

Architetto Alessandro Demaria

C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
Tel.\fax +39 0935/541644
Mob.+39 3397426340
Email: demaria.alessandro@gmail.com
C.F. DMRVLS81E15C342B

TRIBUNALE DI ENNA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 64/2017

Soggetto Creditore:

“Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.”

 **Soggetto Debitore:**

████████████████████

Giudice Istruttore:

dott.ssa Evelia Tricani

INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito B)	pag. 5
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 5
3 – Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito H)	pag. 20
4 – Valore attuale dei beni	(Quesito P)	pag. 22
ALLEGATI		pag. 16



Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°64/2017 all'udienza del 20/11/2017, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A.** Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B.** Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C.** Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D.** Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E.** Accertare che il bene sia accatastato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e , se necessario, accatastamento degli immobili;
- F.** Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G.** Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I.** Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.
- L.** Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

3

- M.** Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare.
- N.** Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni siano liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;
- O.** Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- P.** Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;
- Q.** Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.
- R.** Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;
- S.** Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;
- T.** Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;
- U.** Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;.

Analisi documentazione ipocatastale (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali in data 20/11/2017, in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune, Soprintendenza ai beni culturali, ...), si è premunito di fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici, dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi.

Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi tenuto conto di verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B,)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, con l'invio di lettera raccomandate A/R (seconda), il sottoscritto ha dato inizio in data 22 febbraio 2018, alle ore 9:00, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del [REDACTED], si è così potuto procedere ad esaminare i terreni siti in contrada [REDACTED] in territorio di Centuripe.

In quella sede sono stati esaminati visivamente i terreni, sia esternamente sia internamente ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata.

Identificazione dei beni descritti nell'atto di pignoramento (Quesiti A, B)

UNITÀ NEGOZIALE N°1

Visto certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale del 9/11/2017:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superf.			Reddito €	
				Ha	are	ca	Dom.	Agrario
5	344	AGRUMETO	2	00	23	00	48,70	24,35
5	518	AGRUMETO	2	00	19	50	41,29	20,65
5	58	AGRUMETO	2	00	25	14	53,25	26,62
5	541	AGRUMETO	2	00	11	06	23,42	11,71
5	513	AGRUMETO	2	00	22	30	47,22	23,61
5	607	AA-AGRUMETO	2	00	15	76	33,37	16,69
		AB-FRUTT. IRR	U	00	15	74	32,52	12,29
5	609	FRUTT. IRR	U	00	15	50	32,02	12,01
5	559	AGRUMETO	2	00	15	95	33,77	18,89
5	560	AGRUMETO	2	00	10	08	21,34	10,67
5	564	AGRUMETO	2	00	33	30	70,51	33,26
5	565	AGRUMETO	2	00	15	20	32,19	16,09
5	568	AA-ULIVETO	U	00	00	97	0,75	0,35
		AB-AGRUMETO	2	00	15	73	33,31	16,65
5	569	AGRUMETO	2	00	04	90	10,38	5,19
5	529	AGRUMETO	1	00	65	60	254,10	84,70
5	9	AA-AGRUMETO	1	00	87	30	338,15	112,72
		AB-PASCOLO AR	U	00	15	60	2,42	0,73
5	10	AA-ULIVETO	U	00	03	12	2,42	1,13
		AB-AGRUMETO	1	01	12	28	434,91	144,97
5	133	AA- SEM. IRR	1	00	00	12	0,10	0,09
		AB-AGRUMETO	2	00	37	88	107,60	40,10
5	135	AGRUMETO	2	00	56	00	214,00	59,29
5	171	AGRUMETO	1	00	04	32	16,73	5,58
5	702	AGRUMETO	2	00	10	10	38,60	10,69
5	703	AA - SEM. IRR	1	00	02	16	2,34	1,67
		AB-AGRUMETO	1	00	19	04	73,75	24,58
5	796	AGRUMETO	2	00	00	39	1,49	0,41
5	797	AGRUMETO	2	00	00	39	1,49	0,41
5	798	AGRUMETO	2	00	06	64	25,38	7,03

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

6

5	799	AGRUMETO	2	00	06	64	25,38	7,03
5	137	AA - SEM. IRR	1	00	00	08	0,14	0,06
		AB-AGRUMETO	2	00	14	64	94,17	26,09
5	173	AGRUMETO	2	00	03	22	12,32	3,41
5	517	AGRUMETO	2	00	20	90	44,26	22,13
5	59	AA - ULIVETO	U	00	00	62	0,48	0,22
		AB-AGRUMETO	1	01	24	11	480,73	160,24
5	60	AGRUMETO	2	00	92	02	194,85	97,42
5	448	AA - ULIVETO	U	00	03	82	2,96	1,38
		AB-AGRUMETO	2	00	52	38	110,91	55,46
5	345	AGRUMETO	2	00	83	68	177,19	88,60
5	132	AGRUMETO	2	00	66	50	254,15	70,41
5	170	AA - SEMINATIVO	2	00	02	45	1,14	0,25
		AB-AGRUMETO	2	00	00	75	3,06	0,79
5	244	AGRUMETO	2	00	13	60	51,98	14,40
5	250	AA - SEMINATIVO	2	00	00	47	0,22	0,05
		AB-AGRUMETO	2	00	00	43	1,75	0,46
5	429	AGRUMETO	2	00	10	40	42,43	11,01
5	129	AGRUMETO	2	00	28	70	109,69	30,39
5	167	AGRUMETO	2	00	02	40	9,79	2,54
5	443	AGRUMETO	2	00	29	60	113,12	31,34
5	746	AGRUMETO	2	00	32	20	123,06	34,09
5	130	AGRUMETO	1	00	68	10	330,60	87,93
5	168	AA - SEMINATIVO	2	00	01	17	0,54	0,12
		AB-AGRUMETO	2	00	02	83	11,55	3,00
5	138	AGRUMETO	2	00	18	40	70,32	19,48
5	174	SEMINATIVO	2	00	01	38	0,64	0,14
5	79	PASCOLO	1	00	29	00	3,82	1,38
5	81	AA-AGRUMETO	2	00	01	17	0,54	0,12
		AB-PASCOLO	1	00	41	67	5,38	1,94
5	176	AA-SEM. IRR.	1	00	01	05	2,19	0,82
		AB-PASCOLO	1	00	01	34	0,17	0,06
5	177	AA-SEMIN.	2	00	01	26	0,59	0,13
		AB-PASCOLO	1	00	00	82	0,11	0,04
5	178	SEMIN.	2	00	03	20	1,49	0,33

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

5	193	PASCOLO	1	00	28	00	3,62	1,30
5	194	AA-SEMIN.IRR	2	00	01	78	3,68	1,38
		AB-PASCOLO	1	00	31	82	4,11	1,48
5	179	AGRUMETO	2	00	01	92	7,83	2,03
5	195	AA-ULIVETO	U	00	00	95	0,74	0,34
		AB-AGRUMETO	2	00	09	57	38,05	10,13
		AC-PASCOLO	1	00	26	78	3,46	1,24
5	789	PASCOLO	1	00	14	70	1,90	0,68
5	116	AA-AGRUMETO	2	00	01	71	3,62	1,81
		AB-PASCOLO	1	00	15	09	1,95	0,70
5	756	AGRUMETO	2	00	07	20	29,38	7,62
5	783	AGRUMETO	2	00	27	90	113,83	29,54
5	784	AGRUMETO	2	00	16	00	65,28	16,94
5	786	AGRUMETO	2	00	19	00	77,52	20,12
5	787	AGRUMETO	2	00	30	60	124,85	32,40
5	139	AGRUMETO	2	00	10	40	42,43	11,01
5	175	AA-PASCOLO	1	00	00	02	0,01	0,01
		AB-SEMIN.	2	00	01	38	0,64	0,14
5	661	AGRUMETO	2	00	04	90	19,99	5,19
5	392	AA-AGRUMETO	2	00	06	93	28,27	7,34
		AB-PASCOLO	1	00	01	97	0,25	0,09
5	393	AA-AGRUMETO	2	00	07	55	30,80	7,99
		AB-PASCOLO	1	00	01	25	0,16	0,06
5	394	SEMINATIVO	2	00	01	00	0,46	0,10
5	3	AA-AGRUMETO	2	00	17	02	36,04	18,02
		AB-PASCOLO	1	00	08	88	1,15	0,41
5	11	AA-ULIVETO	U	00	02	47	1,91	0,89
		AB-AGRUMETO	2	00	23	13	94,37	24,49
5	62	AGRUMETO	2	00	04	00	16,32	4,23
5	64	AGRUMETO	2	00	16	20	61,91	17,15
5	161	SEMINATIVO	2	00	00	80	0,37	0,08
5	205	AGRUMETO	2	00	32	10	130,97	33,99
5	265	AA-AGRUMETO	2	00	22	38	85,53	23,69
		AB-PASCOLO	1	00	00	52	0,07	0,02

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

5	270	PASCOLO	1	00	07	20	0,93	0,33
5	271	AGRUMETO	2	00	06	40	24,46	6,78
5	356	AA-AGRUMETO	2	00	17	38	66,42	18,40
		AB-PASCOLO	1	00	01	82	0,23	0,08
5	378	AA-AGRUMETO	2	00	00	89	3,63	0,94
		AB-PASCOLO	1	00	05	51	0,71	0,26
5	379	AGRUMETO	2	00	04	52	18,44	4,79
5	380	AA-SEM.IRR.	1	00	02	02	4,17	1,56
		AB-PASCOLO	1	00	03	18	0,41	0,15
5	449	AA-SEM.IRR.	1	00	01	61	1,68	0,37
		AB-AGRUMETO	2	00	14	99	61,16	15,58
5	596	AGRUMETO	2	00	01	28	5,22	1,36
5	597	AA-AGRUMETO	2	00	00	90	3,44	0,95
		AB-ULIVETO	U	00	00	60	0,46	0,22
5	598	AA-AGRUMETO	2	00	03	01	11,50	3,19
		AB-ULIVETO	U	00	00	89	0,69	0,32
5	599	AGRUMETO	2	00	05	00	20,40	5,29
5	600	AA-SEM.IRR.	1	00	01	41	2,91	1,09
		AB-PASCOLO	1	00	02	99	0,39	0,14
5	651	AA-PASCOLO	1	00	00	89	3,63	0,94
		AB-AGRUMETO	2	00	04	17	17,01	4,41
5	820	AA-AGRUMETO	2	00	02	64	10,09	2,80
		AB-PASCOLO	1	00	00	36	0,05	0,02
5	821	AA-SEM.ARB.	3	00	00	51	0,24	0,05
		AA-AGRUMETO	2	00	01	69	6,9	1,79

Proprietario: [REDACTED] per 1/1 (in regime di separazione dei beni)

I beni oggetto dell'esecuzione sono:

Terreni siti nel Comune di Centuripe, in C.da Cugno – Carcaci s.n.c., accessibili attraverso strada privata distante 1,85 km dalla S.S. 575 e complessivamente distante 13,5 Km dal centro cittadino di Centuripe e 17,7 km ca. dall'autostrada A19. Le particelle costituiscono un unico fondo agricolo confinante altri fondi di medesima destinazione.

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

Verifica della corrispondenza tra documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.). Storia del dominio ventennale (Quesito C)

Al suddetto [REDACTED]. (per la piena proprietà, beni personali) gli immobili in oggetto erano così pervenuti:

1) Centuripe fg.5 partt.344-517-518,

giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep.n.5396/12085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2491/1893, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] - Ai suddetti [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 09/04/1990 rep.n.10396 in notar Tomasello Maria Grazia, trascritto il 07/05/1990 ai nn.3213/2795 da potere di [REDACTED]

2) fg.5 partt.58- 541

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2492/1894 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Al suddetto [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di donazione del 20/03/1976 in notar Fazio Carmelo, trascritto il 17/04/1976 ai nn.3049/2897, da potere di [REDACTED]

3) fg.5 part.513

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep.n.95396/12085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2493/1895, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Alla suddetta [REDACTED], l'immobile in oggetto era così pervenuto: in parte per successione In morte di [REDACTED] con denuncia registrata a Catania il 22/10/1998 den.45 vol.3421; la successione non risulta trascritta. (N.B.: alla data del 26/10/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]). In parte per successione in morte di [REDACTED] con den.n.34 vol.3441/99 del 08/01/10999 Ufficio del Registro di Catania, devoluta per legge, trascritta il 21/05/2014 ai nn.4098/3515. (N.B.: alla data del 26/10/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED].

4) Fg. 5 part. 607-609

Giusto atto 2085 di vendita in notar Lazzara Salvatore trascritto il 06/03/2004 ai nn 2494/1896, da potere di [REDACTED], gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di donazione del 07/06/1970 rep.8720 in notar Bulla Antonino, reg.to a Catania il 07/06/1970 al n.1853.

5) Fg. 5 part. 559-560-564-565-568-569

giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep. n. 95396/12085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2495/1897, da potere di [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusto atto di donazione in notar Guzzardi Michele del 16/08/1973 reg.to a Catania ai n 10863 da [REDACTED] che si riservava l'usufrutto vita natural durante (N.B.: l'usufruttuario [REDACTED] risulta deceduto il 02/01/1978, con conseguente riunione dell'usufrutto agli immobili).

6) fg.5 part.529

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep. n. 95396112085 in notar Lazzara, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2496/1898, da potere di [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto per successione testata in morte di [REDACTED] a Biancavilla e reg.ta -all'Uff.Reg.Catania, con den.n.14 vol.2653 del 20/07/1990; con testamento olografo del 10/08/1982 pubblicato dal notar Michele Guzzardi il 26/10/1982 rU8573; la successione non risulta trascritta (N.B.: alla data del 26/10/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED] Alla suddetta [REDACTED], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 05/05/1982 rep. n. 70066 in notar Michele Guzzardi, trascritto il 22/05/1982 ai nn.4086/3779 da potere di [REDACTED]

7) Fg.5 part.9-10-133-135-171-702-703

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep.n. 95396/12085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2498/1900, da potere di [REDACTED]. Al suddetto [REDACTED], gli Immobili in oggetto erano così pervenuti: in parte giusto atto di vendita del 27/11/1985 in notar Ernesto Vacirca, trascritto il 28/11/1985 ai nn.8753/7741 da potere di [REDACTED]

██████████ ed in parte giusto atto di vendita del 27/11/1985 in notar Ernesto Vacirca, trascritto il 28/11/1985 ai nn.8754/7742, da potere di ██████████

8) fg.5 part. 796-797-798-799-137-173

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep.n.95396/12085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2500/1902, da potere di ██████████

██████████. Ai suddetti ██████████, gli immobili in oggetto erano così pervenuti: *Part.137-173* per atto di vendita del 09/05/1969 in Notar Giovanni Stella di Centuripe reg.to a Catania n.981; *Part. 796-798*, giusto atto di vendita del 11/12/198-6 rep.n.2025/664 in notar Giovanni Saporito trascritto il 02/01/1987 ai nn.9/9, da potere di ██████████

part.797-799 giusto atto di vendita del 11/12/1986 rep.n.2028/663 in notar Giovanni Saporito trascritto il 02/01/1987 ai nn.8/8, da potere di ██████████

9) fg.5 partt.59-60-448

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep. n. 95396112085 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2497/1899, da potere di ██████████

██████████ Alla suddetta ██████████ gli immobili in oggetto erano pervenuti per decreto di trasferimento d'immobile Tribunale di Catania del 07/10/1988, reg.to Catania il 18/10/1988 n.8676, tale decreto non trascritto. Al suddetto ██████████ gli immobili erano così pervenuti: in parte per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio ed in parte giusto atto di vendita del 30/05/1979 rep.n.60239 in notar Michele Guzzardi, trascritto il 26/06/1979 ai nn-4471/4119, da potere di ██████████.

10) fg.5 part.34

Giusto atto di vendita del 12/02/2004 rep.n.95396/12085 in notar Lazzara, trascritto il 06/03/2004 ai nn.2499/1901, da potere di ██████████

██████████. Ai suddetti sig.ri ██████████, l'immobile in oggetto era così pervenuto: in

parte per atto di vendita del notar Michele Guzzardi del 13/10/1967 reg.to Catania n.2464, in parte per successione per legge in morte di [REDACTED] con denuncia Uff.Reg.to Catania del 09/01/1973 den.n.22 vol.84; la successione non risulta trascritta.

11) Fg.5 part.132-170-244-250-429

giusto atto di vendita del 31/12/2005 rep.n.99617/13885 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 17/01/2006 ai nn.586/400, da potere di [REDACTED] per 6/12, [REDACTED] Ai germani [REDACTED] la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED], den.n.26 vol.251 del 04/11/2005 Ufficio del Registro di Catania, devoluta per legge, trascritta il 24/10/2007 ai nn.11333/8416. Ai suddetti coniugi [REDACTED] gli immobili in oggetto erano così pervenuti: in parte per atto di vendita in notar Gaetano Navi del 05/12/1965 reg.to a Catania n.2407, ed in parte giusto atto di vendita del 05/08/1987 in notar Francesco Doria, trascritto il 17/08/1987 ai nn.5954/5273, da potere di [REDACTED].

12) Fg.5 part.129-167 443-746

giusto atto di vendita del 31/03/2006 rep.n.100133/14195 in notar Lazzara Salvatore, trascritta il 26/04/2006 ai nn.5019/3502, da potere di [REDACTED] Ai suddetti [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per successione in morte di [REDACTED] ai nn.6794/5122, den.n.22 vol.277 del 06102/2006 Ufficio del Registro di Catania, devoluta per legge trascritta il 19/06/2007 ai n.6794/5122.

13) fg.5 partt.130-168-138-174,

Giusto atto di vendita del 22/12/2006 rep.n.101444/15178 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 18/01/2007 ai nn.877/751, da potere di [REDACTED].
[REDACTED]. Ai suddetti [REDACTED], le part.130-168 (per la quota di 1/2), erano pervenute giusto atto di vendita del 17/11/1987 in notar Antonio Politti, trascritto il 17/12/1987 ai nn.9640/8483, da potere di [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED] le part.130-168 (per la quota di 1/2) erano pervenute per successione per legge in morte di [REDACTED] con denuncia presentata Uff.Reg. Catania den. n.59 vol.157; la successione non risulta trascritta. Al suddetto [REDACTED] erano pervenute giusto atto di donazione del 25/09/2001 rep.n.6434/2120 in notar Salvatore Cultrera, trascritto il 23/10/2001 ai nn.8285/7464, da potere di [REDACTED]. Ai suddetti coniugi [REDACTED], gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 27/02/1985 in notar Maria Grazia Tomasello, trascritto il 18/03/1965 ai nn.2534/2247, da potere [REDACTED].

14) Fg.5 part.79-81-176-177-178-193-194-179-195-789

Giusto atto di vendita del 31/05/2007 rep.n.102130/15668 in notar Lazzara Salvatore trascritto il 09/06/2007 ai nn.6381/4894, da potere di [REDACTED].
[REDACTED] Ai coniugi [REDACTED] gli immobili in oggetto erano così pervenuti: in parte per successione per legge con rinuncia da parte di un chiamato in morte di [REDACTED] presentata Uff. Reg. to Catania den.n.27 vol.1130 e trascritta il 25/03/1961 ai nn.9000/7509; con rinuncia da parte del coniuge [REDACTED] con verbale Pretura di Catania del 24/11/1960; in parte per successione testata in morte di [REDACTED] ai nn.10614/8502, den. N11 vol.31 Ufficio del Registro di Centuripe, trascritta il 15/03/1972 ai nn.10614/8502, devoluta per testamento del 10/10/1971, pubbl.to dal notaio G. Stella, depositato il 21/10/1971 n.240; in

parte giusto atto di vendita del 25/07/1973 rep.n.18333/6901 in notar Stella Giovanni, trascritto il 18/08/1973 ai nn.31362/26565, da potere di [REDACTED] ed in parte giusto atto di vendita del 31/10/1979 rep.n.21161/8546 in notar Giovanni Stella, trascritto il 14/11/1979 ai nn.8885/8336, da potere di [REDACTED].

15) Fg.5 partt.116-756-783-784-786-787

Giusto atto di vendita del 31/10/2007 rep.n.44702/10961 in notar Magnano di San Lio Emanuele, trascritto il 05/12/2007 ai. nn.12731/9412, da potere di "Il [REDACTED] gli immobili in oggetto così pervenuti: - *part.116*, per atto di vendita del 09/09/2005 rep.n.41566/9172 in notar Magnano di San Lio -Emanuele, trascritto il 06/10/2005 ai nn.11090/7181, da potere di [REDACTED] [NB: si segnala che in detta nota veniva dichiarato come proprietario il [REDACTED] mentre dalla lettura del titolo di provenienza si precisa che l'immobile era già di proprietà della [REDACTED] il terreno era pervenuto per atto di donazione del notar Michele Guzzardi del 21/07/1972 reg.to Catania)]; - *partt.756-783-784-786*, giusto atto di vendita del 09/09/2005 rep.n.41566/9172 in notar Magnano di San Lio Emanuele, trascritto l' 08/10/2005 ai nn.11095/7186, da potere di [REDACTED]. Ai suddetti [REDACTED] gli immobili part. 756-784-786 erano pervenuti: giusto atto di vendita del 14/12/1984 rep.n.78505 in notar Michele Guzzardi, trascritto il 02/01/1985 ai nn.7/7, da potere di [REDACTED] Alla suddetta [REDACTED] il terreno part.783 era pervenuto per atto di donazione del notar Michele Guzzardi del 21/07/1972 reg.to Catania. - *part.787*, giusto atto di vendita del 09/09/2005 rep.n.41566/9172 in notar Magnano di San Lio Emanuele, trascritto l' 08/10/2005 ai nn.11096/7187, da potere di [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED], il terreno in oggetto era pervenuto per atto di donazione in notar Michele Guzzardi del 21/07/1972 reg.to a Catania.

16) Fg. 5 partt.139-175-661

Giusto atto di vendita del 30/10/2008 rep.n.104166/16916 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 13/11/2008 ai nn.11952/9209, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Al suddetto [REDACTED] il terreno in oggetto era pervenuto per atto di provenienza in notar Giovanni Stella del 09/02/1949 reg.to Catania n.77

17) Fg.5 part.392-393-394

Giusto atto di vendita del 30/10/2008 rep.n.104166/16916 in notar Lazzara Salvatore, trascritto il 13/11/2008 ai nn. 11953/921 O, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Ai suddetti coniugi [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 30/08/1984 rep.n.464/223 in notar Giovanni Saporito, trascritto il 14/09/1984 ai nn.779617)49, da potere di [REDACTED]

18) Fg.5 partt.3-11-62-64-161-205-265-270-271-356-378-379-380-449-596-597-598-599-600-651-820 (ex 64)-821 (ex.449)

Giusto atto di vendita del 05/05/2011 rep.n.42302/12382 in notar Luca Guido, trascritto il 12/05/2011 ai nn.4093/3187, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili in oggetto erano così pervenuti: *partt.265-378* giusto atto di vendita del 20/01/2003 rep.n.93225 in notar Lazzara Salvatore, trascritto l' 08/02/2003 ai nn.1211/1037, da potere di [REDACTED] per 2/12, [REDACTED]

A tutti i suddetti [REDACTED] gl'immobili erano pervenuti per successione per legge in morte di [REDACTED] con den.n.26 vol.2603 Ufficio del Registro Catania; la successione non risulta trascritta N.B.: alla data del 26/10/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi; - *partt.11-161-205-62-64-271-449*, giusto atto di vendita del 20/01/2003 rep.n.93225 in notar Lazzara Salvatore,

trascritto l' 08/02/2003 ai nn.1212/1038 a potere di [REDACTED]
[REDACTED] Ai suddetti
coniugi sigg. [REDACTED] gli immobili in oggetto erano
così pervenuti: in parte giusto atto di vendita del 22/07/1976 rep.n.19732/7777 in
notar Giovanni Stella trascritto il 27/07/1976 ai nn.5315/5037 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] in parte
giusto atto di donazione del 29/12/1976 rep.n.1887/549 in notar Vito Napoli,
trascritto il 12/01/1977 ai nn.307/299, da potere di [REDACTED]
[REDACTED] ed in parte giusto atto di vendita del 28/12/1979 rep n.62099 in
notar Michele Guzzardi, trascritto il 21/01/1980 ai nn.697/674, da potere di
[REDACTED] *partt.3-356-651-820-821*, giusto atto
di vendita del 20/01/2003 rep.n.93225 in notar Lazzara Salvatore trascritto l'
08/02/2003 ai nn.1213/1039, da potere di [REDACTED]
[REDACTED] Al suddetto [REDACTED], gli immobili in oggetto erano
pervenuti giusto atto di donazione del 29/12/1976 rep.n.1887/549 in notar Vito
Napoli, trascritto il 12/01/1977 ai nn.308/300, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]; *partt.270-379-380-596-597-598-599-600*, giusto atto di
vendita del 20/01/2003 rep.n.93225 in notar Lazzara Salvatore, trascritto
l'08/02/2003 ai nn.1214/1040, da potere di [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili in oggetto erano
pervenuti giusto atto di vendita in notar Guzzardi del 26/11/1973 reg.to Catania
n.17017.

Completezza della documentazione (quesito D)

All'atto della relazione della seguente perizia estimativa, è possibile affermare che non risulta alcuna deficienza nella documentazione e che pertanto è stato possibile procedere a un completo accertamento.

Regolarità catastale (quesito E)

Attraverso un'accurata indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna, tutti i beni individuati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano correttamente censiti al N.C.E.U.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente (quesito F)

- ISCRIZIONE N.10051/1009 del 25/11/2011 nascente da atto di mutuo fondiario del 24/11/2011 rep.n.14129/4569 in notar Pennisi Paolo A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, sede Ragusa codice fiscale 00026870881 Contro: [REDACTED] sopra gli immobili in oggetto.
- ISCRIZIONE N.3688/210 del 26/04/2013 nascente da decreto ingiuntivo n.2638/2012 del 28/03/2012 Tribunale di Bologna a favore: Unipol Assicurazioni S.p.A., sede Ragusa codice fiscale 02705901201 contro: L [REDACTED] su degli immobili, tra cui sopra gli immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE N.5923/4929 del 19/08/2014 nascente da decreto di sequestro conservativo del 19/05/2014 rep.n.2712 Tribunale di Catania -Uff. del G.U.P. sede Catania a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], su degli immobili, tra cui sopra gli immobili in oggetto
- ISCRIZIONE N.7633/485 del 16/10/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.2568/2015 del 20/07/2015 Tribunale di Catania A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, sede Ragusa codice fiscale 00026870881 Contro: [REDACTED]
- TRASCRIZIONE N.5939/5087 del 10/10/2017 nascente da verbale pignoramento n.9068/2017 del 01/08/2017 -Uff.Giud. Corte d'Appello di Catania a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop. per Azioni sede Ragusa, codice fiscale 00026870881 contro: [REDACTED] sopra gli immobili in oggetto;
- (GRAVAME) TRASCRIZIONE N.9423/8792 del 25/11/1982 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 13/08/1982 Tribunale di Catania A favore: Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED], rappresentati dall'avv. Vincenzo Di Blasi, quale curatore, nato a Noto il 27/09/1925, con studio a Catania, viale Andrea Doria n.63 Contro: [REDACTED], su: Terreno in Centuripe (EN) di ha 02.73.63. in catasto fg.5 partt.59 - 160 -60-448.

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

Previa acquisizione del **Certificato di Destinazione Urbanistica** presso l'ufficio tecnico del Comune di Centuripe (**All. N°4**) è possibile accertare che i terreni oggetto della presente consulenza risultano appartenere alla zona omogenea E "AGRICOLA – TERRITORIO APERTO", del vigente P.R.G con un' indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq (ai sensi dell'art.2 della L.R. n.71\78)

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare risulta sottoposta a vincolo Paesaggistico (All. N°4.1).

L'invaso risulta regolarmente autorizzato, R.A. 19\2009 –R.G 25\2009 (**All. N°4.2**).

Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi (Quesito I).

Il bene non risulta, secondo quanto riportato in visura catastale, gravato da titolo di livello, censo o uso civico.

Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni; (Quesito L).

I beni non risultano soggetti a spese condominiali di gestione, o a spese di manutenzione straordinaria.

Indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e delle unità immobiliari (compresi gli immobili già periziati nella Procedura R.G. 115/12). (Quesito M).

Non sono presenti immobili.

Descrizione dei beni e stato di occupazione (Quesito N-Q)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere dei Terreni siti nel Comune di Centuripe, in C.da Cugno – Carcaci s.n.c., accessibili attraverso strada privata distante 1,85 km dalla S.S. 575 e complessivamente distante 13,5 Km dal centro cittadino di Centuripe e 17,7 km ca. dall'autostrada A19. Le particelle costituiscono un unico fondo, facilmente accessibile, attraverso un'ampia strada di accesso dalla S.S. 575 (foto 1-2) e facilità di ingresso e di manovra per i mezzi agricoli . Le particelle costituiscono un unico

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

19

fondo agricolo dalla forma irregolare, regolarmente recintato (Foto 7-13) e facilmente individuabile, avente un lato che costeggia la il fiume Salso e della grandezza complessiva di 19 ha 32 are 16 centiare pari a 193.216 m² (centonovantatremiladuecentosedici metri quadrati). All'interno del fondo sono presenti più di 10.000 piante, tipologia arancio, di varia età (piantumazione tra il 2000 e il 2013), 400 piante di Albicocco, una sessantina di Ulivi di età superiore agli 80 anni, e 150 Peschi (Foto 2-3-4). Sempre all'interno del Fondo, percorribile con varie stradelle (foto 5-6), è stato realizzato un vaso per la raccolta dell'acqua (mc 34.997,00), della grandezza di 11.500 mq ca. (113,74x101,11 – angolazione massima 21,53°) e un grande impianto di irrigazione (a baffo – pioggia), perfettamente funzionante, che comprende la quasi totalità dello spazio coltivato (Foto 14-15). L'vaso e il relativo impianto irriguo è stato regolarmente realizzato con fondi Europei-Regionali (P.S.R. 2007\2013 - Prot.93\79 del 06.11.09) come si evince dalla documentazione allegata. (All.4.2). **Le dimensioni del fondo e la dotazione impiantistica lo rende un terreno perfettamente coltivabile a livello imprenditoriale** e come si evince dal certificato di destinazione urbanistica è possibile edificare, con destinazioni d'uso relative all'agricoltura.

Le particelle ricoprono un terreno prevalentemente collinare, dalle pendenze poco accentuate e perfettamente soleggiato durante l'intero arco della giornata.

Il fondo, inserito in una zona interamente dedicata all'agricoltura, prevalentemente arance, è stato privato della maggior parte del pietrame presente ed è regolarmente adibito alla coltura, da quanto evidenziato nella documentazione fotografica.

Stato di occupazione dell'immobile (Quesito N)

Oggi gli immobili risultano occupati e coltivati dal [REDACTED]

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito P)

Il **metodo** di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa, è quello **sintetico comparativo** basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita, adottando i criteri di seguito descritti.

Innanzitutto si individuano gli elementi del compendio rilevanti ai fini della stima dei terreni agricoli, e va pertanto adottato, quale parametro di comparazione per i terreni, la superficie. Tenuto conto del contesto in cui si trovano i terreni oggetto di stima e

delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, si è passato poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km, relative a tutto il contesto di Centuripe, ma anche i territori limitrofi, in provincia di Catania, dediti alla coltivazione delle arance.

Da una ricerca di mercato che ha coinvolto coltivatori della zona e le agenzie immobiliari e la banca dati dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2014, è possibile compiere una valutazione di base di un terreno agricolo, nella zona interessata. Tale valutazione è stata riscontrata anche con i dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA), che nell'annuario dell'agricoltura italiana pubblicato nel 2016, nel capitolo mercato fondiario, riporta i valori fondiari per regioni e tipologia colture. Tali dati vengono quindi corretti, rispetto alla data odierna secondo quanto riferito da operatori del locale mercato immobiliare. In seguito per ciascun terreno sono determinati i valori unitari.

Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apporta poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità, secondo lo schema mostrato di seguito e poi riassunto nella tabella. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valore capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

Per la valutazione dell'invaso, essendo stato fornito il computo metrico dei lavori realizzati, approvati e regolarmente finanziati dalla regione Siciliana con fondi P.S.R. 2007\2013 - Prot.93\79 del 06.11.09 (tot. Importo 770.436,66 – All.4.2 pag.15-18), constatata la normale funzionalità dello stesso a pieno regime, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, ed essendo trascorsi appena pochi anni dal suo completamento, a seguito di vari confronti con gli operatori di mercato della zona, è possibile affermare che questa tipologia di impianto può incidere sul valore di un terreno agricolo fino al 10% (e oltre).

Attraverso la seguente tabella riassuntiva è possibile stabilire i valori unitari:

TERRENI	Agenzie immobiliari 2016\2017		INEA/CREA 2016			AGENZIA DELLE ENTRATE 2014		VALORE MEDIO UNITARIO
	Unità di misura	Prezzo medio	Unità di misura	Prezzo unitario	Correz. + 5% (2017\18)	Prezzo unitario	Correz. + 2% (2017\18)	
Agrumeto	Tumulo 2140 mq	14.000,000 € (6,54 €/mq)	Ha 10.000 mq	36.500,0 € (3,6 €/mq)	3,67 €/mq	18.990,00 € 1,89 €/mq	1,98 €/mq	4,06 €/mq
Frutteto	Tumulo 2140 mq	14.000,000 € (6,54 €/mq)	Ha 10.000 mq	75.000,0 € 7,5 €/mq	7,87 €/mq	20.890,00 € (2,09 €/mq)	2,19 €/mq	5,53 €/mq
Uliveto	Tumulo 2140 mq	10.000,00 € (4,67 €/mq)	Ha 10.000 mq	assente		11.190,00 € (1,12 €/mq)	1,14 €/mq	2,90 €/mq
Pascolo	Tumulo 2140 mq	600,00 € (0,28 €/mq)	Ha 10.000 mq	3.500,00 € 0,36 €/mq	0,37 €/mq	2.770,00 € (0,27 €/mq)	€0,27 €/mq	0,30 €/mq
Semin.	Tumulo 2140 mq	4000,00 € (1,86 €/mq)	Ha 10.000 mq	25.000,0 € 2,5 €/mq	2,62 €/mq	14.800,00 € (1,48 €/mq)	1,50 €/mq	1,99 €/mq

Calcolo del coefficiente correttivo

1. Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

La zona ove è situata l'immobile in esame è riconducibile ad una zona agricola, urbanisticamente E "AGRICOLA – TERRITORIO APERTO", del vigente P.R.G del Comune di Centuripe, accessibili attraverso strada privata distante 1,85 km dalla S.S. 575 e complessivamente distante 13,5 Km dal centro cittadino di Centuripe e 17,7 km ca. dall'autostrada A19, per un coefficiente relativo pari a 1,02;

L'intero fondo agricolo risulta accessibile per mezzi agricoli il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 1,05.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti precedentemente esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,07.

2. Caratteristiche intrinseche degli'immobili

La dimensione del fondo è ottima, in quanto essi risulta ampio e perfettamente coltivato ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

Il soleggiamento delle particelle, può essere complessivamente considerato molto buono come si evince dalla documentazione fotografica e, in base a quanto in precedenza descritto, il punteggio è pari a : 1,05.

L'utilizzo costante del fondo e il fatto che sia stato privato delle pietre, lo rende perfettamente abile alla coltura, senza l'aggiunta di spese, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,02.

Come descritto in precedenza all'interno del Fondo è stato realizzato un vaso per la raccolta dell'acqua (mc 34.997) e un grande impianto di irrigazione (a baffo – pioggia), che comprende la quasi totalità dello spazio coltivato, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,10.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,20.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi alle tre particelle oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,28 che equivale ad una valore percentuale pari a +28%.

Caratteristiche estrinseche:

- 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano.
- 2) Livello di accessibilità

1,02
1,05

Caratteristiche intrinseche:

- 1) Dimensione
- 2) Caratteristiche di luminosità- esposizione
- 3) Qualità del fondo
- 4) Presenza impiantistica

1,02
1,05
1,02
1,10

Totale 1,28 (+28%)

Valore equivalente dei beni :

F.	Part.	Qualità	Superf. (mq)	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di Mercato [€]	Agg. o detr. [%]	Valore di Mercato finale [€]
5	344	AGRUMETO	2300	4,06	9.338,00	+28	11.952,64
5	518	AGRUMETO	1950	4,06	7.919,00	+28	10.133,76
5	58	AGRUMETO	2514	4,06	10.206,84	+28	13.064,75
5	541	AGRUMETO	1106	4,06	4.490,36	+28	5.747,66
5	513	AGRUMETO	2230	4,06	9.053,80	+28	11.588,86
5	607	AA-AGRUMETO	1576	4,06	6.398,56	+28	8.190,15

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

23

		AB-FRUTT. IRR	1574	5,53	8.704,22	+28	11.141,40
5	609	FRUTT. IRR	1550	5,53	8.571,50	+28	10.971,52
5	559	AGRUMETO	1595	4,06	7.337,00	+28	9.391,36
5	560	AGRUMETO	1008	4,06	4.092,48	+28	5.238,37
5	564	AGRUMETO	3330	4,06	13.519,80	+28	17.305,34
5	565	AGRUMETO	1520	4,06	6.171,20	+28	7.899,13
5	568	AA-ULIVETO	97	2,90	281,30	+28	360,06
		AB-AGRUMETO	1573	4,06	6.386,38	+28	8.174,56
5	569	AGRUMETO	490	4,06	1989,40	+28	2.546,43
5	529	AGRUMETO	6560	4,06	26.633,60	+28	34.091,00
5	9	AA-AGRUMETO	8730	4,06	35.443,80	+28	45.368,06
		AB-PASCOLO AR	1560	0,30	468,00	+28	599,04
5	10	AA-ULIVETO	312	2,90	904,80	+28	1.158,14
		AB-AGRUMETO	11228	4,06	45.585,68	+28	58.349,67
5	133	AA- SEM. IRR	12	1,99	23,88	+28	30,56
		AB-AGRUMETO	3788	4,06	15.379,28	+28	19.685,47
5	135	AGRUMETO	5600	4,06	23.856,00	+28	30.535,68
5	171	AGRUMETO	432	4,06	1753,92	+28	2.245,01
5	702	AGRUMETO	1010	4,06	4.302,6	+28	5.507,32
5	703	AA - SEM. IRR	216	1,99	429,84	+28	550,19
		AB-AGRUMETO	1904	4,06	7.730,24	+28	9.894,70
5	796	AGRUMETO	39	4,06	158,34	+28	202,67
5	797	AGRUMETO	39	4,06	158,34	+28	202,67
5	798	AGRUMETO	664	4,06	2.695,84	+28	3.450,67
5	799	AGRUMETO	664	4,06	2.695,84	+28	3.450,67
5	137	AA - SEM. IRR	8	1,99	15,92	+28	20,37
		AB-AGRUMETO	1464	4,06	5.943,84	+28	7.608,11
5	173	AGRUMETO	322	4,06	1.307,32	+28	1.673,36
5	517	AGRUMETO	2090	4,06	8.485,40	+28	10.861,31
5	59	AA - ULIVETO	62	2,90	179,80	+28	230,14
		AB-AGRUMETO	12411	4,06	50.388,66	+28	64.497,48

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

24

Firmato Da: DEMARIA VITO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1768ccd28ea0bad8ccced68586d142f

5	60	AGRUMETO	9202	4,06	37.360,12	+28	47.820
5	448	AA - ULIVETO	382	2,90	1.107,80	+28	1.417,98
		AB-AGRUMETO	5238	4,06	21.266,28	+28	27.220,83
5	345	AGRUMETO	8368	4,06	33.974,08	+28	43.486,82
5	132	AGRUMETO	6650	4,06	26.999,00	+28	34.558,72
5	170	AA - SEMINATIVO	245	1,99	487,55	+28	624,06
		AB-AGRUMETO	75	4,06	304,50	+28	389,76
5	244	AGRUMETO	1360	4,06	5.521,60	+28	7.067,64
5	250	AA - SEMINATIVO	47	4,06	190,82	+28	244,24
		AB-AGRUMETO	43	4,06	174,58	+28	223,46
5	429	AGRUMETO	1040	4,06	4.222,40	+28	5.404,67
5	129	AGRUMETO	2870	4,06	11.652,20	+28	14.914,81
5	167	AGRUMETO	240	4,06	974,40	+28	1.247,23
5	443	AGRUMETO	2960	4,06	12.017,60	+28	15.382,52
5	746	AGRUMETO	3220	4,06	13.073,20	+28	16.733,69
5	130	AGRUMETO	6810	4,06	27.648,60	+28	35.390,20
5	168	AA - SEMINATIVO	117	1,99	232,83	+28	298,02
		AB-AGRUMETO	283	4,06	1.148,98	+28	1.470,69
5	138	AGRUMETO	1840	4,06	8.941,09	+28	11.444,60
5	174	SEMINATIVO	138	1,99	274,62	+28	351,51
5	79*	PASCOLO	2900	0,30	870,00	+28	1.113,60
5	81*	AA-AGRUMETO	117	4,06	475,02	+28	609,02
		AB-PASCOLO	4167	0,30	1.250,10	+28	1.600,12
5	176	AA-SEM. IRR.	105	1,99	208,95	+28	267,45
		AB-PASCOLO	134	0,30	40,20	+28	51,45
5	177	AA-SEMIN.	126	1,99	250,74	+28	320,94
		AB-PASCOLO	82	0,30	24,60	+28	31,48
5	178	SEMIN.	320	1,99	636,80	+28	815,10
5	193*	PASCOLO	2800	0,30	840,00	+28	1.075,20
5	194*	AA-SEMIN.IRR	178	1,99	354,22	+28	453,40
		AB-PASCOLO	3182	0,30	954,60	+28	1.221,88
5	179	AGRUMETO	192	4,06	779,52	+28	997,79

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

25

Firmato Da: DEMARIA VITO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1768ccd28ea0bad8ccced68586d142f

5	195*	AA-ULIVETO	95	2,90	275,50	+28	352,64
		AB-AGRUMETO	957	4,06	3.885,42	+28	4.973,33
		AC-PASCOLO	2678	0,30	803,40	+28	1.028,35
5	789*	PASCOLO	1470	0,30	441,00	+28	564,48
5	116	AA-AGRUMETO	171	4,06	694,26	+28	888,65
		AB-PASCOLO	1509	0,30	452,7	+28	579,45
5	756	AGRUMETO	720	4,06	2.923,20	+28	3.741,69
5	783	AGRUMETO	2790	4,06	11.327,40	+28	14.499,07
5	784	AGRUMETO	1600	4,06	6.469,00	+28	8.314,88
5	786	AGRUMETO	1900	4,06	7.714,00	+28	9.873,92
5	787	AGRUMETO	3060	4,06	12.423,60	+28	15.902,20
5	139	AGRUMETO	1040	4,06	4.222,40	+28	5.404,67
5	175	AA-PASCOLO	2	0,30	0,60	+28	0,768
		AB-SEMIN.	138	1,99	274,62	+28	351,51
5	661	AGRUMETO	490	4,06	1.989,4	+28	2.546,43
5	392	AA-AGRUMETO	693	4,06	2.813,58	+28	3.601,38
		AB-PASCOLO	197	0,30	59,10	+28	75,64
5	393	AA-AGRUMETO	755	4,06	3.065,30	+28	3.923,58
		AB-PASCOLO	125	0,30	37,50	+28	48,00
5	394	SEMINATIVO	100	1,99	199,00	+28	254,72
5	3	AA-AGRUMETO	1702	4,06	28.005,08	+28	35.910,51
		AB-PASCOLO	888	0,30	266,4	+28	340,99
5	11	AA-ULIVETO	247	2,90	716,30	+28	916,86
		AB-AGRUMETO	2313	4,06	9.390,78	+28	12.020,19
5	62	AGRUMETO	400	4,06	1.624,00	+28	2.078,72
5	64	AGRUMETO	1620	4,06	6.577,2	+28	8.418,81
5	161	SEMINATIVO	80	1,99	159,2	+28	203,77
5	205	AGRUMETO	3210	4,06	13.032	+28	16.681,72
5	265	AA-AGRUMETO	2238	4,06	9.086,28	+28	11.630,43
		AB-PASCOLO	52	0,30	15,6	+28	19,96
5	270	PASCOLO	720	0,30	216	+28	276,48

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

26

Firmato Da: DEMARIA VITO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e1768ccd28ea0bad8ccced68586d142f

5	271	AGRUMETO	640	4,06	2.598,40	+28	3.325,95
5	356	AA-AGRUMETO	1738	4,06	7.056,28	+28	9.032,03
		AB-PASCOLO	182	0,30	54,6	+28	69,88
5	378	AA-AGRUMETO	89	4,06	361,34	+28	462,51
		AB-PASCOLO	551	0,30	165,3	+28	211,58
5	379	AGRUMETO	452	4,06	1.835,12	+28	2.348,95
5	380	AA-SEM.IRR.	202	1,99	401,98	+28	514,53
		AB-PASCOLO	318	0,30	95,4	+28	122,11
5	449	AA-SEM.IRR.	161	1,99	320,39	+28	410,09
		AB-AGRUMETO	1499	4,06	6.085,94	+28	7.790,00
5	596	AGRUMETO	128	4,06	519,68	+28	665,19
5	597	AA-AGRUMETO	90	4,06	365,4	+28	456,75
		AB-ULIVETO	60	2,90	174,00	+28	222,72
5	598	AA-AGRUMETO	301	4,06	1.222,06	+28	1.490,91
		AB-ULIVETO	89	2,90	258,10	+28	330,36
5	599	AGRUMETO	500	4,06	2.030,00	+28	2.598,40
5	600	AA-SEM.IRR.	141	1,99	280,59	+28	359,15
		AB-PASCOLO	299	0,30	89,70	+28	114,81
5	651	AA-PASCOLO	89	0,30	26,70	+28	34,17
		AB-AGRUMETO	417	4,06	1.693,02	+28	2.167,06
5	820	AA-AGRUMETO	264	4,06	1.071,84	+28	1.371,95
		AB-PASCOLO	36	0,30	10,80	+28	13,82
5	821	AA-SEM.ARB.	51	1,99	101,49	+28	129,90
		AA-AGRUMETO	169	4,06	689,14	+28	878,25
TOTALE			193.316 Mq		708.702 (+197.410)		906.113,63

**Particelle ove ricade l'invaso*

TOTALE VALORE STIMATO

€ 906.113,63

(diconsi euro novecentoseimilacentotredici euro, 00).

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

27

Opportunità di vendita (quesito Q)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere dei terreni agricoli siti nel Comune di Centuripe e le particelle costituiscono un unico fondo agricolo della grandezza complessiva di 19 ha 32 are 16 centiare pari a 193.216 m² (centonovantatremiladuecentosedici metri quadrati), che possono essere acquistati indifferenteemente in un unico lotto, o separatamente.

Documentazione fotografica (quesito R)

Si rimanda all'allegato 2.

Valutazione della quota di pertinenza del debitore (quesito S)

Quote del debitore sul valore beni pignorati				
immobili	descrizione	Quota in capo al debitore	Quota sul Valore di Mercato [€]	Bene divisibile
1.A	Terreni suddivisi in particelle in territorio di Centuripe	1/1	906.113,63	SI

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito T)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare non risultano essere assoggettati ad I.V.A..

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito O)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare non risultano essere assoggettati ad I.V.A..

Verifica degli atti (quesito T)

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono correttamente riportati nella nota di trascrizione R.G. n°10051 – R.P.n°1009, del 25/11/2011.

Enna lì 02.03.18

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria



Arch. Vito Alessandro De
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

28

ALLEGATI

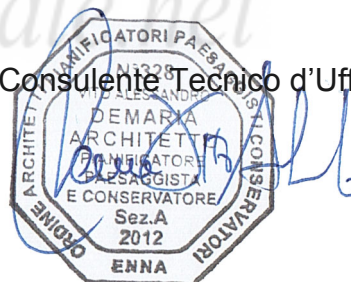
1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto di mappa rielaborato;
4. Certificato di destinazione urbanistica- Autorizzazione vaso-Concessione P.S.R.;
5. Fonti di Valutazione fondiaria (INEA - Agenzia del Territorio).

Fine perizia, totale n°28 pagine + n° 25 pagine allegati

Enna li 02.03.18



Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B