

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.15/2006 R.G.E.

tra



VS



Giudice delle Esecuzioni: **dott. Davide Palazzo**

Custode Giudiziario: **avv. Flora Dello Spedale Venti**

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU  
DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI



**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Enna contrada San Tomasello snc

Categoria: D10 [fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola]

Dati Catastali: foglio 197 particella 42, subalterno 1, Piano T

**Corpo B**

Beni in Enna contrada Sacchitello snc

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 150 particelle 24 – 82 – 78

**Corpo C**

Beni in Enna contrada Salsello Streto snc

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 194 particelle 1

**Corpo D**

Beni in Enna contrada Berardi snc

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 42 particella 663 subalterno 2, Piano 2

foglio 42 particella 663 subalterno 3, Piano T

foglio 42 particella 663 subalterno 4, Piano T-1

**Corpo E**

Beni in Capizzi (Me) località Giunchera contrada San Salvatore

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 42 particelle 9 – 10 – 11 – 12

foglio 34 particelle 228 – 230.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato con regolare contratto di locazione in proprietà di [REDACTED];

Corpo C: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED];

Corpo D: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED];

Corpo E: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato [REDACTED].

**Contratti di locazione in essere**

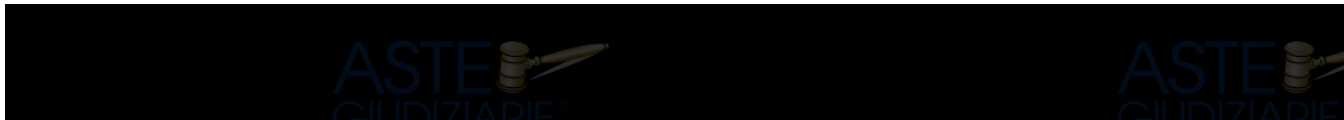
Corpo A: secondo quanto riferito dal signor [REDACTED], figlio del debitore esecutato [REDACTED], in pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



██████████, i fabbricati presenti nel corpo A sono stati ceduti in affitto alla signora ██████████, figlia del debitore esecutato e seppur richiesto dallo scrivente e dal custode giudiziario Avv. Flora Dello Spedale Venti non è stato trasmesso. È in corso la richiesta presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Enna per averne una copia.  
Tutti gli altri beni non risultano affittati.

### Comproprietari



Tutti gli altri beni sono in piena proprietà 1/1 del signor ██████████.

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO A (fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola)**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Enna fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1  
dati identificativi: **fg.197 part.42 sub.1**  
Classamento: Categoria D10, Rendita € 26.829,68  
Indirizzo: contrada San Tomasello snc  
Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: .....  
della cantina: .....

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

Nessuna

### **CORPO B: (Terreni siti ad Enna in contrada Sacchitello)**

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Enna terreni con superficie pari a 101.089 mq.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

ripubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1.8. Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati:

dati identificativi: fg.150 part. 24 – 82 – 78

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER 1/2							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
150	24		32800	SEMINATIVO	2	177,87	33,88
150	78	AA	11710	SEMINATIVO	4	18,13	6,65
150	78	AB	6099	PASCOLO	2	7,87	3,15
150	82	AA	35587	SEMINATIVO	5	36,76	12,87
150	82	AB	2981	ULIVETO	3	6,93	4,62
150	82	AC	11912	PASCOLO	2	15,38	6,15

Indirizzo: contrada Sacchitello

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

1.9. Coerenze

dell'appartamento: .....

della cantina: .....

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

Nessuna

**CORPO C:** (Terreni siti ad Enna in contrada Salsello Streto)

1.11. Descrizione del bene

In Comune di Enna terreni con superficie pari a 380.120 mq.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.194 part. 1

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER 1/1							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
194	1	AA	325672	SEMINATIVO	5	336,39	117,74
194	1	AB	54448	PASCOLO	1	84,36	28,12

Indirizzo: contrada Sacchitello  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

**1.13. Coerenze**

dell'appartamento: .....  
della cantina: .....

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

Nessuna

**CORPO D: (Abitazione sita ad Enna in contrada Berardi)**

**1.15. Descrizione del bene**

In Comune di Enna contrada Berardi snc, abitazione di tipo civile piano terra, primo e secondo con consistenza totale di 18 vani.

**1.16. Quote e tipologia del diritto pignorato**



**1.17. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue:**

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.42 part.663 sub.2

fg.42 part.663 sub.3

fg.42 part.663 sub.4

Classamento:

- Sub.2: Categoria A2, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 498,90
- Sub.3: Categoria A2, classe 2, consistenza 3 vani, Rendita € 213,81
- Sub.4: Categoria A2, classe 2, consistenza 8 vani, Rendita € 570,17

Indirizzo: contrada Berardi snc

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

**1.18. Coerenze**

dell'appartamento: .....  
della cantina: .....

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

Nessuna

**CORPO E: (Terreni siti a Capizzi (Me) in località Giunchera contrada San Salvatore)**

**1.20. Descrizione del bene**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In Comune di Capizzi terreni con superficie pari a 278.830 mq.

### 1.21. Quote e tipologia del diritto pignorato

Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue:

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.42 part. 9 – 10 – 11 – 12

fg.34 part. 228 – 230

ELENCO TERRENI COMUNE DI CAPIZZI IN PROPRIETA' CAMMARATA MICHELE PER 1/1							
FOGLIO	PART.	PORZ.	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
42	9		112200	SEMINATIVO	3	260,76	115,89
42	10	AA	1999	PASCOLO	2	1,03	0,31
42	10	AB	22081	PASCOLO ARB.	1	22,81	11,40
42	11	AA	2445	PASCOLO ARB.	1	2,53	1,26
42	11	AB	215	FABB RURALE			
42	12		87610	SEMINATIVO	3	203,61	90,49
34	228	AA	43358	PASCOLO	1	44,79	11,20
34	228	AB	2442	PASCOLO ARB.	1	2,52	1,26
34	230	AA	3845	PASCOLO	1	3,97	0,99
34	230	AB	2635	PASCOLO ARB.	1	2,72	1,36

Indirizzo: contrada San Salvatore

Dati derivanti da: Atto di pignoramento immobiliare.

### 1.22. Coerenze

dell'appartamento: .....

della cantina: .....

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

**CORPO A:** fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola in comune di Enna alla contrada San Tomasello

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni e fabbricati rurali

Urbanizzazioni: la pubblicazione ufficiale ed uso esclusivo personale è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO B:** terreni in comune di Enna siti in contrada Sacchitello

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO C:** terreni in comune di Enna siti in contrada Salsello Streto

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.

Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: a circa 15 km svincolo di Enna.

**CORPO D:** abitazione di tipo civile costituita da tre piani fuori terra ad Enna in contrada Berardi

Zona B del P.R.G.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nel quartiere sono presenti posta, agenzia di banca, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: autobus urbano per collegamenti con il resto della città, autobus di linea per raggiungere le altre città come Caltanissetta, Palermo e Catania.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km svincolo di Enna.

**CORPO E:** terreni in comune di Capizzi (Me) siti in località Giunchera contrada San Salvatore

Zona E del P.R.G.

Destinazione: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio offerto per la contrada.



Principali collegamenti pubblici: non ci sono collegamenti pubblici

Collegamento alla rete autostradale: molto distante.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. ....)

**CORPO A:** fabbricati per funzioni produttive connesse alla attività agricola in comune di Enna alla contrada San Tomasello



- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato;
- condizioni generali degli stabili: Buone;



Nella particella 42 sono presenti diversi fabbricati che possono essere così raggruppati,

### **per il sub.1:**

edificio 1: stalla;

edificio 2: stalla;

edificio 3: deposito e box allevamento;

edificio 4: locale al piano seminterrato;

edificio 5: box canile;

edificio 6: locale vario;

edificio 7: locali al piano seminterrato e primo;

edificio 8: vasca acqua;

edificio 9: legnaia;

edificio 10: caseificio;

edificio 11: sala mungitura;

edificio 12: stallone;

edificio 13: concimaia.

### **Per il sub. 2:**

edificio 7: locali al piano terra

### **Per il sub. 3:**

edificio 4: locali al piano terra

come meglio descritti nell'elaborato planimetrico sotto riportato:



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



RELAZIONE PLANIMETRICO  
 Comune di Enna  
 Localizzazione geografica del esabito  
 Foglio: 187  
 Particella: 41  
 Tipologia: 411 - Altro, Domestico  
 Foglio: 187  
 Particella: 41  
 Tipologia: 411 - Altro, Domestico  
 Foglio: 187  
 Particella: 41  
 Tipologia: 411 - Altro, Domestico

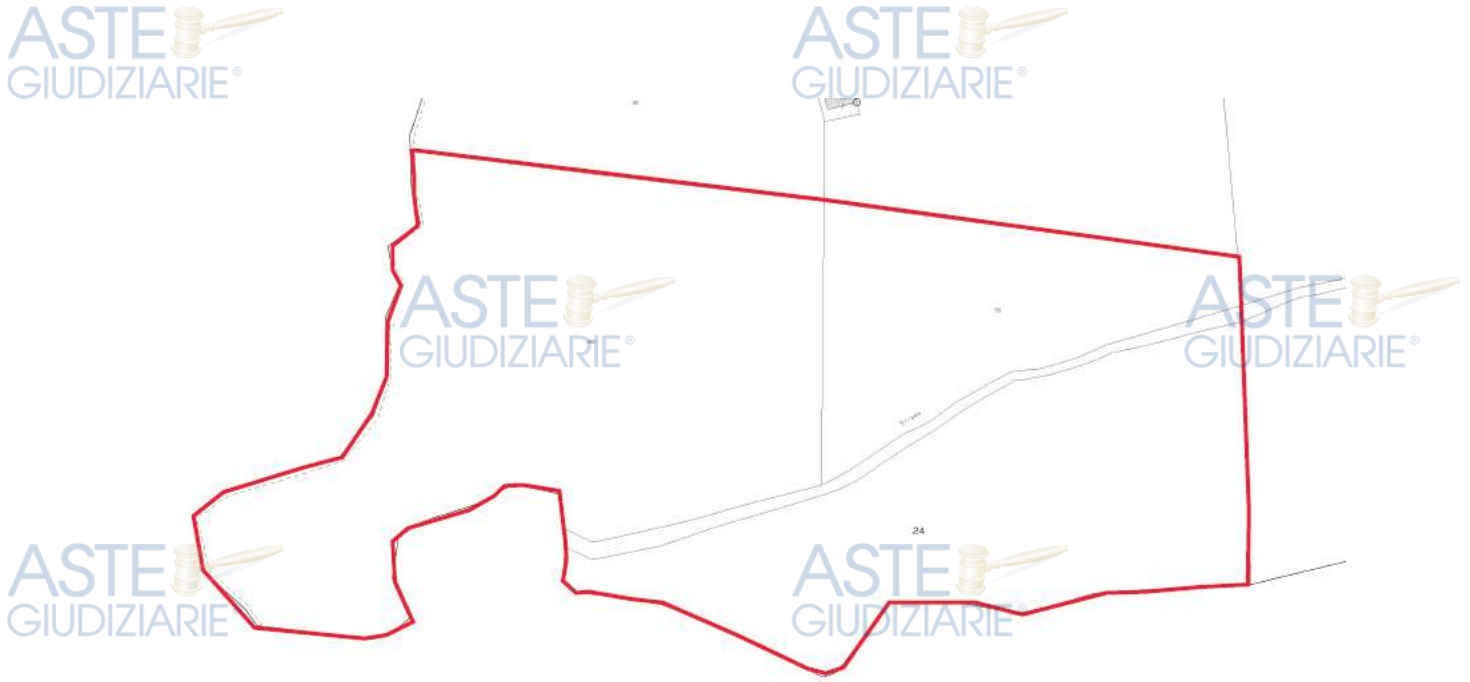
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Enna  
 Via...  
 09044 Enna (EN)

14/06/2013 - T352197 - Richiedente: Telematico  
 schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

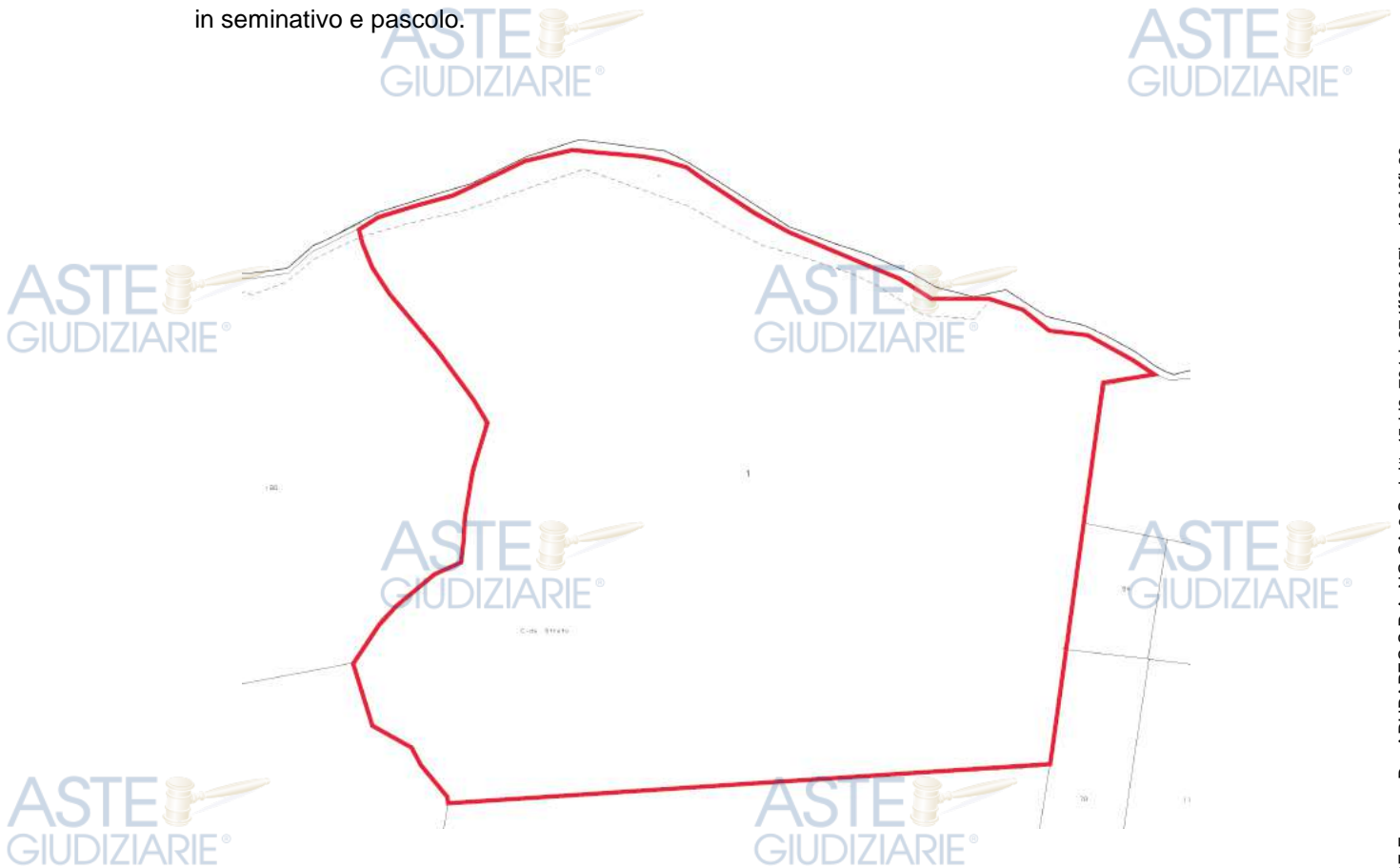
Elaborato Planimetrico e Catasto della Provincia di Enna - Comune di Enna - Foglio 187 - Particella 41 - 5



**CORPO B:** terreni siti in contrada Sacchitello in territorio del comune di Enna raggiungibili dalla strada vicinale Strazzavertole. Costituiscono un unico fondo della superficie di circa 10 Ha censiti al N.C.T. Fg.150



**CORPO C:** terreni siti in contrada Salsello Streto in territorio del comune di Enna raggiungibili dalla strada vicinale Favarotta. Si tratta di un'unica particella dell'estensione di circa 38 Ha censiti al N.C.T. Fg.194 porzionata in seminativo e pascolo.



**CORPO D:** abitazione di tipo civile sita ad Enna in contrada Berardi costituita da tre piani fuori terra e raggiungibile dalla strada comunale Barresi-Berardi.



**CORPO E:** terreni siti in località Giuncheria contrada San Salvatore a Capizzi (Me) censiti al Fg. 42 e 34 raggiungibili dalla strada comunale Timpo-Gagliano e dalla strada comunale lunchera.

Il fondo censito al fg.42 ha un estensione di circa 23 Ha



Il fondo censito al fg.34 ha un'estensione di circa 5 Ha:



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. ....)

#### **CORPO A:**

Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola

Edificio 1: stalla realizzata in muratura

- pareti: integgiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: minima 3,50 m e massima 5,50m;
- condizioni generali: stalla ben mantenuta.

Edificio 2: stalla realizzata in muratura

- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: minima 3,50 m e massima 5,50m;
- condizioni generali: stalla ben mantenuta.

Edificio 3: locali di deposito e box per allevamento esterni, con annessa tettoia per ricovero mezzi;

- struttura portante in muratura;
- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in battuto di cemento;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- porta d'accesso: portone in ferro scorrevole;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: variabile;
- condizioni generali: deposito ben mantenuto

**Edificio 4:** abitazione di tipo economico costituita da un piano seminterrato, piano terra e primo;

- struttura portante in cemento armato;
- il piano terra è rifinito, il piano primo non è rifinito e costituito da unico ambiente adibito a deposito, il piano seminterrato non è rifinito e viene adibito a deposito
- pareti al piano terra: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: al piano terra in piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 2.93m;
- condizioni generali: abitazione ben mantenuta nel piano terra, mancano le rifiniture al piano primo.

**Edificio 5:** box canile;

- struttura portante in muratura;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno;
- altezza dei locali: 2,40 m;
- condizioni generali: box canile ben mantenuto.

**Edificio 6:** locale con destinazione varia probabilmente destinato alla ristorazione, costituito da un grande salone con lunghi tavoli e sedie, una cucina industriale, forno a legno e una sala per la preparazione e stagionatura dei formaggi;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti: tinteggiate con pittura di colore bianco,
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso: in alluminio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: variabile, altezza minima 3,00 m e max 4,00;
- condizioni generali: locale con finiture di pregio e ben mantenuto.

**Edificio 7:** abitazione di tipo economico costituita da un piano terra;

- struttura portante in cemento armato;
- facciata realizzata con pietra locale;
- pareti al piano terra: tinteggiate con pittura decorativa,
- pavimenti: al piano terra in cotto di ottima fattura;
- porta d'accesso: in alluminio;
- infissi: in alluminio con persiane
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: 3,10 m;

- condizioni generali: abitazione ben mantenuta.

Edificio 8: vasca per la raccolta dell'acqua;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: vasca ben mantenuta.

Edificio 9: legnaia;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: legnaia ben mantenuta.

Edificio 10: caseificio;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate, fino ad una altezza di 2 metri rifinite con piastrelle di ceramica lavabili e spigoli arrotondati come da prescrizioni sanitarie;
- impianto elettrico di ottima fattura con quadro elettrico nuovo;
- condizioni generali: caseificio ben mantenuto.

Edificio 11: sala mungitura;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate, fino ad una altezza di 2 metri rifinite con piastrelle di ceramica lavabili e spigoli arrotondati come da prescrizioni sanitarie;
- impianto elettrico di ottima fattura con quadro elettrico nuovo;
- è presente nel tetto il solare termico per la produzione di acqua calda;
- condizioni generali: sala mungitura ben mantenuta.

Edificio 12: stallone;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti rifinite e imbiancate;
- copertura con tegole;
- impianto elettrico di ottima fattura;
- condizioni generali: stallone ben mantenuto.

Edificio 13: concimaia;

- struttura portante in cemento armato;
- pareti non rifinite;
- condizioni generali: concimaia ben mantenuta.

**CORPO D:**

Abitazione di tipo civile, singola con ingrosso dalla strada comunale Barresi-Berardi costituita da tre piani fuori terra, esposizione: da tre lati con ampia corte circostante.

Si compone di piano terra, primo e secondo:

- pareti: tinteggiate con pitture bianche, in ceramica nel bagno fino a tetto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore bianco con persiane e vetri normali;
- porta d'accesso pubblica e ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sono in affitto della signora Cammarata Giandomenica secondo quanto riferito dal sig. Cammarata Salvatore, figlio del debitore esecutato, gli altri fabbricati e terreni che compongono gli altri corpi sono occupati dal debitore esecutato che li abita e utilizza continuamente.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

## 4 PROVENIENZA (all. ...)

### 4.1. Attuali proprietari

**CORPO A:** Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola in proprietà per 1/1 del signor [REDACTED]

**CORPO B:** terreni siti ad Enna in contrada Sacchitello Fg.150 part. 24 – 78 – 82 sono in proprietà dei signori [REDACTED]

**CORPO C:** terreni siti ad Enna in contrada Salsello Streto Fg.194 part. 1 in proprietà per 1/1 del signor [REDACTED]

**CORPO D:** abitazione singola sita ad Enna in contrada Berardi snc Fg. 42 pat.663 sub. 2-3-4 in proprietà per 1/1 del signor [REDACTED].

**CORPO E:** terreni siti a Capizzi (Me) in località Giuncheria contrada San Salvatore Fg. 42 partt. 9-10-11-12 e Fg.34 partt. 228-230 sono in proprietà per 1/1 del signor [REDACTED].

### 4.2. Precedenti proprietari

**CORPO A:**  
➤ Al ventennio il bene era di proprietà del signor [REDACTED] in ragione di 1/1, in forza della costituzione del 27.11.2022 Prat. 102166.

**CORPO B:**  
➤ Al ventennio il bene era di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ½ ciascuno indiviso

**CORPO C:**  
➤ Al ventennio il bene era di proprietà dei signori [REDACTED] in ragione di 1/1

**CORPO D:**  
➤ Al ventennio il bene era di proprietà dei signori [REDACTED] in ragione di 1/1

**CORPO E:**  
➤ Al ventennio il bene era di proprietà dei signori [REDACTED] in ragione di 1/1

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Iscrizioni contro:**

- ANNOTAZIONE del 22/12/2008 - Registro Particolare 1080 Registro Generale 13459  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/8 del 28/11/2008  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7625 del 2006
- ISCRIZIONE del 29/07/1998 - Registro Particolare 1856 Registro Generale 16106  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da PRIVILEGIO AGRARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 19073/48 del 1993
- ISCRIZIONE del 25/06/2013 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 16147  
Pubblico ufficiale CONTARTESE PASQUALE Repertorio 16357 del 27/07/1993  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1820 del 1993
- ISCRIZIONE del 29/07/1998 - Registro Particolare 1856 Registro Generale 16106  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da PRIVILEGIO AGRARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 19073/48 del 1993

**Trascrizioni contro:**

- TRASCRIZIONE del 13/09/2006 - Registro Particolare 7625 Registro Generale 10966  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/6 del 06/09/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CAUTELARE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1080 del 22/12/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2 - Annotazione n. 329 del 08/04/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Registro Particolare 24743 Registro Generale 44905  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ENNA Repertorio 12/6 del 06/09/2006  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO CAUTELARE  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1341 del 20/03/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

➤ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

• **Pignoramenti**

- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 2653  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 0/13 del 15/02/2006  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





I documenti attualmente in possesso del funzionario del comune di Enna e riscontrati dallo scrivente sono:

- Planimetrie catastali aggiornate (lo scrivente ha riscontrato la rispondenza delle stesse con lo stato attuale dei luoghi);
- Relazione tecnica a firma del tecnico incaricato;
- N.O. per vincolo idrogeologico rilasciato il 30.06.2022 prot. 61851;
- Perizia giurata riportante la data del 14.02.2023 a firma del tecnico incaricato;
- Pagamento dell'oblazione interamente liquidata (secondo quanto riferito dal funzionario del comune di Enna correttamente) di €. 7.506.000 (€ 3.876,52

Secondo quanto riferito dal funzionario del comune di Enna per definire la pratica di sanatoria occorre pagare l'oblazione prevista con la legge Bucalossi oltre agli interessi legali calcolati alla data di presentazione della pratica di sanatoria fino al momento della definizione della sanatoria, stimabile ad oggi per un importo pari a € 1.200,00, a cui bisogna aggiungere le spese per l'istruzione della pratica di sanatoria quantificabili in circa 7.000€ da corrispondere al tecnico incaricato.

Come documentazione occorre presentare al comune copia delle visure catastali aggiornate e, marche da bollo e la ricevuta del versamento eseguito per la Legge Bucalossi.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Enna:**

#### **CORPO D:**

- N.O. per lavori edili n.29 del 20.05.1975;
- Concessione Edilizia in variante n.3 del 17.10.1977;
- Concessione Edilizia in variante n.14 del 09.09.1978
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

Per gli edifici oggetto di pignoramento non è stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità.

#### **7.2 Conformità edilizia:**

Alla data del sopralluogo per i fabbricati facenti parte del CORPO A, lo scrivente non è in grado di poter esprimere la conformità edilizia e urbanistica in quanto non è in possesso della documentazione necessaria per tale accertamento.

Alla data del sopralluogo il fabbricato del CORPO D risultava non conforme urbanisticamente.

Come già scritto al punto 7 è in corso di definizione una pratica di sanatoria relativa alla Legge 47/1985

#### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo tutti i corpi visitati risultano conformi catastalmente.

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A:**

## EDIFICIO 1: STALLA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLA	mq	963,00	100%	963,00
		<b>963,00</b>		<b>963,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 2: STALLA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLA	mq	983,00	100%	983,00
		<b>983,00</b>		<b>983,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 3: MAGAZZINO/DEPOSITO

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
MAGAZZINO	mq	1474,00	100%	1474,00
TETTOIA	Mq	198,00	30%	59,40
		<b>1672,00</b>		<b>1533,40</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 4: ABITAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	168,00	100%	168,00
PIANO PRIMO	mq	134,00	100%	134,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	92,00	30%	27,60
CANTINE	mq	41,70	25%	10,42
		<b>435,70</b>		<b>340,02</b>

## EDIFICIO 5: BOX CANILE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
BOX CANILE	mq	90,00	100%	90,00
		<b>90,00</b>		<b>90,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 6: SALA RISTORAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
SALA RISTORAZIONE	mq	411,00	100%	411,00
		<b>411,00</b>		<b>411,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 7: ABITAZIONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	237,00	100%	237,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	43,00	30%	12,90
CANTINE E LOCALI DI DEPOSITO	mq	292,00	25%	73,00
		<b>572,00</b>		<b>322,90</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 8: VASCA ACQUA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
VASCA ACQUA	mq	71,00	100%	71,00
		<b>71,00</b>		<b>71,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

## EDIFICIO 9: LEGNAIA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
LEGNAIA	mq	56,00	100%	56,00
		<b>56,00</b>		<b>56,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

EDIFICIO 10: CASEIFICIO

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
CASEIFICIO	mq	268,00	100%	268,00
		<b>268,00</b>		<b>268,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

EDIFICIO 11: SALA MUNGITURA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
SALA MUNGITURA	mq	128,00	100%	128,00
		<b>128,00</b>		<b>128,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

EDIFICIO 12: STALLONE

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
STALLONE	mq	667,00	100%	667,00
		<b>667,00</b>		<b>667,00</b>
		mq lordi		mq commerciali

EDIFICIO 13: CONCIMAIA

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
CONCIMAIA VICINO STALLE 1 e 2	mq	150,80	100%	150,80
CONCIMAIA VICINO STALLONE	mq	84,00	100%	84,00
		<b>234,80</b>		<b>234,80</b>
		mq lordi		mq commerciali

**CORPO: B**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti al Fg.150 contrada Sacchitello nel comune di Enna

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	101,089

Firmato Da: BIONDI GIUSEPPE Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45dd8c701da274ff22427ba486d6fb28

**CORPO: C**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti al Fg.194 contrada Salsello Streto nel comune di Enna

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	380.120

**CORPO: D**

Abitazione sita ad Enna in contrada Berardi snc censita al N.C.E.U. FG.42 part. 666 sub. 2-3-4

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGEIZZATA
PIANO TERRA	mq	126,00	100%	126,00
PIANO PRIMO	mq	126,00	100%	126,00
PIANO SECONDO	mq	126,00	100%	126,00
BALCONI E TERRAZZE	mq	30,80	30%	9,24
VANO SCALA	mq	17,00	25%	4,25
		<b>425,80</b> mq lordi		<b>391,49</b> mq commerciali

**CORPO: E**

Fondo agricolo costituito dai terreni censiti ai Fg.42 E 34 contrada San Salvatore nel comune di Capizzi

DESTINAZIONE	U.M	SUPERFICIE TOTALE
TERRENI	mq	278.830

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1 Fonti d'informazione e stima degli immobili

Come fonte di informazione lo scrivente esperto estimatore utilizza la Banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, in cui in funzione della città, della zona di ubicazione e della tipologia di destinazione sono riportati i valori di mercato.

**CORPO A:**

Per i fabbricati contenuti nel corpo A i valori relativi alle abitazioni sono elencati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,9	7,2	L

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, considerando, l’attuale stato manutentivo dell’immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell’edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d’uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all’edificio pignorato è di circa:  $V \text{ unitario} = 1050,00 \text{ €/mq}$

**EDIFICIO 4**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A3	340,02 mq	1.050 €/mq	€ 357.021

**€ 357.021**

## Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 4

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 35.702,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Detrazioni dovute alla mancanza di finiture e lavori non eseguiti nel piano secondo (quantificabili in un ulteriore 15%)	€ 53.553,15
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 89.255,25
<b>Valore edificio 4 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 267.765,75</b>

## EDIFICIO 7

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A3	322,90 mq	1.050 €/mq	€ 339.045
				<b>€ 339.045</b>

## Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 7

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 33.904,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 33.904,50
<b>Valore edificio 7 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 305.140,50</b>

Per i fabbricati contenuti nel corpo A, relativi ai capannoni e laboratori utilizzati per le funzioni produttive connesse all'attività agricola e pertanto ricadenti nella categoria catastale D10, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso connessa all'attività agricola, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato vada valutata di volta in volta secondo il reale utilizzo del bene nell'attività agricola, ciò nonostante viene comunque riportata, la seguente tabella anche per avere un ordine di grandezza dei

valori di mercato che vanno calibrandoli opportunamente alle condizioni attuali e di utilizzo dei fabbricati:

Categoria	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,8	2,8	L
Laboratori	NORMALE	400	500	L	1,8	2,3	L

### **EDIFICIO 1:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLA	D10	963,00 mq	700,00 €/mq	€ 770.400,00
				<b>€ 674.100,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 1**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 67.410,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 67.410,00
<b>Valore edificio 1 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 606.690,00</b>

### **EDIFICIO 2:**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLA	D10	983,00 mq	700,00 €/mq	€ 688.100,00
				<b>€ 688.100,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima** ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 2

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 68.810,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 68.810,00
<b>Valore edificio 2 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 619.290,00</b>

### EDIFICIO 3:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
MAGAZZINO/DEPOSITO	D10	1533,40 mq	300,00 €/mq	€ 460.020,00
				<b>€ 460.020,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 3

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 46.002,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 46.002,00
<b>Valore edificio 3 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 414.018,00</b>

### EDIFICIO 5:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
BOX CANILE	D10	90 mq	150,00 €/mq	€ 13.500,00
				<b>€ 13.500,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 5

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 1.350,00
---	------------

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	1.350,00
<b>Valore edificio 5 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>12.150,00</b>

### EDIFICIO 6:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
SALA RISTORAZIONE	D10	411 mq	1.000,00 €/mq	€ 411.000,00
				<b>€ 411.000,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 6**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	41.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	41.100,00
<b>Valore edificio 6 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>369.900,00</b>

### EDIFICIO 8:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
VASCA ACQUA	D10	71 mq	150,00 €/mq	€ 10.650,00
				<b>€ 10.650,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 8**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	1.065,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	1.065,00
<b>Valore edificio 8 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>9.585,00</b>

## EDIFICIO 9:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
LEGNAIA	D10	56 mq	150,00 €/mq	€ 8.400,00
				<b>€ 8.400,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 9**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	<u>0,00</u>
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	840,00
<b>Valore edificio 9 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>7.560,00</b>

## EDIFICIO 10:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
CASEIFICIO	D10	268 mq	1.000,00 €/mq	€ 268.000,00
				<b>€ 268.000,00</b>

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### **Valore EDIFICIO 10**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	26.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€	<u>0,00</u>
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€	26.800,00
<b>Valore edificio 10 al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>241.200,00</b>

## EDIFICIO 11:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
SALA MUNGITURA	D10	128 mq	1.000,00 €/mq	€ 128.000,00
				<b>€ 128.000,00</b>

## Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 11

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 12.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 12.800,00
<b>Valore edificio 11 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 115.200,00</b>

## EDIFICIO 12:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
STALLONE	D10	667 mq	700,00 €/mq	€ 466.900,00
				<b>€ 466.900,00</b>

## Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 12

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 46.690,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 46.690,00
<b>Valore edificio 12 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 420.210,00</b>

## EDIFICIO 13:

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
CONCIMAIE	D10	234,80 mq	200,00 €/mq	€ 46.960,00
				<b>€ 46.960,00</b>

## Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### Valore EDIFICIO 13

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 4.696,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 0,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 4.696,00
<b>Valore edificio 13 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 42.264,00</b>

Riepilogando i valori stimati riferiti ai fabbricati contenuti nel D10 e censiti al FG.197 part. 42 sub. 1 si riporta il seguente quadro sinottico:

VALORE EDIFICI CONTENUTI NEL D10	
DENOMINAZIONE	VALORE
EDIFICIO 1	674.100,00 €
EDIFICIO 2	619.290,00 €
EDIFICIO 3	414.018,00 €
EDIFICIO 5	12.150,00 €
EDIFICIO 6	369.900,00 €
EDIFICIO 8	9.585,00 €
EDIFICIO 9	7.560,00 €
EDIFICIO 10	241.200,00 €
EDIFICIO 11	115.200,00 €
EDIFICIO 12	420.210,00 €
EDIFICIO 13	42.264,00 €
	<b>2.925.477,00 €</b>

**CORPO B:**

Per i terreni che compongono il corpo B siti in contrada Sacchitello in territorio del comune di Enna lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Enna riferiti al 2014 (ultimi dati presenti nel sito dell' Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO B							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
150	24		32800	SEMINATIVO	2	0,70	22.960,00 €
150	78	AA	11710	SEMINATIVO	4	0,70	8.197,00 €
150	78	AB	6099	PASCOLO	2	0,29	1.768,71 €
150	82	AA	35587	SEMINATIVO	5	0,70	24.910,90 €
150	82	AB	2981	ULIVETO	3	1,08	3.219,48 €
150	82	AC	11912	PASCOLO	2	0,29	3.454,48 €
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO</b>							<b>64.510,57 €</b>

La proprietà in capo al debitore esecutato Cammarata Michele è di 1/2 pertanto tale valore va considerato per la quota di proprietà ed è pari a € **32.255,28**

**CORPO C:**

Per i terreni che compongono il corpo C lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Enna riferiti al 2014 (ultimi dati presenti nel sito dell' Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO C							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
194	1	AA	325672	SEMINATIVO	5	0,70	227.970,40 €
194	1	AB	54448	PASCOLO	1	0,29	15.789,92 €
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO</b>							<b>243.760,32 €</b>

**CORPO D:**

Per i fabbricati contenuti nel corpo D i valori relativi alle abitazioni sono elencati nella seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	3,2	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,9	7,2	L

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture di pregio e lusso, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato è di circa: V unitario=1.100,00 €/mq

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE a mq	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	A2	391,49 mq	900,00 €/mq	€ 352.341,00
				<b>€ 352.341,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**Valore CORPO D**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 35.234,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente-indicative	€ 8.200,00
Totale delle decurtazioni per adeguamenti e correzioni della stima	€ 43.434,10
<b>Valore corpo D al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 308.906,90</b>

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CORPO E:**

Per i terreni che compongono il corpo E lo scrivente utilizzerà i valori contenuti nei valori agricoli medi della provincia di Messina riferiti al 2007 (ultimi dati presenti nel sito dell' Agenzia del Territorio) opportunamente rivalutati in funzione dei codici Istat, considerando le peculiarità dei terreni, l'esposizione, la giacitura nonché la presenza di vincoli gravanti sui terreni si stimano i seguenti valori:

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NEL CORPO E							
FOGLIO	PART.	PORZ	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE
42	9		112200	SEMINATIVO	3	0,77	86.394,00 €
42	10	AA	1999	PASCOLO	2	0,46	919,54 €
42	10	AB	22081	PASCOLO ARB.	1	0,46	10.157,26 €
42	11	AA	2445	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.124,70 €
42	11	AB	215	FABB RURALE		200	43.000,00 €
42	12		87610	SEMINATIVO	3	0,77	67.459,70 €
34	228	AA	43358	PASCOLO	1	0,46	19.944,68 €
34	228	AB	2442	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.123,32 €
34	230	AA	3845	PASCOLO	1	0,46	1.768,70 €
34	230	AB	2635	PASCOLO ARB.	1	0,46	1.212,10 €
<b>VALORE TOTALE DEL FONDO AGRICOLO</b>							<b>233.104,00 €</b>

In conclusione, considerando le peculiarità e l'appetibilità nonché l'utilità di ciascun corpo costituente il compendio pignorato, a parere dello scrivente è necessario procedere alla vendita in singoli lotti che possono essere così raggruppati:

- **Lotto 001** l'intera quota dei fabbricati siti ad Enna in contrada San Tomasello, inglobati nel Corpo A e facenti parte il D10 e le due abitazioni (censiti ai sub 2 e 3) in quanto a parere dello scrivente è inopportuno separarli dal contesto dei fabbricati censiti al sub 1, connessi all'attività agricola, e tutti indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola/zootecnica
  - Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub. 1 D/10;
  - Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub.2 A/3;
  - Fabbricati censiti al fg.197 part. 42 sub.3 A/3;
 del valore totale pari a € **3.498.383,25**;
- **Lotto 002:** ½ della proprietà del fondo agricolo (corpo B) sito ad Enna in contrada Sacchitello censito al N.C.T. al Fg. 150 partt. 28-78-82 del valore totale pari a € **32.255,28**;

- **Lotto 003:** l'intero fondo agricolo (corpo C) sito ad Enna in contrada Salsello Streto censito al N.C.T. al Fg. 194 part. 1 del valore totale pari a € **243.760,32**;
- **Lotto 004:** l'intera proprietà della civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo sita ad Enna in contrada Berardi snc (corpo D) censita al N.C.E.U. al Fg. 42 part. 666 sub. 2-3-4 del valore di € **308.906,90**;
- **Lotto 005:** l'intero fondo agricolo con annesso fabbricato rurale (corpo E) sito a Capizzi (Me) in località Giunchera in contrada San Salvatore censito al N.C.T. al Fg. 42 partt. 9-10-11-12 e Fg.34 partt. 228-230 del valore totale pari a € **233.104,00**.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Biondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Enna, 20.06.2023

L'esperto



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DELLA PROVINCIA DI ENNA' and 'CANTONI DI ENNA' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

### ALLEGATI

- 1) *Elaborato fotografico;*
- 2) *Planimetrie catastali.*