

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es.Imm. 41/2020

promossa da: **FIRE S.p.A.**

contro:

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa Sara Antonelli

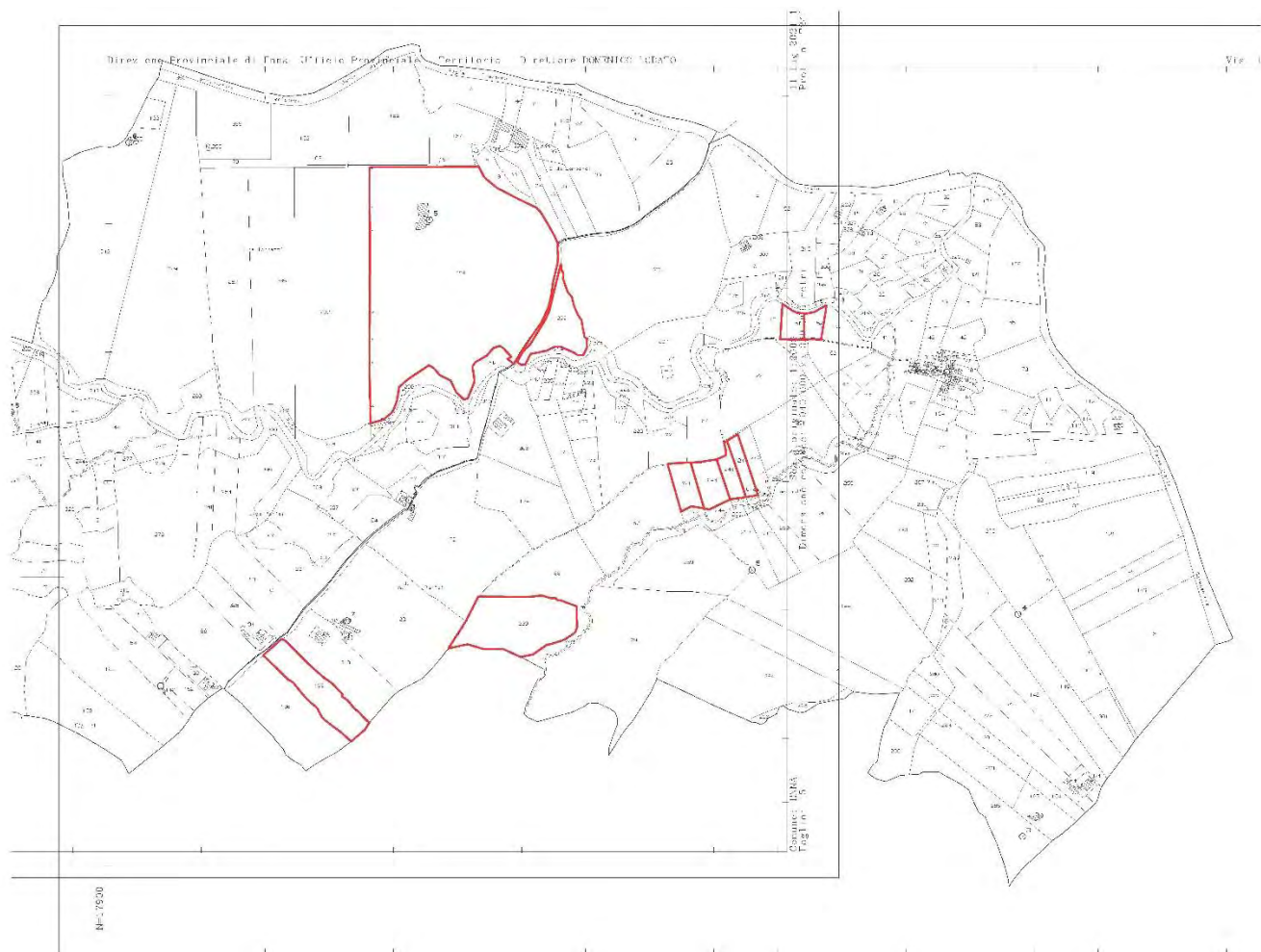
C.T.U. Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: Terreni siti nel territorio di Enna



INDICE SINTETICO

Dati catastali Lotto 001



- Fondo rustico sito in territorio di Enna, contrada Torrazzi

Estensione 90.748 mq

- Dati Catastali

- Catasto Terreni: foglio 15, particella 359, porzioni:

AA ha 7.09.49, seminativo 3^

AB are 43.81, uliveto 2^

AC are 93.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 203, porzioni:

AA are 59.36, seminativo 3^

AB are 01.82, pascolo 2^



- Fondo rustico sito in territorio di Enna, contrada Lombardi

Estensione 11.994 mq

- Dati Catastali

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 151, porzioni:

AA are 03.50, vigneto 2^

AB are 11.00, seminativo 1^

AC are 02.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 152, porzioni:

AA are 01.30, vigneto 2^

AB are 09.00, seminativo 1^

AC are 03.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 241, porzioni:

AA are 24.66, seminativo 3^

AB are 01.31, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 243, porzioni:

AA are 28.12, seminativo 3^

AB are 01.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 245, porzioni:

AA are 18.32, seminativo 3^

AB are 00.51, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 247, are 16.22, seminativo 3^





- Fondo rustico sito in territorio di Enna, contrada Parisi

Estensione 21.600 mq

- Dati Catastali

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 135, porzioni:

AA are 70.08, seminativo 2^

AB are 09.92, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 239, porzioni:

AA ha 1.35.00, seminativo 3^

AB are 1.00, pascolo 2^



Stato occupativo

Occupato con un contratto di comodato di fondo rustico.

Contratti di locazione in essere

In data 23/02/2017 è stato stipulato un **contratto di comodato d'uso gratuito** di fondo rustico **(All. 3)**, registrato a Catania il 24/02/2017 al N.949 Serie 3, durata del contratto anni 30 con inizio del contratto dal 24/12/2017 e termine al 23/12/2047, fra i signori,
da una parte

e dall'altra

I sigg. _____ concedono in comodato d'uso gratuito al sig. _____, comodatario, che accetta senza riserva alcuna per lo stesso titolo, il terreno di proprietà del comodante.

Durata del contratto anni 30 con inizio del contratto dal 24/12/2017 e termine al 23/12/2047.

Terreni ubicati nel territorio di Enna

Foglio 15 Particella 359

Foglio 16 Particelle 135 – 151 – 152 – 203 – 239 – 241 – 243 – 245 – 247

Il contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico risulta stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento dei terreni concessi in comodato d'uso.

Comproprietari

Terreni censiti al Foglio 16 Particelle 151 – 152 – 241 – 243 – 245 – 247 – 135 - 239

Comproprietari:

Terreno censito al Foglio 16 Particella 203

Comproprietari:

Terreno censito al Foglio 15 Particella 359

Comproprietari:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 141.328,

da occupato: € 84.800,00

LOTTO 001

(Terreni ubicati nel territorio del comune di Enna)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di terreni ubicati nel territorio di Enna in C.da Torrazzi, C.da Lombardi e C.da Parisi, i confini catastali vengono meglio rappresentati nell'ALL.1 (**All.1** estratto di mappa catastale), i dati catastali sono i seguenti (**ALL.2** visure catastali):

- Fondo rustico sito in territorio di Enna, Contrada Torrazzi

Estensione 90.748 mq

- Dati Catastali

- Catasto Terreni: foglio 15, particella 359, porzioni:

AA ha 7.09.49, seminativo 3^

AB are 43.81, uliveto 2^

AC are 93.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 203, porzioni:

AA are 59.36, seminativo 3^

AB are 01.82, pascolo 2^

- Fondo rustico sito in territorio di Enna, Contrada Lombardi

Estensione 11.994 mq

- Dati Catastali

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 151, porzioni:

AA are 03.50, vigneto 2^

AB are 11.00, seminativo 1^

AC are 02.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 152, porzioni:

AA are 01.30, vigneto 2^

AB are 09.00, seminativo 1^

AC are 03.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 241, porzioni:

AA are 24.66, seminativo 3^

AB are 01.31, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 243, porzioni:

AA are 28.12, seminativo 3^

AB are 01.00, pascolo 2^

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 245, porzioni:
AA are 18.32, seminativo 3^
AB are 00.51, pascolo 2^
- Catasto Terreni: foglio 16, particella 247, are 16.22, seminativo 3^

- Fondo rustico sito in territorio di Enna, Contrada Parisi

Estensione 21.600 mq

- Dati Catastali
- Catasto Terreni: foglio 16, particella 135, porzioni:
AA are 70.08, seminativo 2^
AB are 09.92, pascolo 2^
- Catasto Terreni: foglio 16, particella 239, porzioni:
AA ha 1.35.00, seminativo 3^
AB are 1.00, pascolo 2^

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà/usufrutto dei beni di:

Così come riportati al punto successivo.

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Enna come segue: (ALL.2)

- Intestati:

dati identificativi:

- Catasto Terreni: foglio 16, particella 151, porzioni:
AA are 03.50, vigneto 2^
AB are 11.00, seminativo 1^
AC are 02.00, pascolo 2^
- Catasto Terreni: foglio 16, particella 152, porzioni:
AA are 01.30, vigneto 2^
AB are 09.00, seminativo 1^
AC are 03.00, pascolo 2^
- Catasto Terreni: foglio 16, particella 241, porzioni:
AA are 24.66, seminativo 3^
AB are 01.31, pascolo 2^

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 243, porzioni:

AA are 28.12, seminativo 3^

AB are 01.00, pascolo 2^

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 245, porzioni:

AA are 18.32, seminativo 3^

AB are 00.51, pascolo 2^

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 247, are 16.22, seminativo 3^

Indirizzo: Contrada Lombardi

Dati derivanti da: visura catastale e riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

- Intestati:

dati identificativi:

– Catasto Terreni: foglio 15, particella 359, porzioni:

AA ha 7.09.49, seminativo 3^

AB are 43.81, uliveto 2^

AC are 93.00, pascolo 2^

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 203, porzioni:

AA are 59.36, seminativo 3^

AB are 01.82, pascolo 2^

Indirizzo: Contrada Torrazzi

Dati derivanti da: visura catastale e riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

- Intestati:

dati identificativi:

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 135, porzioni:

AA are 70.08, seminativo 2^

AB are 09.92, pascolo 2^

– Catasto Terreni: foglio 16, particella 239, porzioni:

AA ha 1.35.00, seminativo 3^

AB are 1.00, pascolo 2^

Indirizzo: Contrada Parisi

Dati derivanti da: visura catastale e riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono corretti a meno di variazioni delle superfici colturali all'interno delle rispettive particelle riscontrate nelle visure catastali aggiornate; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria della zona

I terreni oggetto di valutazione sono ubicati in agro del Comune di Enna in zona agricola distante circa 6,00 km dal centro abitato. La zona di ubicazione dei terreni è prettamente agricola e le colture maggiormente praticate risultano essere quelle di tipo seminativo.

In Comune di Enna

Zona: Agro del Comune di Enna

Destinazione: Aree di verde agricolo (zona E)

Tipologia prevalente: Terreni

Collegamento alla rete stradale:

Il terreno distinto al Fg.15 Pat.359 è raggiungibile dalla S.S.121 transitando per un brevissimo tratto lungo la S.P.64 e successivamente per un brevissimo tratto di strada interpoderale.

A confine con il terreno sopra citato si trova il terreno distinto al Fg.16 Part.203.

Il terreno distinto al Fg.16 Part.135 è raggiungibile dalla Strada Comunale 186 "Ramonico"

Il terreno distinto al Fg.16 Part.239 è raggiungibile dalla Strada Comunale 186 "Ramonico" attraversando il terreno sopra citato e successivamente un breve tratto di strada interpoderale.

I terreni distinti al Fg.16 Partt.241-243-245-247, sono tra loro confinanti e sono collegati alla rete stradale principale percorrendo un tratto di strada interpoderale.

I terreni distinti al Fg.16 Partt.151-152, sono tra loro confinanti e sono collegati alla rete stradale principale percorrendo un tratto di strada interpoderale.

2.2. Caratteristiche descrittive

Trattasi di appezzamenti di terreni costituiti da n. 10 particelle catastali, alcune tra esse confinanti, come può evincersi dalla corografia allagata (**All.4**), con orografia acclive, sono tutti a vocazione seminativa tranne una porzione della particella 359 di 4.381 mq catastali, coltivata ad uliveto attualmente in produzione.

I terreni oggetto del procedimento in oggetto sono funzionali all'attività principale degli attuali conduttori del fondo che si occupano nello specifico di allevamento di bestiame e agricoltura coltivando terreni ad uso seminativo e per il pascolo.

Il terreno distinto al Fg.15 Pat.359 è il centro dell'attività di conduzione del fondo, in quanto al suo interno si trova la casa di abitazione distinta al Fg.15 Part.6 Sub.2 Categ. A/3 Cl.2 (**non rientrante tra i beni pignorati**) e manufatti utilizzati come ricoveri per gli animali e depositi distinti al Fg.15 Part.5 Sub.1 Categ. D/10 (**non rientranti tra i beni pignorati**), inoltre all'interno del fondo si trovano le recinzioni per il ricovero all'aperto del bestiame e aree dove viene depositato il fieno. Una porzione di questo terreno, individuata in catasto di superficie 4.381 mq viene coltivata ad uliveto ed è attualmente in produzione, mentre la restante parte è coltivata come terreno seminativo al netto delle superfici recintate per il ricovero del bestiame.

Alcuni manufatti ubicati all'interno del fondo (Fg.15 Part.359) riscontrati all'atto del sopralluogo non risultano censiti in catasto e per essi non risulta rilasciata alcuna autorizzazione edilizia, inoltre non è stato possibile stabilire la data della loro realizzazione.

I manufatti realizzati sono: (**All.6** planimetrie)

- Un w.c. delle dimensioni esterne 3,00 x 3,00 m, realizzato in muratura con tetto piano ad unica falda con altezza netta minima 2,20 m e altezza netta massima 2,45 m. Le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica così come il pavimento. Il w.c. è dotato di impianto idrico e di scarico e di impianto elettrico, la porta esterna è in ferro mentre la finestra è in alluminio. Esternamente le pareti sono rivestite da uno strato di intonaco di malta di calce e cemento

- Un piccolo fienile delle dimensioni di 5,00 x 4,00 m con altezza netta media di 2,80 m, realizzato su una base in calcestruzzo con struttura in elevazione realizzata con travi in legno tipo Trieste mentre le pareti e la copertura sono in lamiera ondulata.

A confine con il terreno sopra citato, si trova il terreno distinto al Fg.16 Part.203 anch'esso coltivato esclusivamente come terreno seminativo.

I terreni distinti al Fg.16 Part.135 – Part.239 – Partt.241 – 243 – 245 – 247 vengono coltivati come seminativi.

I terreni distinti al Fg.16 Partt.151 - 152, sono lasciati a pascolo.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Nel corso del primo sopralluogo effettuato congiuntamente all'Avv. Pietro Rosso nella qualità di Custode Giudiziario professionista delegato in data 06/07/2021 e del secondo sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 18/10/2021, è stato possibile accedere ai beni tramite il sig.

(nella qualità di titolare del contratto di comodato di fondo rustico dal 24/12/2017), si è eseguita una ricognizione dei terreni oggetto della procedura, anche se per alcuni da posizioni panoramiche, ed il rilievo di due manufatti per la conduzione del fondo ubicati all'interno della Part.359. Il sig. ha dichiarato di occuparsi dei manufatti e della conduzione del fondo rustico assieme alla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 23/02/2017 è stato stipulato un **contratto di comodato d'uso gratuito** di fondo rustico (**All.3**), registrato a Catania il 24/02/2017 al N.949 Serie 3 fra i signori,
da una parte

– comodante

comodante

e dall'altra

– comodatario

I sigg. concedono in comodato d'uso gratuito al sig.
, comodatario, che accetta senza riserva alcuna per lo stesso titolo, il terreno di proprietà del comodante.

Durata del contratto anni 30 con inizio del contratto dal 24/12/2017 e termine al 23/12/2047.

Terreni ubicati nel territorio di Enna

Foglio 15 Particella 359

Foglio 16 Particelle 135 – 151 – 152 – 203 – 239 – 241 – 243 – 245 – 247

Il contratto di comodato d'uso gratuito di fondo rustico risulta stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento dei terreni concessi in comodato d'uso.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari

Terreni censiti al Foglio 16 Particelle 151 – 152 – 241 – 243 – 245 – 247

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

I suindicati immobili sono pervenuti giusto atto di vendita in Notaio Barresi Aldo in data 18/12/1997 rep. n. 12656 trascritto il 09/01/1998 ai nn. 63/57 da potere

Terreno censito al Foglio 16 Particella 135 - 239

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Ai Sig.ri _____ per 1/2 ciascuno della proprietà i suindicati immobili sono pervenuti giusto atto di vendita in Notaio Barresi Aldo del 18/02/2000 rep. n.15800 trascritto il 03/03/2000 ai nn. 2370/2192 da potere di _____ ,

Terreno censito al Foglio 15 Particella 359 - Foglio 16 Particella 203

Usufrutto per 1/2

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Ai Sig.ri _____ per 1/2 ciascuno della nuda proprietà i suindicati immobili sono pervenuti giusto atto di donazione in Notaio Barresi Aldo del 08/11/2002 rep. n.20224 trascritto il 27/11/2002 ai nn. 9162/8093 da potere di _____ nato a Enna il _____ cod. _____ e _____ fisc. _____ , i quali si riservano l'usufrutto vita natural durante.

Ai Sig.ri _____ e _____ na (in atti solo il Sig. _____) per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni i suindicati immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notaio Salvatore Catania del 09/01/1980 rep. n.48150/8133 trascritto il 30/01/1980 ai nn.1014/975.

Nota: L'usufruttuaria _____ è deceduta il 01/03/2011, l'usufruttuario Sig. _____ risulta in atti deceduto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Massina, alla data del 27/10/2020, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria (Agenzia delle Entrate di Enna) per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All.8)**) alla data del 25/11/2021 si evince:

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria Iscrizione N. 3175/182 del 12/04/2012, ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 31697/15507 a rogito atto Notaio Barresi Aldo in data 06/04/2012

a favore:

Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881.

Contro:

e

- Mutuo di € 65.000,00 durata 15 anni

- Importo ipoteca € 97.500,00

- Gravante sugli immobili:

- Fg.15 Part.359 e Fg.16 Part.203 per 3/12 ciascuno della proprietà e per 3/12 ciascuno della nuda proprietà su _____ , per 6/12 dell'usufrutto su _____

- Fg.16 Partt.151-152-241-243-245-247-135-239 per 1/2 ciascuno della proprietà su _____

Pignoramenti

Pignoramento

Trascrizione N.6875/5113 del 27/10/2020 nascente da pignoramento n.504 del 22/10/2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna.

A favore:

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, cod. fisc. 00026870881

Contro:

Gravante per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto.

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Non risultano spese di gestione condominiale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

All'interno del terreno censito al N.C.T. al Fg.15 Part. 359 sono stati realizzati alcuni manufatti senza autorizzazione edilizia e N.O. del competente Genio Civile, di cui non è stato possibile stabilire con certezza la data di realizzazione. Inoltre i suddetti manufatti non risultano censiti al N.C.E.U.

I manufatti realizzati sono: **(All.6** planimetrie)

- Un w.c. delle dimensioni esterne 3,00 x 3,00 m, realizzato in muratura con tetto piano ad unica falda con altezza netta minima 2,20 m e altezza netta massima 2,45 m. Dotato di impianto idrico, di scarico e impianto elettrico, le finiture interne sono del tipo civile.
- Un piccolo fienile delle dimensioni di 5,00 x 4,00 m con altezza netta media di 2,80 m, realizzato su una base in calcestruzzo con struttura in elevazione realizzata con travi in legno tipo Trieste mentre le pareti e la copertura sono in lamiera ondulata.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica N°279/21 Prot. N°0030777 in data 24/08/2021 (All.5)** certifica che:

In base al **Piano Regolatore Generale Comunale di Enna vigente**, approvato con D.A. n°49 del 23/03/1979 e ss.mm.ii., la zona entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata:

- foglio 15, particella 359 – Verde boscato / Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 203 – Verde boscato
- foglio 16, particella 151 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 152 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 241 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 243 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 245 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 247 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 135 – Produttivo agricolo
- foglio 16, particella 239 – Produttivo agricolo

In base al **Piano Regolatore Generale Comunale di Enna adottato** giusta Delibera Commissariale n°108 del

05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n°8 del 23/02/2018 quindi, in salvaguardia, la zona entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata:

- foglio 15, particella 359 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 203 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 151 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 152 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 241 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 243 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 245 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 247 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 135 – Aree di verde agricolo
- foglio 16, particella 239 – Aree di verde agricolo

Per quanto riguarda i vincoli urbanistici gravanti sui suddetti terreni si rimanda al **Certificato di Destinazione Urbanistica (All.5)**

7.1. Conformità edilizia:

I manufatti indicati al punto precedente, realizzati senza titolo edilizio, esaminati da un punto di vista urbanistico possono considerarsi conformi alle norme di attuazione e alle prescrizioni dello strumento urbanistico del comune di Enna e quindi sanabili ai sensi del D.P.R.380/2001, inoltre non essendo databile con certezza la loro realizzazione possono essere soggetti al vincolo sismico ai sensi della L. n.1684 del 25/11/1962 o L.n.64 del 02/02/1974, ciò dipende dall'epoca di realizzazione dei manufatti se avvenuta in data antecedente/successiva la dichiarazione di sismicità della zona interessata territorialmente compresa nel comune di Enna avvenuta con Decreto Interministeriale del 10/03/1969.

Detti manufatti sono sanabili mediante:

- Permesso di Costruire in Sanatoria che va richiesto al Comune di Enna;
- Ammissibilità delle opere realizzate che va richiesto al Genio Civile di Enna.

Costi stimati:

In considerazione del fatto che le tettoie per il ricovero degli animali e depositi, realizzati a confine con la casa di abitazione, sono stati messi in opera in modo precario e quindi difficilmente sanabili anche strutturalmente, il costo complessivo stimato per la sanatoria dei manufatti meritevoli di essere mantenuti può attestarsi in euro 3.500,00

7.2. Conformità catastale

La regolarizzazione catastale dei manufatti è realizzabile mediante:

Inserimento dei manufatti in mappa (PREGEO)

Inserimento planimetria catastale (DOCFA)

Costi stimati:

Con le stesse considerazioni fatte per il costo stimato per la conformità edilizia, il costo stimato per l'accatastamento dei manufatti può attestarsi in euro 1.500,00.

8 DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO

C. da Torrazzi - Fg.15

Part. 359	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	70.949,00	€ 256,49	€ 58,63
Porz. AB	Uliveto	2	4.381,00	€ 23,76	€ 15,84
Porz. AC	Pascolo	2	9.300,00	€ 12,01	€ 4,80

C. da Torrazzi - Fg.16

Part. 203	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	5.936,00	€ 21,46	€ 4,91
Porz. AB	Pascolo	2	182,00	€ 0,23	€ 0,09

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 151	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Vigneto	2	350,00	€ 3,07	€ 1,27
Porz. AB	Seminativo	1	1.100,00	€ 8,24	€ 1,70
Porz. AC	Pascolo	2	200,00	€ 0,26	€ 0,10

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 152	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Vigneto	2	130,00	€ 1,14	€ 0,47
Porz. AB	Seminativo	1	900,00	€ 6,74	€ 1,39
Porz. AC	Pascolo	2	300,00	€ 0,39	€ 0,15

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 241	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	2.466,00	€ 8,92	€ 2,04
Porz. AB	Pascolo	2	131,00	€ 0,17	€ 0,07

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 243	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	2.812,00	€ 10,17	€ 2,32
Porz. AB	Pascolo	2	100,00	€ 0,13	€ 0,05

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 245	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	1.832,00	€ 6,62	€ 1,51
Porz. AB	Pascolo	2	51,00	€ 0,07	€ 0,03

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 247	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	Seminativo	3	1.622,00	€ 5,86	€ 1,34

C. da Parisi - Fg.16

Part. 135	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	2	7.008,00	€ 38,00	€ 7,24
Porz. AB	Pascolo	2	992,00	€ 1,28	€ 0,51

C. da Parisi - Fg.16

Part. 239	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Porz. AA	Seminativo	3	13.500,00	€ 48,81	€ 11,16
Porz. AB	Pascolo	2	100,00	€ 0,13	€ 0,05

9.1 Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo, tenendo conto nella valutazione, delle caratteristiche tecniche dei terreni in esame (fertilità, giacitura, esposizione, presenza d'acqua, ubicazione rispetto il centro abitato, accessibilità e ubicazione rispetto alla rete viaria principale, ecc...) nonché **dell'attuale tipo di coltura per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto.**

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.

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti. Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- Valore Agricolo Medio fornito dall'Agenzia delle Entrate, considerato come valore venale (media ponderata dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura) del terreno indipendente da qualsiasi plusvalenza non riconducibile alla utilizzazione dell'area per scopi agricoli.
- Agenzie immobiliari

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - V.A.M. (Valore agricolo Medio)
- AGENZIE IMMOBILIARI che operano nella zona di Enna

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: Anno 2014

Comune: Enna

REGIONE AGRARIA N.2

V.A.M. anno 2014 per la Regione Agraria N.3 per le colture:

- Seminatoivo V.A.M. 5.910,00 €/Ha
- Uliveto V.A.M. 9.220,00 €/Ha
- Pascolo V.A.M. 2.520,00 €/Ha
- Vigneto V.A.M. 10.260,00 €/Ha

Valori relativi alle indagini di mercato

Valore di mercato terreno seminativo - prezzo min. 9.000,00 / prezzo max 15.000,00 (Euro/Ha)

Valore di mercato terreno Uliveto - prezzo min. 15.000,00 / prezzo max 25.000,00 (Euro/Ha)

9.3 Valutazione LOTTO 001

C. da Torrazzi - Fg.15

Part. 359	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
Porz. AA - AC	80.249,00	1,20	96.298,80
Porz. AB	4.381,00	2,30	10.076,30
Valore complessivo € 106.375,10			

C. da Torrazzi - Fg.16

Part. 203	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	6.118,00	1,20	7.341,60

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 151	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	1.650,00	1,20	1.980,00

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 152	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	1.330,00	1,20	1.596,00

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 241	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	2.597,00	1,20	3.116,40

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 243	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	2.912,00	1,20	3.494,40

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 245	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	1.883,00	1,20	2.259,60

C. da Lombardi - Fg.16

Part. 247	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	1.622,00	1,20	1.946,40

C. da Parisi - Fg.16

Part. 135	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	8.000,00	1,20	9.600,00

C. da Parisi - Fg.16

Part. 239	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
	13.600,00	1,20	16.320,00

Il valore totale dei terreni ammonta a:

€ 106.375,10 + € 7.341,60 + € 1.980,00 + € 1.596,00 + € 3.116,40 + € 3.494,40 + € 2.259,60 +
+ € 1.946,40 + € 9.600,00 + € 16.320,00 = **154.029,50 €**

9.4. 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 Lotto 1

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi (disp. del G.E.) € 7.701,475

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

a carico dell'acquirente-indicative € 5.000,00

- Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 141.328,00

- Qualora il contratto di comodato gratuito fosse opponibile alla procedura

(considerato che la data di registrazione del contratto è antecedente al pignoramento)

e che la durata del contratto è di anni 30 con scadenza il 23/12/2047,

Si può operare una riduzione del valore da LIBERO del 40%, pertanto

il Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 84.800,00.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente

considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non essendo pagato, per il godimento dei terreni in oggetto, nessun canone di affitto si omette il giudizio di congruità.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I terreni in oggetto risultano essere tutti pignorati per l'intera quota, trattandosi di dieci particelle univocamente individuate in catasto, è possibile effettuare la vendita anche separatamente in più lotti, con il suggerimento di raggruppare all'interno di ciascuno di questi lotti le particelle di terreno che risultano tra loro confinanti e/o nelle immediate vicinanze.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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 li: 29/11/2021

L'Esperto Nominato
Ing. Vito Antonio Fiorenza

ALLEGATI

- 1) All.1 - Verbale Operazioni Peritali**
- 2) All.2 - Estratti di Mappa**
- 3) All.3 - Visure Catastali**
- 4) All.4 - Contratto di Comodato di Fondo Rustico**
- 5) All.5 - Corografia**
- 6) All.6 - Certificati di Destinazione Urbanistica Terreni**
- 7) All.7 - Planimetrie Fabbricati interni al fondo**
- 8) All.8 - Certificati contestuali di Residenza e Stato di Famiglia**
- 9) All.9 - Ispezione Ipotecaria**
- 10) All.10 - Documentazione Fotografica**