

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 47/2015

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Davide Palazzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: edificio in Valguarnera Caropepe – C. da Montagna



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili pignorati, di proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato, sono una villetta singola unifamiliare ed un terreno agricolo annesso ad essa.

Tali beni sono ubicati a Valguarnera Caropepe in contrada Montagna, lungo la strada provinciale SP 79 (denominata anche strada provinciale Castani-Montagna-Val di Noce) e sono identificati in Catasto dai seguenti dati:

- **foglio 10, particella 330** (catasto terreni), in qualità chiusa, classe 3, superficie are 48 e centiare 14 (4.814 mq), reddito dominicale € 19,89 e reddito agrario € 11,19;
- **foglio 10, particella 331** (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, vani 3, piano T, rendita € 34,09.

Si nota che il fondo pignorato (all'interno del quale ricade anche il fabbricato pignorato) confina a nord-est con la strada provinciale SP 79, a nord-ovest con l'appezzamento di terreno identificato dalla part. 641, a sud-ovest con l'appezzamento di terreno identificato dalla part. 329 e a sud-est con l'appezzamento di terreno identificato dalla part. 332. Tutte le particelle confinanti ricadono nel foglio 10 del Comune di Valguarnera Caropepe.

Si nota, infine, che non esistono discrepanze tra i dati riportati in Catasto e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona suburbana posta ad est rispetto al centro urbano di Valguarnera Caropepe.

Tale località, pur essendo un'area a vocazione agricola, è caratterizzata da diversi gruppi di case realizzate, nel tempo, speculando sulla possibilità di edificare a scopo agricolo per poi, invece, utilizzare le costruzioni come ville vere e proprie.

I collegamenti stradali sono buoni, in particolare si giunge al centro abitato (distante circa 1 km) direttamente dalla strada provinciale SP 79.

La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma di contro è caratterizzato da un buon contesto paesaggistico-naturale.

2.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

I beni immobili pignorati consistono in una villetta singola unifamiliare e in un terreno agricolo annesso ad essa.

La casa è disposta su due livelli, di cui un piano è seminterrato e un altro piano è rialzato-soppalcato. I due piani sono collegati tra di loro attraverso una scala interna, ma sono anche accessibili, ognuno, direttamente dall'esterno.

Il piano seminterrato è composto (cfr. allegato n. 5) da un ampio ingresso-soggiorno comunicante, attraverso dei corridoi, da un lato con una cucina e un vano lavanderia e dall'altro lato con un bagno, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale con annesso bagnetto interno. Il piano soppalcato, a cui si accede attraverso una scala in ferro ubicata nel soggiorno, è invece composto da un vano centrale che funge sempre da soggiorno, un locale adibito a legnaia e un vano ripostiglio collegato da un lato con un terrazzino e dall'altro lato con una scala interna che conduce sul retro del fabbricato.

L'accesso principale al fabbricato, avviene attraverso una stradella interna, asfaltata e in discesa, che collega la strada provinciale alla corte antistante della casa.

Strutturalmente l'edificio è in muratura, mentre la copertura è costituita da un'orditura in legno di tipo alla "lombarda" (ossia è composto da travi di legno disposte parallelamente alla linea di gronda e appoggiate su muri trasversali).

Esternamente (cfr. allegato n. 6) l'edificio è visivamente suddiviso in tre corpi di fabbrica che creano nel loro insieme un gioco di volumi: il corpo principale (ossia quello più esteso), il corpo a sud-est rispetto a quello principale (ossia quello a cui corrisponde internamente la cucina) ed il corpo rialzato (ossia quello a cui corrisponde internamente la zona soppalcata).

Il primo corpo (ossia quello principale) ha un prospetto intonato di colore giallo, una zoccolatura costituita da lastre in pietra arenaria di colore bianco, un portone d'ingresso ad un'anta in legno massello e delle finestre prevalentemente di tipo a battente a doppia anta composte da telai in alluminio di colore bianco, vetri di tipo vetrocamera e chiusure oscuranti costituite da persiane in alluminio di colore scuro. Tutte le aperture hanno una riquadratura realizzata con cornici in pietra arenaria di colore bianco. Il secondo corpo invece (ossia quello a sud-est) è caratterizzato da un prospetto principale con mattoncini a faccia vista e cornicione di coronamento e da due aperture costituite rispettivamente da una porta-finestra e da una finestra (con grata metallica), entrambe in legno, riquadrate con cornici esterne in pietra ad arco ribassato e con chiusure oscuranti composte da sportelli interni. Il terzo corpo infine (ossia quello rialzato) è caratterizzato da un prospetto a faccia vista in pietra squadrata di forma rettangolare, da un cornicione di coronamento e da due attigue aperture sopra luce con relativi infissi metallici a settori, entrambi assistiti da oscurante avvolgibile.

Il tetto dell'edificio è rivestito per intero da coppi e canali alla siciliana.

Internamente (cfr. allegato n. 6) l'immobile è caratterizzato da finiture ed elementi ornamentali di pregio. Il pavimento è prevalentemente costituito da piastrelle in gres porcellanato di colore blu effetto anticato, ad eccezione delle camere da letto in cui vi sono piastrelle di colore bruno-rossastro effetto parquet e del bagno principale in cui vi sono piastrelle in ceramica con disegni floreali. Il salone centrale è caratterizzato da 4 colonne di forma circolare che si estendono in altezza per tutto il piano terra ed il piano soppalcato. Tali colonne sono collegate tra di loro, in sommità, da un capitello. La scala a giorno, ubicata nel salone centrale, è caratterizzata da gradini con pedata in legno e da una ringhiera in ferro realizzata con un particolare disegno ornamentale. Le pareti delle stanze sono rifinite con pitture decorative o carte da parati e presentano diversi elementi decorativi quali cornici, lesene e boiserie bugnate in gesso. Il soffitto delle stanze è prevalentemente caratterizzato dalle travi e le perline del tetto in legno a vista. Le porte interne sono in legno massello e sono caratterizzate, a livello decorativo, da tre bugne di cui quella centrale è di forma ovale.

L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico e fognario.

L'impianto elettrico, di tipo monofase con tensione di fornitura pari a 220 V e contatore ENEL di potenza pari a circa 3 kW, è realizzato con cavidotti sottotraccia e cassette ad incasso con interruttori e prese di tipo Bticino ed è, inoltre, dotato di adeguate protezioni quali salvavita e messa a terra.

L'impianto di riscaldamento è composto da un termocamino a legna (che rappresenta il generatore di calore), da una rete di distribuzione di tipo a collettore complanare e da terminali di erogazione costituiti da termosifoni in alluminio. Il termocamino è dotato di una canna fumaria che fuoriesce dal tetto. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldabagno elettrico.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'acquedotto Comunale, mentre le acque reflue vengono smaltite tramite chiarificazione in vasca settica di tipo Imhoff, seguita da ossidazione per dispersione nel terreno mediante un pozzo disperdente.

Nel complesso l'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRENO

Trattasi di un terreno agricolo, dichiarato in catasto in qualità "chiusa" e di superficie complessiva pari a circa 4.814 mq, contraddistinto dalle seguenti peculiarità:

- è ubicato ad est rispetto all'agglomerato urbano di Valguarnera Caropepe (da cui dista circa 1 km) ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate geografiche: Latitudine = 37.493481, Longitudine = 14.402980;
- è facilmente accessibile per qualsiasi tipo di mezzo agricolo direttamente dalla strada provinciale SP 79;
- è di forma regolare (ed in particolare a forma di "stivala");
- ha un andamento acclive con pendenza, a scendere in direzione sud-ovest, di circa il 30%;
- è un terreno fertile;
- è ben governato per l'uso a cui è destinato.



Foto aerea del fondo pignorato con indicazione dei confini catastali

2.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato pignorato è un'immobile di classe Energetica "D" avente un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 87,47 kWh/m² anno.

L'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. allegato n. 7), redatto dallo scrivente esperto stimatore, è identificato al catasto energetico con codice 20230218-086019-83087 del 18/02/2023.

Si nota infine che il suddetto Attestato è stato elaborato sulla base dello stato di fatto in cui versa l'immobile e non sulla base della documentazione catastale presente agli atti e non corrispondente alla realtà.

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale i beni pignorati sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato.

4. PROVENIENZA

Al debitore esecutato (), in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita (cfr. allegato n. 3) del 18/06/2004 in notar Renda Maria Pia, trascritto il 07/07/2004 ai nn. 7360/5602, da potere di

Al sig. gli immobili suddetti erano così pervenuti:

- in parte giusto atto di vendita in Notar Greco Filomena del 09/03/1999 ai nn. 1709/1522, da potere di e

- in parte per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/04/2001 in notar Greco Filomena, trascritto il 10/04/2001 ai nn. 2992/2720, da potere di

Si nota che quest'ultima cessione ha per oggetto l'attribuzione di beni patrimoniali effettuata in esecuzione di una sentenza di separazione tra coniugi.

Alla sig. la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta per acquisto fattone dal coniug. al momento dell'atto in regime di comunione legale, con atto sopra citato.

Ai suddetti sigg. ano invece così pervenuti:

- in parte giusto atto di vendita del 31/0/1963 in 21/021963 ai nn. 3034/2761, da potere di

- in parte per successione in morte di denuncia n. 716 vol. 313 del 02/04/1997 Ufficio del Registro di Enna, devoluta per legge, trascritta il 22/01/2000 ai nn. 440/406.

Si nota che risultano trascritti ai nn. 8506/7515 e nn. 8507/7516 del 04/09/2003, gli atti di accettazione tacita dell'eredità del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, in morte di da parte degli eredi.

- in parte per atto di divisione del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2697/2464 da comproprietà con [REDACTED]

- in parte per atto di donazione del 24/02/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2698/2465, da potere di [REDACTED] il quale si riservava l'usufrutto.

- ed in parte per atto di divisione del 24/05/1997 in notar Boscarino Giuseppe, trascritto il 26/03/1997 ai nn. 2699/2466, da comproprietà con [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] la quota di propria pertinenza sugli immobili in oggetto era pervenuta per l'atto di vendita Notaio Argento del 31/1/1963 sopra citato.

Ai sigg.ri [REDACTED] le quote di propria pertinenza degli immobili suindicati erano pervenute in parte per la successione di [REDACTED] sopra citata ed in parte per l'atto di donazione Notaio Boscarino del 24/2/1997 sopra citato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 17/11/2015 (presente nel fascicolo di causa) a firma del dott. Enrico Siracusano, Notaio di Villafranca Tirrena (ME), si evince che i vincoli e gli oneri giuridici esistenti sugli immobili oggetto della presente procedura sono:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta ad Enna il **12/06/2001 ai nn. 4628/246**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 30/05/2001 a firma del Notaio Alberto Maida di Troina (EN).

Importo ipoteca: Lire 200.000.000

Importo capitale: **Lire 100.000.000**

Ipoteca volontaria iscritta ad Enna il **24/11/2004 ai nn. 12359/2349**, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del 19/11/2004 a firma del Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina (EN).

Importo ipoteca: € 140.000,00

Importo capitale: **€ 70.000,00**

Ipoteca legale iscritta ad Enna il **15/05/2006** ai nn. **5927/1223**, derivante da ruolo esattoriale n. 3291/2006 del 05/05/2006, in favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 255.788,32

Importo capitale: € **127.894,16**

Ipoteca legale iscritta ad Enna il **28/11/2006** ai nn. **14042/3012**, derivante da ruolo esattoriale n. 31831/2006 del 24/11/2006, in favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 6.522,66

Importo capitale: € **3.261,33**

Ipoteca giudiziale iscritta ad Enna il **27/10/2011** ai nn. **9164/962**, a favore di Società Gestione Crediti SGC BP PA, con sede a Lodi, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Enna del 21/09/2011, di repertorio n. 258901.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € **127.844,69**

PIGNORAMENTI

Pignoramento Immobiliare trascritto ad Enna, in data **3/11/2015**, ai nn. **7995/6492**, a favore di Italfondario S.p.A. contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 710, emesso il 25/5/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Valguarnera Caropepe, nella zona E - "verde agricolo".

In tale zona è ammessa la costruzione di strutture strettamente e documentatamente necessarie alla coltivazione dei fondi, allo stoccaggio dei prodotti agricoli, al ricovero del bestiame e dei mezzi meccanici nonché all'allevamento. Per tali strutture non è fissata densità fondiaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo per le abitazioni, oltre alle costruzioni di cui sopra, è invece fissato in mc/mq 0,03.

Sul fondo pignorato grava, inoltre, il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923.

Maggiori informazioni, sotto il profilo urbanistico, sono desumibili direttamente dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione (cfr. allegato n. 8).

6.2 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato costruito, nel suo impianto originario (così come risulta ancora oggi al Catasto), in epoca antecedente al 1967 (periodo in cui non era necessaria nessuna autorizzazione per costruire al di fuori dal centro abitato) ed è stato successivamente ampliato e sopraelevato nel 2000, in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi e/o attestazioni:

- Nulla Osta n. 6037 rilasciato in data 11/08/1999 dal gruppo 3/1 dell'Ufficio del Genio Civile di Enna;
- Nulla Osta n. 9526 18/08/1999 del rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna ai fini del vincolo idrogeologico;
- Concessione Edilizia n. 3609 del 21/9/1999 (cfr. allegato n. 9) per i lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato e la costruzione di un attiguo deposito di prodotti agricoli sito in c.da Montagna, annotato al N.C.T. del Comune di Valguarnera al foglio 10 part. 330 e al N.C.E.U. al foglio 10 part. 331;
- Nulla Osta n. 9653 rilasciato in data 7/12/1999 dal gruppo 3/1 dell'Ufficio del Genio Civile di Enna;
- Concessione Edilizia n. 3645 del 27/03/2000 (cfr. allegato n. 9) in variante alla C.E. n. 3609 del 21/9/1999 per i lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato rurale sito in c.da Montagna.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Urbanisticamente il fabbricato pignorato è da ritenersi opera abusiva, in quanto realizzato in totale difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n° 3645 del 27/03/2000.

Si rammenta che per definizione, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, sono considerati interventi in totale difformità quegli interventi *“che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso ...”*.

Nel caso in oggetto, in particolare, la totale difformità deriva dall'aver trasformato due corpi di fabbrica ad uso prevalentemente non residenziale (ossia destinati per la maggior parte come ricovero dei mezzi agricoli, magazzino dei prodotti agricoli e deposito degli attrezzi) in un unico fabbricato destinato esclusivamente ad uso residenziale (ossia a villetta).

Inoltre, sempre dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto, si è riscontrato anche (oltre all'uso diverso) la realizzazione di un volume edificato maggiore di quello consentito ed un piano di calpestio in più (ossia il piano soppalcato che è collegato al piano terra mediante una scala in ferro).

Si nota che l'aumento di volume è stato generato prevalentemente da una diversa sistemazione del terreno esterno, ma anche dalla chiusura e trasformazione della scala esterna compresa in progetto tra i due fabbricati, nonché dall'ampliamento avvenuto in corrispondenza dell'attuale locale adibito a legnaia.

Ebbene, tanto premesso ed effettuate le opportune verifiche, il sottoscritto esperto è giunto alla conclusione che tutte le difformità sopra menzionate sono regolarizzabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), purché venga prodotta dal richiedente idonea documentazione che attesti che la costruzione sia strettamente necessaria all'uso agricolo del fondo e purché preliminarmente (cfr. allegato n. 10):

- a) all'interno del fabbricato gli ambienti vengano ripartiti in modo da costituire effettivamente due unità immobiliari, di cui una adibita ad uso agricolo (in corrispondenza del corpo di fabbrica centrale e di quello posizionato a sud-est rispetto ad esso) e l'altra adibita invece ad abitazione (in corrispondenza del corpo di fabbrica posizionato a nord-ovest rispetto a quello centrale);
- b) si realizzi nell'alloggio di cui al punto a), una porta d'ingresso (in corrispondenza della finestra) ed un controsoffitto in modo che l'altezza netta non risulti superiore a circa 3,00 m.

Si nota che tale soluzione progettuale (proposta allo scrivente esperto dal CTP ing. Giuseppe Oliveri) è stata sottoposta e valutata positivamente sia dal responsabile del Servizio Urbanistica che dal dirigente dell'UTC del Comune di Valguarnera Caropepe.

Si nota, infine, che i costi di regolarizzazione, sotto il profilo edilizio-urbanistico, ammontano indicativamente ad **€ 7.000,00** (tale somma comprende l'onorario del tecnico per la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria e per la richiesta del Nulla Osta al Genio Civile, nonché gli oneri concessori, le marche da bollo, i diritti di segreteria, etc.)

6.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Da una attenta analisi della documentazione catastale esistente agli atti è emerso che il fabbricato in esame è sprovvisto di planimetria catastale e che i dati riportati nella visura catastale si riferiscono alla costruzione originaria (ante 1967) e non alla costruzione



esistente. Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale, il cui costo ammonta a circa **3.000,00 €** (tale somma comprende l'onorario del tecnico per la pratiche catastali e per le relative imposte).

Si nota che non è possibile trasferire un fabbricato senza le planimetrie catastali e senza la loro conformità allo stato di fatto, per effetto dell'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10 (convertito in L. n. 122/10), il quale afferma quanto segue:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Si nota inoltre che, in linea generale, nelle more di una normale compravendita la prassi è quella di verificare prima la regolarità di un fabbricato sotto il profilo edilizio-urbanistico (procedendo eventualmente, in presenza di difformità, a sanarlo) e dopo di verificare la regolarità sotto il profilo catastale (procedendo eventualmente, in presenza di difformità, ad aggiornare la documentazione catastale). Tutto questo perché i notai, nei rogiti, fanno dichiarare ai venditori, sotto loro responsabilità penale, la conformità del fabbricato alla legislazione urbanistica, quindi un'eventuale difformità tra il progetto approvato dal Comune e le planimetrie catastali sottoporrebbe il venditore ad una eventuale richiesta di risarcimento danni da parte dell'acquirente (per avergli venduto una cosa per un'altra) e ad un'eventuale denuncia penale per falsa attestazione.

Diverso è invece l'approccio nel caso in cui l'immobile da trasferire è oggetto di vendita forzata. In tal caso infatti, così come da tempo chiarito dalla Corte di Cassazione (Sentenza n. 23140/2013) anche qualora l'immobile è abusivo e non sanabile può essere oggetto di trasferimento purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. Quindi in questo caso non sussiste il rischio di un risarcimento dei danni (perché l'eventuale acquirente è consapevole di ciò che sta comprando) ed è possibile procedere all'aggiornamento catastale (così come previsto dall'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10) anche senza avere la conformità urbanistica.

A tal proposito si evidenzia che il Catasto è un ufficio prettamente fiscale (ossia ha il solo interesse a far pagare le tasse ai contribuenti in proporzione al reale uso dell'immobile), per cui non può opporsi, in assenza di conformità urbanistica, alla regolarizzazione catastale (un caso analogo, ad esempio, si è verificato in passato con i cosiddetti "fabbricati fantasma" che venivano regolarizzati al Catasto anche se non conformi urbanisticamente).

7. CONSISTENZA

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

In particolare le superfici si distinguono in principali, secondarie ed esterne.

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

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

Piano	Destinazione	Superficie reale lorda	Indice	Superficie commerciale
Terra	Vani principali	71 mq	100%	71 mq
	Locali di deposito	105 mq	50%	52,5 mq
	Ripostiglio (Cavedio)	51 mq	20%	10,2 mq
Rialzato	Locali di deposito	67 mq	50%	33,5 mq
	Terrazzino	3 mq	33%	1 mq
Terra	Corte	297 mq	10%	29,7 mq
		305 mq	2%	6,1 mq
	Totale	899 mq		204 mq

Si precisa che:

- 1) la consistenza è stata calcolata ipotizzando che i locali, all'interno del fabbricato, abbiano una destinazione d'uso tale da rendere l'immobile regolare e legittimo (vedasi allegato n. 10) sotto il profilo edilizio-urbanistico (ossia rispettando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo per le abitazioni di 0,03 mc/mq);
- 2) occorre computare la superficie dell'immobile nell'ipotesi di legittimità (e non nelle condizioni reali di illegittimità), in quanto di fatto non esiste, ai fini estimativi, un mercato

(o dei prezzi di mercato) degli immobili abusivi, ove confrontare l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili similari;

- 3) la misura della corte esterna, tenuto conto che non è correttamente individuata nella mappa catastale, è stata determinata indicativamente attraverso il Sistema Informativo Forestale della Regione Sicilia sovrapponendo la Carta Tecnica Regionale alla foto aerea (vedasi allegato n. 11);
- 4) l'indice mercatile per le superfici scoperte (ossia, in questo caso, per la corte esterna) è pari, secondo i criteri definiti nel DPR 138/1998, al 10% fino al raggiungimento della superficie delle unità immobiliari che appartengono al fabbricato (ossia, in questo caso, 297 mq) e al 2% per la superficie eccedente tale limite.

Per quanto riguarda, invece, la consistenza del terreno, essa è stata determinata attraverso il valore delle superficie indicata nella visura catastale (relativa alla particella pignorata) al netto dell'area effettiva occupata dal fabbricato e dalla corte esterna in eccedenza rispetto a quella dichiarata in Catasto, il tutto come meglio specificato nella seguente tabella:

Qualità	Particella	Superficie in mq
Chiusa	330	4.814 mq
Area fabbricato (con corte) dichiarata	331	85 mq
Area fabbricato (con corte) effettiva	non definita	829 mq (a detrarre)
Totale		4.070 mq

8. STIMA

8.1 VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

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

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

Da tale Banca Dati si ricava, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nel 1° semestre del 2022 e nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, quanto segue:

Tipologia	Zona OMI	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazioni civili	E1 (zona suburbana)	450	620
Ville e villini	E1 (zona suburbana)	550	820

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (vicinanza, accessibilità, panoramicità, etc.) ed intrinseche (orientamento, fruibilità degli spazi interni, sistema costruttivo, etc.) rilevate nel fabbricato oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di **800 €/mq**.

Esplicitando infine la formula tipica del metodo di comparazione:

$$V_m = (P \times S) - C \quad \text{dove:}$$

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

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

C = Costi di regolarizzazione

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

$$V_m = (P \times S) - C = (800 \text{ €/mq} \times 204 \text{ mq}) - 10.000 \text{ €} = \text{€ } 153.200,00$$

8.2 VALUTAZIONE DEL FONDO

Per determinare invece il valore del suolo effettivamente destinato a terreno agricolo si procede sempre con il metodo del confronto di mercato, ma si fa riferimento come fonte d'informazione al listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli EXEO edizioni.

Da tale Banca Dati si ricava, in riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio nell'anno 2022 circoscritti all'ambito territoriale del Comune di Enna, che i valori di mercato unitari, minimo e massimo, delle colture agricole dello stesso tipo del bene da valutare sono:

Coltura agricola	Min €/ha	Max €/ha
Chiusa	6.000	11.000

Tanto premesso dunque, tenuto conto delle caratteristiche rilevate nel terreno oggetto di valutazione (ubicazione, accessibilità, giacitura, qualità delle essenze, conduzione del fondo

etc.), il sottoscritto ritiene congruo assumere come valore di riferimento, nel caso specifico, il prezzo di 10.000 €/ha, ossia di **1,00 €/mq**.

Applicando quindi la formula tipica del metodo di comparazione:

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

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

P = Prezzo di mercato unitario

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima

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

$$V_m = P \times S = 1,00 \text{ €/mq} \times 4.070 \text{ mq} = \text{€ 4.070,00}$$

Si precisa che tale valore è, comunque, da considerarsi a corpo e non a misura, tenuto conto che la superficie del terreno è stata determinata per differenza tra quella dichiarata in Catasto e la corte esterna in eccedenza (calcolata approssimativamente sovrapponendo la Carta Tecnica Regionale alla foto aerea, ossia senza un rilievo topografico).

8.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore quota pignorata
Fabbricato	204 mq	€ 153.200,00	€ 153.200,00
Terreno	4.070 mq	€ 4.070,00	€ 4.070,00
		€ 157.270,00	€ 157.270,00

8.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

Prezzo pieno del lotto di vendita	€ 167.270,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.000,00
Riduzione del 4,35% per assenza di garanzia per i vizi (arrotondato)	€ 7.2700,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni (arrotondato)	€ 150.000,00

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 16 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: Documentazione catastale;
- Allegato n. 3: Atto di compravendita;
- Allegato n. 4: Progetto architettonico del CTP;
- Allegato n. 5: Planimetrie dello stato di fatto (ricavate in base al progetto del CTP);
- Allegato n. 6: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 7: Attestato di prestazione energetica;
- Allegato n. 8: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 9: Progetto autorizzato dal Comune di Valguarnera;
- Allegato n. 10: Planimetrie del fabbricato nell'ipotesi di legittimità edilizio-urbanistica;
- Allegato n. 11: Sovrapposizione della Carta Tecnica Regionale con la foto aerea;
- Allegato n. 12: Copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 19 febbraio 2023

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso