

Dott. Ing. Giuseppe Giunta

Dottore ingegnere

Via Li Destri, 17 -94013 Leonforte (EN)

Mobile: 338-3996316

e-mail: ing.giunt@gmail.com

pec: giuseppe.giunta@ordine.ingegnerienna.it

**TRIBUNALE DI ENNA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Relazione in merito ai chiarimenti richiesti
e alle variazioni avvenute dopo le perizie**

Giudice Istruttore:
Dott. Nunzio Noto

Proc. R.G. Es
N.54/13 – 46/08

Parte Attrice:
BCC La Riscossa di Regalbuto

Parte Convenuta:
Parte Esecutata

C.T.U.



Il C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Giunta

Sommario

PREMESSA.....	3
QUESITO.....	5
SVOLGIMENTO DEI LAVORI.....	6
CONCLUSIONI.....	14



TRIBUNALE DI ENNA (EX TRIBUNALE DI NICOSIA)

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **54/13** riunita con la **41/06** G.E. dott. **NUNZIO NOTO**
contro: Parte Esecutata promossa da: B.C.C. La Riscossa di Regalbuto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n.514 ed iscritto all'albo dei C.T.U. dal 2003 ex Tribunale di Nicosia, con studio nel comune di Leonforte (EN) in Via Li Destri 17, in data 26 settembre 2018 ha ricevuto incarico presso il Tribunale di Enna (EN) dal Giudice N. Noto per chiarimenti secondo quanto riportato nel verbale (Allegato 1) riguardo la procedura esecutiva immobiliare n. 54/13 riunita con la procedura 41/06 R.G.Es.

In data 11 settembre 2007 il sottoscritto veniva incaricato come CTU nella procedura 41/06 per la valutazione immobiliare dei beni appartenenti agli esecutati e divisi secondo i lotti di seguito elencati:

1. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Calognello esteso catastalmente Ha 31.27.97 con reddito dominicale di € 866,12, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 5 di detto comune: particella 28, particella 51, particella 52 ed un fabbricato rurale censito alla particella 27;
2. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Busico-Calognello esteso catastalmente Ha 40.31.34 con reddito dominicale di € 781,06, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 5 di detto comune: particella 24, particella 41, particella 68, particella 70 comprendente degli edifici a servizio del fondo e precisamente un caseificio e delle stalle, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella 21;
3. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Giacchino esteso catastalmente Ha 30.44.72 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 6 di detto comune: particella 29, particella

32, particella 33, particella 34, la particella 35, la particella 38, la particella 41 ed un fabbricato rurale censito alla particella 26;

4. Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Capizzi (ME) C.da Malaspina esteso catastalmente Ha 44.64.20, con reddito dominicale di € 856,36, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 31 di detto comune: particella 1, ex-particella 2, ora particelle 32 e 33, ex-particella 6 ora particelle 34 e 35, ex-particella 7, ora particelle 38 e particella 39, ex-particella 11 ora particelle 36 e particella 37, particella 12, ed infine un fabbricato rurale censito alla particella 3.

In data 28 maggio 2014 si accettava ulteriore incarico nella procedura 54/13 per la valutazione immobiliare dei beni appartenenti agli esecutati e divisi secondo i lotti di seguito elencati:

- Lotto n.1 - costituito da fabbricati siti nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita censite al N.C.E.U. al foglio 7 di detto comune definite con:
 - particella 603 sub.1 Categoria D/10, con rendita catastale pari a €9.554,00 suddiviso in porzione A-B-C-D-E-F-G-H-I, così come riportato nelle allegare planimetrie catastali, Allegato 3;
 - particella 603 sub.2 edificio di civile abitazione.
- Lotto n.2 - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 19.62.46 con reddito dominicale di € 397,09, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 7 di detto comune: particella 143, particella 154, particella 156, particella 157, particella 159 particella 166, particella 169, particella 170, particella 173, particella 174, particella 175, particella 176, particella 177, particella 178, particella 179, particella 180, particella 181, particella 184, particella 185, particella 279, particella 280, particella 281, particella 282, particella 395 costituita da un fabbricato rurale e un terreno, particella 396 costituita da un fabbricato rurale e un terreno, particella 602.
- Lotto n.3 - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 02.48.20 con reddito dominicale di € 20,76, comprendente le

seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 7 di detto comune: particella 158, particella 183, particella 220, particella 387.

- Lotto n.4 - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 00.78.60 con reddito dominicale di € 8,07, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 7 di detto comune: particella 155, particella 182.
- Lotto n.5 - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Cacchino esteso catastalmente Ha 18.41.20 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al foglio 6 di detto comune: particella 16, particella 20, particella 50, particella 51, la particella 52, la particella 53, la particella 54, la particella 55 e la particella 56;
- Lotto n.6 - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Busico - Calognello, censito al N.C.T. al foglio 5 di detto comune: particella 69.

QUESITO

“L’Avv. Mongioj, rappresenta la necessità di chiedere al CTU di precisare e chiarire composizione, estensione e stima dei lotti n.2, così come nella relazione di stima resa nella procedura 41/06 R.G. Esec. e del lotto n.10, così come indicato nella relazione di cui alla procedura 56/13 R.G. Esec. con particolare riferimento alla particella 70 e 69, sul punto si richiama la propria relazione al G.Es. 15/01/2018”. (vedi Allegato 1)

Il quesito sopraesposto fa riferimento alla relazione inviata dall’Avv. Mongioj al Giudice dell’Esecuzione Immobiliare (Allegato 1.1) dove si riporta il seguente stralcio:

“Dall’esame delle planimetrie e delle visure catastali allegare alle perizie, effettivamente pare potersi riscontrare la presenza di un errore nella composizione del lotto n.2 della procedura es. n.41/2006 R.G. Es. il quale, secondo la suddivisione effettuata dal CTU risulta essere costituito da un fondo rustico sito nel Comune di Cerami (EN) C.da Busico-Calognello esteso catastalmente Ha 40.31.34 con r.d. di €781,06, comprendente le seguenti particelle censite nel NCT al fgl. 5: part. 24 di Ha 01.95.23, part.41 di Ha 07.55.60, part.68 di Ha 20.64.41 e part.70 di Ha 08.78.85 comprendente edifici a servizio del fondo e precisamente un caseificio, stalle e un fabbricato rurale censito alla part.21 di Ha 00.00.96.

Si evidenzia a tal riguardo che la particella n.70 (sopra indicata e meglio precisata) in realtà non comprende alcuna estensione di terreno essendo riferibile esclusivamente al fabbricato rurale che il CTU descrive invece come pertinenza del fondo.

Lo stacco di terreno di Ha 08.78.85 è riconducibile invece alla particella n.69 dello stesso foglio n.5 la quale è stata successivamente inserita nel lotto indicato nella bozza di avviso di vendita come "lotto n.10", già indicato come lotto 6 nella perizia della proc. n.54/13 R.G.Es.

La discrasia venutasi a creare determina la necessità di precisare la composizione dei suddetti lotti verificando preliminarmente:

- a) Se il CTU abbia inteso inserire nel lotto n.2 anche la particella n.69 del predetto foglio 5, della quale inserisce in ogni caso l'esatta estensione del terreno e, pertanto, se la sua esclusione nominale dal lotto 2 dipenda da un mero errore materiale;*
- b) Se, al contrario, il CTU ha inteso escludere tale estensione di terreno dal lotto n.2 includendola scientemente nel lotto n.6 relativo alla procedura n.54/13 R.g., cioè nel "lotto 10" di cui alla bozza dell'avviso di vendita.*

Nel primo dei casi sopra considerati il lotto n.10 (indicato come lotto 6 nella perizia della proc. n.54/13 R.G.Es.) dovrà essere stralciato dalla procedura; nel secondo caso si dovrà procedere alla riformulazione del lotto n.2, il quale è stato già posto in vendita con una estensione di terreno che di fatto non ha. In ogni caso sarà necessario precisare anche il valore di stima del lotto da porre a base d'asta.

In ogni caso si ritiene che il CTU debba fornire dei chiarimenti al fine di eliminare i dubbi sorti ed evitare errori che potrebbero ripercuotersi nel prosieguo della procedura a danno di tutte le parti, stante il rischio concreto che la discrasia possa riemergere al momento in cui un futuro compratore dovesse lamentare divergenze tra quanto oggetto di vendita e quanto riscontrato nella realtà".

SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Subito dopo l'incarico il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni mediante lo studio della documentazione presente negli atti depositati in cancelleria e con il recupero delle visure e planimetrie presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Enna. Dopo gli accertamenti effettuati il sottoscritto chiedeva al giudice istruttore una proroga di giorni 30 da aggiungere ai

sessanta previsti, per svolgere, vista la procedura di vendita, i dovuti accertamenti per verificare se vi sono state delle variazioni sorte subito dopo il deposito delle perizie 41/06 e 54/13.

Pertanto alla luce di quanto esposto di seguito si riporta la verifica dei lotti della procedura 41/06 e successivamente dei lotti della procedura 54/13.

VERIFICA LOTTO 1 PROC. ESEC. 41/06

Il lotto 1, composto dalle particelle 27-28-51-52 del foglio 5 in Agro di Cerami presenta una variazione della qualità colturale su base della trasmissione dei dati AGEA e della proprietà. **Quest'ultima, allo stato attuale, risulta in capo ad un esecutato ed agli eredi dell'altro giusta denuncia di successione.** (vedi Allegato 2 – Visura soggetto esecutato)

VERIFICA LOTTO 2 PROC. ESEC. 41/06 (Lotto oggetto della richiesta di chiarimenti)

Dallo studio della documentazione e a seguito di ulteriori verifiche presso l'agenzia del territorio si è constatata l'incongruenza rilevata da parte dell'avvocato Mongioj che nasce da un errore del **certificato storico dell'immobile rilasciato dall'agenzia dell'entrate in data 02/03/2007 prot.EN0018236**, dove l'estensione della particella 70 sita in agro di Cerami al foglio 5 risulta di Ha 08 are78 ca85 qualità seminativo, così come da tipo mappale presentato in data 27/01/2006 prot. EN004918. (vedasi Allegato 3 - certificazione dell'agenzia dell'entrate di cui allegato 3 Lotto2 nella perizia di stima 41/06 agli atti).

Successivamente la redazione della CTU, l'agenzia del territorio aveva rettificato l'estensione della particella n.70 del foglio 5 del Comune di Cerami che da Ha 08 are78 ca85, qualità seminativo è passata a Ha01 are36 ca27 ente urbano con la seguente causale: "rettifica di errore imputabile alle parti e commesso nella presentazione del tipo mappale n. 4918 del 26/01/2006 richiesta di parte prot. 55730 del 05/06/2008 prot. EN0055730 in atti dal 06/06/2008. (vedasi Allegato 3.1 – Visura storica Aggiornata al 07/11/2018).

Alla luce di quanto esposto, considerato l'errore emerso nella certificazione catastale dell'immobile causato dall'errato tipo mappale, visto che la superficie della particella 70 del lotto 2 (perizia 41/06) coincide con la superficie della particella 69 (perizia 54/13), risulta opportuno accorpate i due lotti, quindi stralciare la particella 69 del foglio 5 del Comune di Cerami (lotto 6 perizia 54/13) ed inserirla nel lotto 2 della perizia 41/06.

Si registra inoltre la variazione culturale di alcune particelle sulla base della trasmissione dati AGEA e il **cambio di proprietà a seguito della denuncia di successione** (vedi Allegato 2 – Visura soggetto esecutato). La particella 21 risulta essere oggetto di **variazione catastale e cambio di destinazione d'uso; infatti, allo stato attuale** (vedi Allegato 4 - Visura storica part. 21), **risulta Pascolo anziché Fabbricato Rurale, pertanto il valore del nuovo lotto sarà variato rispetto a quello stimato nella perizia 41/06, decurtando di fatto il valore del fabbricato.**

Alla luce di quanto esposto si riporta la nuova tabella riassuntiva del lotto 2 che comprende la particella 69 facente parte del lotto 6 della proc. 54/13 e la decurtazione del valore dell'ex. Fabbricato rurale:

Comune	Foglio	Part.	Qualità all'atto della stima	CI	Superficie
Cerami	5	21	F. R.		Ha 00.00.96
		24	seminativo	4	Ha 01.95.23
		41	seminativo	3	Ha 07.55.60
		68	Pascolo	3	Ha 20.64.41
		69	seminativo	3	Ha 08.78.85
		70	Ente urbano		Ha 01.36.27

Comune	Foglio	Part.	Qualità all'atto della stima	Quota Pignorata	Superficie	Note
Cerami	5	21	F.R.	1/1	Ha 00.00.96	Ora Pascolo
		24	seminativo	1/1	Ha 01.95.23	
		41	seminativo	1/1	Ha 07.55.60	Laghetto Collinare
		68	Pascolo	1/1	Ha 20.64.41	Circa 8 Ha sono bosco ceduo e
		69	seminativo	1/1	Ha 08.78.85	
		70	Fabb. e Cas	1/1	Ha 01.36.27	Azienda "██████████"

Comune	Foglio	Part.	Qualità attuale	Superficie mq	V.M. Comparativo a corpo
Cerami	5	21	Ex F.R. ora Pascolo	96,00	Trascurabile e inserito nel lotto 2

Com	Foglio	Part.	Superficie Ha	Valore medio Comparativo €/Ha	Stima Valore Comparativo	Stima Valore medio di mercato
Cerami	5	21	0,0096	Trascurabile	Trascurabile	Trascurabile
		24	1,9523	€ 15.000,00	€ 29.284,50	€ 29.284,50
		41	7,556	€ 15.000,00	€ 113.340,00	€ 113.340,00
		68	12,6441	€ 8.000,00	€ 101.152,80	€ 101.152,80
			8,0000	€ 8.000,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00
		69	8,7885	€ 15.000,00	€ 131.827,50	€ 131.827,50
		TOTALE				

Com	Foglio	Part.	Destinazione	Valore medio Comparativo €/mq	Consistenza	Stima Valore medio di mercato
Cerami	5	70	Stalla per ovini	€ 210,00	415	€ 87.150,00
			Fienile	€ 195,00	245	€ 47.775,00
			Stalla per bovini	€ 210,00	367	€ 77.070,00
			Concimaia	€ 100,00	212	€ 21.200,00
			Sala Mungitura	€ 270,00	121	€ 32.670,00
			Minicaseificio	€ 390,00	98	€ 38.220,00
			Deposito mezzi agric	€ 256,00	184	€ 47.104,00
					TOTALE	€ 351.189,00

Alla luce di quanto esposto si riporta la stima aggiornata del lotto 2, che risulta essere uguale alla precedente al netto del valore del fabbricato rurale (part. 21).

Immobile	Valore di mercato	Coeff. Rid asta giud.	Valore di Stima
Terreni	€ 439.604,80	0,85	€ 373.664,08
Strutture esistenti	€ 351.189,00	0,85	€ 298.510,65
		Somma	€ 672.174,73
		Totale arrotondato	€ 672.000,00

VERIFICA LOTTO 3 PROC. ESEC. 41/06

Il lotto 3 presenta una lievissima discordanza rispetto alla Perizia 41/06 dovuta ad un errore di copiatura della superficie della particella 38, che risulta essere di Ha 4,4340 anziché Ha 4,4330, errore trascurabile ai fini della stima che rimane invariata. Anche in questo lotto si registra una variazione della qualità colturale in base alla trasmissione dei dati AGEA e la variazione di proprietà che **risulta in capo ad un esecutato ed agli eredi dell'altro, così come da denuncia di successione** (vedi Allegato 2 – Visura soggetto esecutato). Pertanto la stima effettuata risulta ancora valida.

VERIFICA LOTTO 4 PROC. ESEC. 41/06

Il lotto 4 presenta delle incongruenze rispetto a quanto periziato nella Proc. Esec. 41/06. Di fatto si registrano la variazione di qualità colturale di alcune particelle a seguito della

trasmissione dei dati AGEA e la variazione della EX part. 3 (Fabbricato Rurale) che diventa Part. 31 Categoria D/10. In questo lotto si registra un trasferimento della proprietà, nello specifico vi sono le particelle 33-34-37-38 che risultano in capo agli eredi di **un solo esecutato** ([REDACTED] giusta denuncia di successione, scomparendo di fatto l'altro esecutato (vedi Allegato 5 – Visure Storiche particelle 33-34-37-38), mentre le particelle censite ai mappali **1-12-32-35-36-39** e la particella **31 (ex. Part.3)** risultano di proprietà **di una persona terza** così come riportato nell'allegato 5.1 (Visure storiche particelle 1-12-32-35-36-39, **giusto atto di compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2011** di fatto con Rogito avvenuto dopo la presentazione della perizia 41/06 nel 2008. Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma la stima dei singoli appezzamenti di terreno facenti parte del lotto n.4, e si riporta in modo semplificato la tabella con le superfici e l'elenco dei proprietari.

Comune	Foglio	Part	Sup Ha	Proprietari risultanti nella perizia 41/06	Proprietari alla data del 19/11/2018
Capizzi	31	1	1,9280	Esecutati	Persona Terza (1)
		12	3,3600	Esecutati	Persona Terza (1)
		32	5,3220	Esecutati	Persona Terza (1)
		33	0,3320	Esecutati	EREDI di un solo esecutato
		34	6,6090	Esecutati	EREDI di un solo esecutato
		35	0,7500	Esecutati	Persona Terza (1)
		36	5,7650	Esecutati	Persona Terza (1)
		37	6,9950	Esecutati	EREDI di un solo esecutato
		38	8,8710	Esecutati	EREDI di un solo esecutato
		39	4,6790	Esecutati	Persona Terza (1)

Comune	Foglio	Part	Sub	Dest	Proprietari risultanti nella perizia 41/06	Proprietari alla data del 19/11/2018
Capizzi	31	Ora 31 (ex particella 3)	1/A	Stalla	ESECUTATI	Persona Terza (1)
			1/B	Deposito		
			1/C	Deposito		
			1/D	Porcile		
			1/E	Magazzino		
			1/F	Corte		

Persona Terza (1) - Acquirente degli immobili giusto atto di compravendita del 19/12/2011.

Il valore di stima del lotto 4 della proc. 41/06 ammontava a **€ 443.150,00**

Oltre alla tabella di cui sopra si riporta la stima del lotto 4 ripartita in funzione dei diversi proprietari:

Comune	Foglio	Part	Sup Ha	Proprietari alla data del 19/11/2018	Valore di stima
Capizzi	31	33	0,3320	EREDI di un solo esecutato	€ 178.355,50
		34	6,6090	EREDI di un solo esecutato	
		37	6,9950	EREDI di un solo esecutato	
		38	8,8710	EREDI di un solo esecutato	
LAGHETTO COLLINARE					€ 42.500,00
TOTALE					€ 220.855,50

Comune	Foglio	Part	Sup Ha	Proprietari alla data del 19/11/2018	Valore di stima
Capizzi	31	1	1,9280	Persona Terza	€163.035,55
		12	3,3600	Persona Terza	
		32	5,3220	Persona Terza	
		35	0,7500	Persona Terza	
		36	5,7650	Persona Terza	
		39	4,6790	Persona Terza	
		31	Sub.1	Persona Terza	€59.262,00
TOTALE					€ 222.297,55

Oltre alla verifica dei lotti relativi la procedura 41/06, si è effettuata una ulteriore verifica dei lotti relativi la procedura 54/13 da cui si ha:

VERIFICA LOTTO 1 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 1 non presenta delle incongruenze rilevanti rispetto a quanto periziato. Si registra la variazione culturale a seguito della trasmissione dei dati AGEA e il trasferimento di proprietà di un esecutato ai propri eredi giusta denuncia di successione (vedi Allegato 2). Per quanto riguarda i beni, dalle verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate, non risultano variazioni pertanto la stima rimane invariata.

VERIFICA LOTTO 2 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 2 non presenta delle incongruenze rilevanti rispetto a quanto periziato. Si registra la variazione colturale di alcune particelle a seguito della trasmissione dei dati AGEA e il trasferimento di proprietà di un esecutato ai propri eredi giusta denuncia di successione (vedi Allegato 2). Per quanto riguarda i beni, dalle verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate risulta solo la variazione da fabbricato rurale a area di fabbricato diruto della porzione della particella 395, tale variazione non modifica di fatto il valore di stima in quanto la particella ha un potenziale volume edificatorio sfruttabile.

VERIFICA LOTTO 3 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 3 non presenta delle incongruenze rilevanti rispetto a quanto periziato. . Si registra la variazione colturale di alcune particelle a seguito della trasmissione dei dati AGEA e il trasferimento di proprietà di un esecutato ai propri eredi giusta denuncia di successione (vedi Allegato 2). Per quanto riguarda i beni, dalle verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate risulta solo la variazione da fabbricato rurale a area di fabbricato diruto della porzione della particella 387, tale variazione non modifica di fatto il valore di stima in quanto la particella ha un potenziale volume edificatorio sfruttabile.

VERIFICA LOTTO 4 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 4 non presenta delle incongruenze rilevanti rispetto a quanto periziato. . Si registra la variazione colturale di alcune particelle a seguito della trasmissione dei dati AGEA e il trasferimento di proprietà di un esecutato ai propri eredi giusta denuncia di successione (vedi Allegato 2). Per quanto riguarda i beni, dalle verifiche fatte presso l'agenzia delle entrate risulta solo la variazione di qualità non variando di fatto la stima precedentemente effettuata.

VERIFICA LOTTO 5 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 4 presenta delle incongruenze rilevanti rispetto a quanto periziato. Oltre a registrare il trasferimento di proprietà di un esecutato ai propri eredi giusta denuncia di successione (vedi Allegato 2), **si registra il trasferimento di proprietà delle particelle 51-52-54-56-64-65-67** al DEMANIO DELLO STATO ROMA (vedi Allegato 6 – Visure Storiche part. 51-

52-54-56-64-65-67), giusta VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2015 protocollo n. EN0004081 in atti dal 02/02/2016 Repertorio n.: 72729 Rogante: ANAS S. P. A. Sede: ROMA Registrazione: ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA' (n. 685.1/2016), pertanto queste ultime particelle devono essere decurtate dal lotto e dalla sua stima.

Alla luce di quanto sopra si riporta la nuova tabella riepilogativa, con la relativa stima.

Stima lotto n.5									
foglio	part	Classamento	Consistenza ha	Redd Dom	Redd Agr	Valore medio Comparativo €/Ha	Stima valore medio di mercato €		
6	16	Seminativo	12,194	440,84	113,36	€ 15.000,00	€ 182.910,00		
	20	Seminativo	0,282	10,19	2,62	€ 15.000,00	€ 4.230,00		
	63	ex 50	Pascolo	4,6166	83,45	21,46	€ 8.000,00	€ 36.932,80	
	64		Demanio dello stato ANAS						
	65		Demanio dello stato ANAS						
	51		Demanio dello stato ANAS						
	52		Demanio dello stato ANAS						
	53		Pascolo	0,9328	16,86	5,3	€ 8.000,00	€ 7.462,40	
	54	Demanio dello stato ANAS							
	66	ex 55	Pascolo	0,0756	1,37	0,43	€ 8.000,00	€ 604,80	
	67		Demanio dello stato ANAS						
	56		Demanio dello stato ANAS						

Immobile particella	Stima valore medio di mercato (€)	Coeff. Riduz Asta Giudiziaria	Valore di Stima Analitica (€)	Valore di Stima Arrotondato (€)
16	182.910,00	0,85	155.473,50	155.000,00
20	4.230,00	0,85	3.595,50	3.500,00
63	36.932,80	0,85	31.392,88	31.000,00
53	7.462,40	0,85	6.343,04	6.000,00
66	604,80	0,85	514,08	500,00
lghetto	45.000,00	0,85	38.250,00	38.000,00

SOMMANO

€ 234.000,00

VERIFICA LOTTO 6 PROC. ESEC. 54/13

Il lotto 6, composto dalla sola particella 69 del foglio 5 del Comune di Cerami, viene stralciata ed inserita nel lotto 2 della procedura 41/06.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si conclude dicendo che i lotti delle due procedure riunite passano da un totale di 10 (4 della Proc. Eec. 41/06 più 6 della Proc. Esec. 54/13) ad un totale di 9 (4 della Proc. Eec. 41/06 più 5 della Proc. Esec. 54/13) a seguito dello stralcio del lotto 6 della proc. esec. 54/13 che viene inserito nel lotto 2 della proc. Esec. 41/06. Detto stralcio è stato dettato da un errore riscontrato nelle certificazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio e quindi non imputabili a errori commessi nella redazione delle CTU. Inoltre a seguito di ulteriori verifiche, così come disposte dal Giudice Istruttore, sono emerse delle variazioni rispetto a quanto riportato nelle perizie depositate e precisamente:

- la variazione di consistenza catastale della particella 21 del lotto n. 2 Proc. Esec. 41/06;
- il passaggio di proprietà giusto atto di compravendita di alcune particelle facenti parte del lotto n.4 della Proc. Esec. 41/06 ad una persona terza, e la scomparsa del titolo di proprietà di uno degli esecutati delle altre particelle;
- la variazione della consistenza del lotto 5 della Proc. Esec. 54/13 a seguito dell'espropriazione effettuata dall'ANAS per la realizzazione delle infrastrutture della "Nord-Sud". Il lotto passa da un totale di 12 particelle a 5 particelle.

Le variazioni di cui sopra sono avvenute di fatto dopo il deposito delle rispettive perizie.

Tanto si doveva.

Si allegano:

- Allegato 1: Verbale conferimento di incarico.
1.1: Relazione inviata dall'Avv. Mongioj al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.
1.2: Richiesta Proroga con rispettivo incarico supplementare.
- Allegato 2: Visura per soggetto di un esecutato.
- Allegato 3: Certificazione errata sull'immobile da parte dell'agenzia dell'entrate
3.1: Visura aggiornata dell'immobile con indicazione dell'errore del tipo mappale.
- Allegato 4: Visura storica Particella 21 lotto 2 Proc. Esec. 41/06
- Allegato 5: Visure storiche particelle del lotto 4 Proc. Esec. 41/06 dove si evince la scomparsa del titolo di proprietà di un esecutato.
5.1: Visure storiche particelle lotto 4 Proc. Esec. 41/06 vendute ad una terza persona.
- Allegato 6: Visure storiche particelle lotto 5 Proc. 54/13 espropriate da parte del Demanio dello Stato.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, ritiene che con la presente relazione che si compone di 15 pagine fin qui scritte, compreso di testata e sommario, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per ulteriori chiarimenti.

Enna, li 22/12/2018



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giuseppe Giunta

