, al momento è abitato dagli stessi proprietari. È dotato di servizi igienici, impianto elettrico, fognario e impianto idrico, per cui è reso abitabile.

È pavimentato e intonacato, le pareti sono tinteggiate, come si vede dalle foto è ammobiliato.

• **Consistenza**

La superficie commerciale dell'appartamento A è di mq 103,42

• **Regolarità Edilizia – Urbanistica**

L'appartamento fa parte dello stabile abusivo per cui è anch'esso abusivo e segue le sorti dell'intero edificio.

• **Stima dell'immobile**

-	Valore venale determinato con il primo metodo analitico	€	50.018,40
-	Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico	€	75.138,00
-	Valore venale ottenuto dalla media dei due valori	€	62.578,20
-	Valore venale in cifra tonda	€	62.600,00
-	Correttivo per manutenzione	0,8	€ 50.080,00
		Totale in c.t.	€ <u>50.080,00</u>
-	Quota di spettanza della procedura fallimentare 1/3 +1/3	€	33.386,67

• **Sanatoria**

L'u.i.u è soggetta a sanatoria il costo è circa:

Su	86,52
Snr	16,80

$$Sc = Su + 0,60 \times Snr = 96,60 \text{ mq}$$

Oblazione €mq 100 € 9.660,00

- **U.I. n. 3/bis - App. B - Non classificata all'Agenzia del Territorio di Enna.**

• **Provenienza dell'immobile**

L'immobile grava su un terreno di proprietà della Ditta fallita, censite al N.C.T. del fg. 38 p.lle 330 e 333 (ex part. 53). L'immobile proviene da un atto di compravendita a rogito del notaio A. Longo di Leonforte del 10.03.1972, rep. 7375 trascritto a Catania il 15/03/1972 ai nn. 10652/8537.

Successivamente, il terreno è stato donato ai figli per atto pubblico del 22.01.1998 Voltura n. 860.1/1998 in atti dal 31.10.2001, prot. N. 95325, Repertorio N. 862, atto rogato dal notaio Marretta di Leonforte registrato U.R. di Enna n. 296 del 05.02.1998.

• **Descrizione dell'immobile**

L'immobile è privo di tompagno, per cui si trova allo stato grezzo.

• **Consistenza**

La superficie commerciale dell'appartamento B è di mq 98,54

• **Regolarità Edilizia – Urbanistica**

L'appartamento fa parte dello stabile abusivo per cui è anch'esso abusivo e segue le sorti dell'intero edificio.

• **Stima dell'immobile**

La stima dell'appartamento B è stata eseguita solo con il metodo sintetico assegnando un prezzo di mercato di €mq 300, corrispondente al costo di costruzione della struttura comprensivo del piano fondazione.

- **Stima sintetica**

-		107,54	300			€	32.262,00	
-	Quota di spettanza della procedura fallimentare 1/3 +1/3						€	21.508,00

• **Sanatoria**

- L'u.i.u è soggetta a sanatoria il costo è circa:

Su 87,53
Snr 18,35

Sc=Su + 0,60 x Snr = 98,54 mq

Oblazione €/mq 100 € 9.854,00



4) **IMMOBILE N. 4 – Terreno - Comune di Leonforte**

▪ **Unità immobiliare n. 4**

- 3) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 51,
 - Porz. AA Uliveto, classe 1, Superficie 17,00, R. D. 14,05, R.A. 6,15, Proprietà per 1/3.
 - Porz. BB Seminativo, classe 3, superficie 19,87, R.D. 7,18, R.A. 6,15. Proprietà per 1/3.
- 4) Terreno, sito in Leonforte, Foglio 38, particella 330,
 - Porz. AA FUD ACCERT. Superficie 06,90. Proprietà per 1/3.
 - AB Uliveto, classe 1, superficie 01,27, R.D. 1,05, R.A. 0,46. Proprietario per 1/3.

• **Stima dell'immobile**

U.I	N.	4	Porz	Coltura	Classe	Sup. mq		Valore	Valore	
	Fg	Part						€/Ha	Intero	
1	38	51	AA	Uliveto	1	1700		18.000,00	€ 3.060,00	
			AB	Seminativo	3	1987		12.000,00	€ 2.384,40	
									€ 5.444,40	
			- Valore di spettanza del fallimento 1/3 + 1/3							€ 3.629,60
2	38	330	AA	Accert.to		690			€ -	
			AB	Uliveto	1	127		18.000,00	€ 228,60	
									€ 228,60	
			- Valore di spettanza del fallimento 1/3 + 1/3							€ 152,40



5) **IMMOBILE N. 5 – Terreno - Comune di Leonforte**

