



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italy
☎ (+ 39) 0935537409 - 📠 (+ 39) 0935657154 - 📠 393 8422124
✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Nicosia
Provincia Regionale di Enna



Oggetto Procedimento d'esecuzione immobiliare
N. 7/2012 + 74/2010 R.G. Es.

**Giudice
Esecutore** *dott. Eugenio Alberto Stancanelli*

Allegati 1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTALEGALE.NET
ORIGINALE

Data *Il Consulente Tecnico d'Ufficio*
dott. ing. - Massimiliano STAZZONE
Troina
25/07/2013


Massimiliano Stazzone

Tavola

Visti

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
7/2012 + 74/2012 R.G. Es.



Giudice Esecutore: dott. Eugenio Alberto STANCANELLI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott. ing. Massimiliano STAZZONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento d'esecuzione immobiliare N. 7/2012 + 74/2012 R.G. Es.

☎ • ✉ • ☎

Ill.mo Signor Giudice Esecutore

dott. Eugenio Alberto STANCANELLI

TRIBUNALE DI NICOSIA

Premessa

Con Ordinanza del **13 novembre 2012** e successivo richiamo del **4 aprile 2013** a me notificate dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nicosia, a mezzo servizio postale in plico raccomandato a/r ([Raccomandata n. 77940505021-9 del 22 novembre 2012 e rispettivamente n. 77942763151-6 del 12 aprile 2013](#)), la S.V. Ill.ma dispose la nomina di me sottoscritto ing. **Massimiliano STAZZONE**, con studio in Troina (EN) alla Piazza Santa Lucia, 9, e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna con il n. **418**, a *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto.

Accettato l'incarico, all'udienza del 13 marzo 2013 prestatì il giuramento di rito e il sostituto della S.V. Ill.ma, dott. Nunzio Noto, mi affidava l'incarico contenente il QUESITO:

letti gli atti e i documenti del procedimento ed autorizzato a consultare la documentazione pubblica, il Consulente:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;***
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;***
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel***

ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico--edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;**
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli**

artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Il dott. Nunzio Noto, nel concedere il termine di giorni 90 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del **25 settembre 2013**. Nel contempo mi autorizzò ad acquisire i fascicoli del procedimento immobiliare n. **7/2012**. Successivamente, con l'ordinanza del 4 aprile 2013, la S.V. Ill.ma disponeva la riunione del predetto procedimento con l'esecuzione immobiliare n. 74/2012 del R.G. Es. e richiamava il sottoscritto all'udienza dell'8 maggio 2013 per il conferimento dell'incarico di stima degli ulteriori beni appesi alla procedura. Accettato l'incarico, all'udienza dell'8 maggio 2013 prestai il giuramento di rito e nel contempo chiesi una proroga per il deposito della relazione di consulenza. Preso atto della mia richiesta, la S.V. Ill.ma nel concedere una proroga di giorni 60 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del **25 settembre 2013**. Nel contempo mi autorizzò ad acquisire anche i fascicoli del procedimento immobiliare n. **74/2012**.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. Ill.ma e sulla base degli accertamenti da me accuratamente eseguiti nonché dei rilievi avanzati dalle parti, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

- I. Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- II. Descrizione sintetica della vicenda;*
- III. Risposta ai quesiti a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h) – i) – j);*
- IV. Scelta del criterio di stima;*
- V. Risposta ai quesiti k) – l) – m) – n) – o) – p);*
- VI. Conclusioni.*

Cap. I - Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data **12 aprile 2013** alle ore **10:00**, previo avviso raccomandato a/r e mediante PEC alle parti del **2 aprile 2013**, (All.to n. 1), mi recai presso il Municipio del Comune di Nicosia, sito in *Piazza Garibaldi, 1*, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Sul posto non rinvenni nessuno dei convocati. Alle ore **undici e trenta** minuti, sentiti telefonicamente i convocati, si è ritenuto opportuno, di comune accordo, rinviare il proseguo delle operazioni peritali per il

giorno **16 aprile 2013** alle ore **nove**, con appuntamento sempre in **Piazza Giuseppe Garibaldi, 1** del Comune di **Nicosia (EN)** nei pressi del Municipio comunale.

Successivamente in data **16 aprile 2013**, alle ore **nove**, in seguito all'avviso telefonico dato alle parti il 12 aprile 2013, così come riportato nel verbale di sopralluogo redatto in tale data (All.to n. 6.1), mi recai nuovamente in *Piazza Giuseppe Garibaldi, 1 a Nicosia (EN)* nei pressi del Municipio comunale, per dare inizio alle operazioni peritali di rito. Sul luogo dell'appuntamento, questa volta, rinvenni solamente la controparte nella persona dello stesso **debitore esecutato principale** che non ha avanzato alcun rilievo.

Constatata l'assenza della parte attrice e degli altri intervenuti in causa, tutti i presenti alle ore **nove** e minuti **trenta** ci recammo in Via Discesa Pozzo, 7 per un'ispezione generale dei luoghi e per eseguire gli accertamenti e tutte le operazioni peritali di rito. Ultimate le operazioni di consulenza nell'immobile di Via Discesa Pozzo, 7, alle ore **undici** e minuti **trenta**, tutti i presenti si recarono presso altri immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, di proprietà dello stesso **debitore esecutato principale**, e siti in *Via Giuseppe Fontana 11 e 20 e in Via Carlo V, 14*, per continuare le operazioni peritali di rito. Non avendo potuto espletare tutte le indagini in quella sede, rinviavi il prosieguo delle operazioni peritali al giorno **22 aprile 2013** alle ore **nove** con appuntamento sempre in **Piazza Giuseppe Garibaldi, 1** nei pressi del Municipio di Nicosia, dando verbale avviso agli interessati. Successivamente in data **22 aprile 2013**, alle ore **nove**, in prosecuzione delle operazioni peritali iniziate il 16 aprile 2013, come da avviso dato alle parti con il secondo verbale di sopralluogo del 16 aprile 2013 (All.to 6.2), e mediante posta elettronica certificata (All.to n. 7) del 17 aprile 2013, mi recai nuovamente in *Piazza Giuseppe Garibaldi, 1 a Nicosia (EN)* nei pressi del Municipio comunale, per continuare le operazioni peritali di rito. Sul luogo dell'appuntamento, questa volta, rinvenni ancora solo la controparte nella persona dello stesso **debitore esecutato principale** che fece rilevare quanto segue: "*per le intense precipitazioni del giorno precedente e della giornata odierna, le stradelle di accesso ai terreni pignorati risultano impraticabili*". Dovendo effettuare in tale data il sopralluogo dei terreni pignorati, considerate le avverse condizioni meteorologiche della giornata predetta, le operazioni peritali sono state rinviate al giorno **26 aprile 2013** alle ore **nove** con appuntamento sempre in **Piazza**

Giuseppe Garibaldi, 1 nei pressi del Municipio di Nicosia, dando verbale avviso agli interessati.

Successivamente in data **26 aprile 2013**, alle ore **nove**, in seguito all'avviso verbale dato alle parti il 22 aprile 2013, così come riportato nel terzo verbale di sopralluogo redatto in tale data (All.to n. 6.3), mi recai nuovamente in *Piazza Giuseppe Garibaldi, 1 a Nicosia (EN)* nei pressi del Municipio comunale, per continuare le operazioni peritali di rito. Sul luogo dell'appuntamento, questa volta, rinvenni ancora una volta solo la controparte nella persona dello stesso **debitore esecutato principale** che non ha avanzato alcun rilievo.

Constatata l'assenza della parte attrice e degli altri intervenuti in causa, tutti i presenti alle ore **nove** e minuti **trenta** ci recammo in Contrada "*San Giacomo*" nel territorio di Nicosia sulla particella 112 del foglio di mappa 70 per un'ispezione generale dei luoghi e per eseguire gli accertamenti e tutte le operazioni peritali di rito. Ultimate le operazioni di consulenza nell'immobile di Contrada *San Giacomo*, alle ore **dieci** e minuti **trenta**, tutti i presenti si sono recati presso gli altri immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, di proprietà dello stesso sig. **debitore esecutato principale**, e siti in Contrada "*Spirini*" e "*Serro-Pellegrini*" nel territorio di Nicosia, per continuare le operazioni peritali di rito. Durante la ricognizione effettuata nei terreni di Contrada "*Spirini*", il fabbricato rurale riportato in catasto con la particella 129 del foglio di mappa 59 è stato rinvenuto in parte diruto e infestato da una folta vegetazione, che non ha consentito l'accesso. Completate le operazioni peritali negli immobili di Contrada "*Spirini*" e "*Serro-Pellegrini*", alle ore **dodici** e minuti **trenta**, tutti i presenti si sono recati presso gli altri immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, di proprietà dello stesso sig. **debitore esecutato principale**, e siti in *Contrada "Casale"* e "*Scaletta*", sempre nell'agro di Nicosia, per continuare le operazioni peritali di rito. Durante la ricognizione effettuata, sulla particella 270 del foglio di mappa 68 dei terreni di Contrada *Scaletta*, sono stati rinvenuti due costruzioni, con struttura portante in ferro e chiusure in lamiera d'acciaio, non riportati nell'atto di pignoramento immobiliare. Tali immobili, mai dichiarati al Catasto, alla data odierna risultano accatastati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Enna e sono distinti con la particella 396 sub 1 e 2 del foglio di mappa 68. Ai predetti immobili è stata attribuita una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del Decreto

Legge 78/2010. Terminate le operazioni peritali negli immobili di Contrada "Casale" e "Scaletta", alle ore **quattordici** e minuti **trenta**, tutti i presenti si sono recati presso gli altri immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, di proprietà dello stesso sig. **debitore esecutato principale**, e siti in Contrada "Musa", nel territorio di Nissoria (EN), per ultimare le operazioni peritali di rito. Durante la ricognizione effettuata sui predetti terreni, non è stato rinvenuto il fabbricato rurale distinto con il mappale 226 del foglio 1 e riportato nell'atto di Pignoramento. A tal proposito il sig. **debitore esecutato principale** ha dichiarato, testualmente, che "il fabbricato rurale, di cui alla particella 226 del foglio di mappa 1 del Comune di Nissoria, risulta completamente demolito".

Nei verbali di sopralluogo, da me redatti e allegati alla presente (All.ti n. 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4), sono state riportate sinteticamente tutte le operazioni svolte durante i suddetti sopralluoghi. Tali accertamenti, necessari e salienti ai fini della valutazione dei beni, e consistiti nel rilievo geometrico e fotografico degli immobile nonché nelle verifiche metriche e nella descrizione tecnica delle strutture realizzate, sono stati riportati su fogli separati per meglio poi esporli in relazione.

Coadiuvato dai presenti, i suddetti accertamenti furono iniziati il 16 aprile 2013 e si sono conclusi nella giornata del 26 aprile 2013, con la riserva di convocare nuovamente le parti nel caso in cui fosse stato necessario eseguire ulteriori rilievi o misurazioni dei beni pignorati.

Alla conclusione delle suddette operazioni peritali, i predetti verbali, dopo averne dato lettura ai presenti, sono stati confermati e sottoscritto da tutti i comparenti e precisamente dal **debitore esecutato principale** e dal sottoscritto **C.T.U.**.

Cap. 2 – Descrizione sintetica della vicenda

Con l'Atto di pignoramento immobiliare agli atti, notificato su richiesta della **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto, Società Cooperativa a r.l.**, rappresentata dall'avv.to *Gabriella Grimaldi*, del foro di Catania, domiciliata presso la B.C.C. La Riscossa di Regalbuto, filiale di Nicosia, ai **debitori esecutati il 14 febbraio 2012**, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in

data 2 marzo 2012 ai nn. 2193/1919, il predetto creditore sottoponeva ad esecuzione forzata, per il recupero della parte di credito e accessori vantati, gli immobili appartenenti ai suddetti **debitori esecutati** (*principale e consorte*) così descritti:

1. beni del **debitore esecutato principale** e della **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*), per il diritto di piena **proprietà**, in ragione della quota **indivisa di 1/2** cadauno:
 - a) « ... appartamento di tipo popolare, vani 8,00, rendita € 334,66, composto da piano terreno e piano primo, sito nel Comune di Nicosia, Via Discesa Pozzo n. 7, NCEU foglio 82, particella 2368 sub 1»;
 - b) « ... appartamento di tipo economico, vani 6,00, rendita € 204,52, composto da piano terreno e piano primo, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCEU foglio 68, particella 360 sub 1»;
 - c) « ... magazzino e locali di deposito, mq. 43,00, rendita € 77,73, posti al piano terreno, siti nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCEU foglio 68, particella 360 sub 2»;
 - d) «... magazzino e locali di deposito, mq. 73,00, rendita E 131,95, posti al piano terreno, siti nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCEU foglio 68, particella 382»;
 - e) « ... terreno, 43 are 20 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 59, particella 336»;
 - f) « ... terreno, 22 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 95»;
 - g) « ... terreno, 27 are 95 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 101»;
 - h) « ... terreno, 62 are 70 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 269»;
 - i) « ... terreno, 61 are 70 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 270»;
 - j) « ... terreno, 33 are 37 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 359»;
 - k) « ... terreno, 20 are 13 centiare, sito nel Comune di Nicosia. c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella

381»;

- l) « ... autorimessa o rimessa, mq. 22,00, rendita € 62,49, posta al piano terreno, sita nel Comune di Nicosia, Via G. Fontana n. 18, NCEU foglio 82, particella 2467 sub 1»;
- m) « ... appartamento di tipo ultrapolare, vani 3,00, rendita € 69,72, composto da piano terreno e piano primo, sito nel Comune di Nicosia, Via G. Giunta n. 9, NCEU foglio 82, particella 2467 sub 2»;
- n) « ... terreno, 13 are 65 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 59, particella 122»;
- o) « ... terreno, 3 ettari 34 are 90 centiare, sito nel Comune di Nicosia, c.da Scaletta, NCT foglio 68, particella 325»;
- p) « ... magazzino e locali di deposito, mq. 9,00, rendita € 27,42. siti nel Comune di Nicosia, Via G. Fontana n. 20, NCEU foglio 82, particella 2466 sub 1»;
- q) « ... magazzino e locali di deposito, mq. 9,00, rendita € 37.65, piano primo, siti nel Comune di Nicosia, Via G. Fontana n. 11, NCEU foglio 82. particella 2466 sub 2»;

2. beni del **debitore esecutato principale**, per il diritto di **nuda proprietà**, in ragione della quota di

1/1:

- a) « ... dell'appartamento di tipo popolare, vani 4,00, rendita € 140,48, composto da piano primo e piano secondo, sito nel Comune di Nicosia, Via Carlo V n. 13, NCEU foglio 82, particella 2669 sub 2»;
- b) « ... terreno, 52 are 20 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 58, particella 46»;
- c) « ... terreno, 74 are 80 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 58, particella 49»;
- d) « ... terreno, 74 are 20 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 58, particella 51»;
- e) « ... terreno, 12 are 37 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 59, particella 84»;
- f) « ... terreno, 10 are 80 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 59, particella 254»;
- g) « ... terreno, 6 are, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 59, particella 255»;
- h) « ... terreno, 9 are 15 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 59, particella 258»;

- i) « ... fabbricato rurale, 2 are 40 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 59, particella 129»;
- j) « ... unità immobiliare, sita nel Comune di Nicosia, NCT foglio 82, particella 2669 sub 1»;
3. beni del **debitore esecutato principale**, per il diritto di piena **proprietà**, in ragione della quota di **1/3**:
- a) « ... terreno, 10 are 70 centiare, sito nel Comune di Nicosia. NCT foglio 70, particella 112»;
4. beni della **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*), per il diritto di piena **proprietà**, in ragione della quota di **1/2**:
- a) « ... terreno, 1 ettaro 9 are 93 centiare, sito nel Comune di Nicosia, NCT foglio 64, particella 44»;
- b) « ... terreno, 24 are, sito nel Comune di Nicosia, NCI foglio 64, particella 170»;
- c) « ... terreno, 31 are 90 centiare, sito nel Comune di Nissoria, NCT foglio 1, particella 160»;
- d) « ... terreno, 20 are 11 centiare, sito nel Comune di Nissoria, NCT foglio 1, particella 228»;
- e) « ... terreno, 17 are 12 centiare, sito nel Comune di Nissoria, NCT foglio L particella 439»;
- f) « ... unità immobiliare, 39 centiare, sita nel Comune di Nissoria, NCT foglio 1, particella 226»;
- g) « ... terreno, 14 are 34 centiare, sito nel Comune di Nissoria, NCT foglio 1, particella 227»;

Ad oggi, presso il Tribunale di Nicosia risulta pendente una seconda procedura esecutiva, nei confronti del **debitore esecutato principale** e della propria consorte, promossa dalla **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, Società Cooperativa per Azioni, iscritta al N. 74/2012 del R.G. Es., rappresentata dall'avv.to *Pierfrancesco Buttafuoco*, del foro di Nicosia, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- I. beni del **debitore esecutato principale** e della **debitrice** esecutata (*consorte del debitore esecutato principale*), per il diritto di piena **proprietà**, in ragione della quota indivisa di **1/2** **cadauno**:
- a) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En), censito al foglio 82, particella 2368 sub 1, Via Discesa Pozzo, 8 vani»;
- b) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En) Contrada Scaletta, censito al foglio 68, particella 360 sub 1 vani 6»;
- c) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En) Contrada Scaletta, censito al foglio 68, particella 360

sub 2, mq 43»;

- d) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En) Contrada Scaletta, censito al foglio 68, particella 382, mq 33»;
- e) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 336, 43 are e 20 centiare»;
- f) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 95, 22 centiare»;
- g) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 101, 27 are e 95 centiare»;
- h) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 269, 62 are e 70 centiare»;
- i) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 270, 61 are e 70 centiare»;
- j) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 359, 33 are e 37 centiare»;
- k) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 381, 20 are e 13 centiare»;
- l) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En), sezione urbana I, censito al foglio 82, particella 2467 sub 1, Via Giuseppe Fontana, 22 mq»;
- m) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En), sezione urbana I, censito al foglio 82, particella 2467 sub 2, Via Gaetano Giunta, 3 vani»;
- n) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 122, 13 are e 65 centiare»;
- o) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 68, particella 325, 3 ettari 34 are e 90 centiare»;
- p) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En), sezione urbana I, censito al foglio 82, particella 2466 sub 1, Via Giuseppe Fontana»;
- q) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En), sezione urbana I, censito al foglio 82, particella 2466 sub 2, Via Giuseppe Fontana»;

II. beni del **debitore esecutato principale**, per il diritto di **nuda proprietà**, in ragione della quota di

1/1:

- a) «fabbricato sito nel Comune di Nicosia (En) Via Carlo va, censito al foglio 82, particella 2669 sub 2 vani 4»;

- b) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 58, particella 46, 52 are e 20 centiare»;
- c) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 58, particella 49, 74 are e 80 centiare»;
- d) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 58, particella 51, 74 are e 20 centiare»;
- e) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 84, 12 are e 37 centiare»;
- f) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 254, 10 are e 80»;
- g) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 255, 6 are»;
- h) terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 258, 9 are e 15 centiare»;
- i) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 59, particella 129, 2 are e 40 centiare»;

III. beni della **debitrice esecutata** (consorte del debitore esecutato principale), per il diritto di piena **proprietà**, in ragione della quota di **1/2**:

- a) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 64, particella 44, 1 ettaro 9 are e 93 centiare»;
- b) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 1, particella 439, 17 are e 12 centiare»;
- c) «fabbricato rurale sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 1, particella 226, 39 centiare»;
- d) «terreno sito nel Comune di Nicosia (En) censito al foglio 1, particella 227, 14 are e 34 centiare».

Su istanza della Banca Agricola Popolare di Ragusa, depositata in data 13 febbraio 2013, la S.V.III.ma, con il provvedimento del 4 aprile 2013, disponeva la riunione del procedimento esecutivo N. 74/2012 del R.G. Es. con quello portante il N. 7/2012 del R.G. Es. e confermava la convocazione del sottoscritto al fine di procedere alla stima di tutti i beni appesi alle due procedure.

Prima di procedere con la risposta ai quesiti postomi dalla S.V. III.ma, è opportuno precisare in questa sede che nell'atto di pignoramento immobiliare agli atti, relativo al procedimento d'esecuzione immobiliare N. 74/2012, gli immobili in capo alla **debitrice esecutata**, riportati ai precedenti punti III.a), III.b) e III.c), fanno parte dell'agro di Nissoria (All.ti n. 8.36 – 8.37 – 8.39 – Visure nn. T78096 – T79024 – T76401 e All.to n. 9.9 – Estratto di Mappa n. T110181) e non del territorio di Nicosia, come erroneamente indicato sia nel predetto atto di pignoramento sia nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, agli atti,

resa dal notaio dott. Enrico Siracusano.

Si evidenzia ancora che l'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura esecutiva n. 7/2012 del R.G. Es. ha pignorato, oltre che a tutti i beni immobili di cui al procedimento immobiliare n. 74/2012, anche ulteriori beni e precisamente quelli indicati ai predetti punti 2.j) e 3.a), appartenenti al **debitore esecutato principale**, nonché quelli riportati ai punti 4.b), 4.c), e 4.d), di proprietà della **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*).

Cap. 3 – Risposte a quesiti a) – b) – c) – d) – e) – f) – g) – h) – i) – j)

Quesito a)

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dalla consultazione della documentazione ipo-catastale agli atti, dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto ed allegate alla presente (All.to n. 8), nonché dalle visite di sopralluogo e per quanto si dirà nella risposta al quesito **j)** risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento sono quelli di seguito riportati:

A) «Abitazione ubicata a Nicosia (EN), in Via Discesa Pozzo, 7, censita al Catasto Fabbricati con la particella 2368 – sub. 1 del foglio di mappa n. 82 – sezione L – categoria A/4 di classe 4, consistenza 8 vani, piani: seminterrato, terra e primo, rendita € 334,66».

Tale abitazione, che fa parte di un edificio avente altre unità immobiliari, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con Via Discesa Pozzo, a *Est* con unità immobiliare di altra ditta appartenente ad altro immobile (Foglio 82 – part 2378), a *Sud* con Via Chiasso Samperi mentre a *Ovest* con unità immobiliari di altre ditte appartenente ad altro immobile (Foglio 82 – part. 2381 e 2380) – (All.to n. 9.1 – Estratto di Mappa Fabbricati).

Nello specifico tale unità immobiliare risulta intestata, per **1/2**, al **debitore esecutato principale** e

per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.1 – Visura n. T40098):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Sez. Urb.: L - Foglio: 82 – Particella: 2368 - Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	L	82	2368	1	1	A/4	4	8 vani	-	€ 334,66
Indirizzo					VIA DISCESA POZZO n. 7 Piano S1 - T - 1°					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

È opportuno precisare in questa sede che, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, tale unità immobiliare al Catasto Terreni risulta censita come porzione della particella 2381 del foglio 82/A (All.to n. 9.2 – Estratto di Mappa n. T129277).

B) «Fabbricati ubicati a Nicosia (EN), tra Via Giuseppe Fontana e Via Gaetano Giunta, costituiti da:

- B.1) una unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito, con accesso dal civico n. 20 di Via Giuseppe Fontana, censita al Catasto Fabbricati con la particella 2466 – sub. 1 del foglio di mappa n. 82 – sezione I – categoria C/2 di classe 7, consistenza 9 m², piano terra, rendita € 27,42;*
- B.2) una seconda unità immobiliare destinata anch'essa a magazzino e locale di deposito, con accesso dal civico n. 11 di Via Gaetano Giunta, censita al Catasto Fabbricati con la particella 2466 – sub. 2 del foglio di mappa n. 82 – sezione I – categoria C/2 di classe 9, consistenza 9 m², piano primo,*

rendita € 37,65».

B.3) una terza unità immobiliare destinata a garage, con accesso dal civico n. 18 di Via Giuseppe Fontana, censita al Catasto Fabbricati con la particella 2467 – sub. 1 del foglio di mappa n. 82 – sezione I – categoria C/6 di classe 6, consistenza 22 m², piano terra, rendita € 62,49;

B.4) una quarta unità immobiliare destinata ad abitazione, con accesso dal civico n. 9 di Via Gaetano Giunta, censita al Catasto Fabbricati con la particella 2467 – sub. 2 del foglio di mappa n. 82 – sezione I – categoria A/5 di classe 4, consistenza 4 vani, piani: terra e primo, rendita € 69,72».

Tali fabbricati, uno adiacente l'altro, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confinano a Nord con Via Gaetano Giunta, a Est e a Sud con Via Giuseppe Fontana mentre a Ovest con unità immobiliari di altra ditta appartenente ad altro immobile (Foglio 82 – part. 2468) – (All.to n. 9.3 – Estratto di Mappa n. 246965).

B.1 Fabbricato foglio 82 – particella 2466 – sub. 1

L'unità immobiliare, distinta con la particella 2466 – sub. 1 del foglio di mappa 82, risulta intestata, per **1/1** e in **regime di comunione dei beni**, al **debitore esecutato principale**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.2 – Visura n. T47343):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Sez. Urb.: I - Foglio: 82 – Particella: 2466 - Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	I	82	2466	1	1	C/2	7	9 m ²	-	€ 27,42
Indirizzo					VIA GIUSEPPE FONTANA n. 20 Piano T					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

B.2 Fabbricato foglio 82 – particella 2466 – sub. 2

L'unità immobiliare, distinta con la particella 2466 – sub. 2 del foglio di mappa 82, risulta intestata, per **1/1** e in **regime di comunione dei beni**, al **debitore esecutato principale**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.3 – Visura n. T46919):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: I - Foglio: 82 – Particella: 2466 - Sub.: 2

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	I	82	2466	2	1	C/2	9	9 m ²	-	€ 37,65
Indirizzo					VIA GIUSEPPE FONTANA n. 11 Piano 1° (*)					

(*) N. B. – Indirizzo toponomastico errato in visura – L'indirizzo corretto è Via Gaetano Giunta n. 11

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

È opportuno precisare in questa sede che, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, tale unità immobiliare risulta censita con l'indirizzo toponomastico errato. Nella visura catastale predetta, infatti, è riportato come indirizzo dell'immobile Via Giuseppe Fontana n. 11 e non Via Gaetano Giunta n. 11, come di fatto risulta essere (All.to n. 8.3 – Visura n. T46919 e All.to n. 9.3 – Estratto di Mappa n. T246965 – Allegato n. 19-12 – Foto n. 23). Tale errore è riportato anche in entrambe le certificazioni notarili agli atti.

B.3 Fabbricato foglio 82 – particella 2467 – sub. 1

Nello specifico l'unità immobiliare censita al foglio 82, particella 2467 – sub. 1 risulta intestata in **regime di comunione dei beni**, per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.4 – Visura n. T45356):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Sez. Urb.: I - Foglio: 82 – Particella: 2467 - Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	I	82	2467	1	1	C/6	6	22 m ²	-	€ 62,49
Indirizzo					VIA GIUSEPPE FONTANA n. 18 Piano T					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

B.4 Fabbricato foglio 82 – particella 2467 – sub. 1

L'unità immobiliari censita al foglio 82, particella 2467 – sub. 2, invece, risulta intestata in **regime di comunione dei beni**, per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.5 – Visura n. T44763):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: I - Foglio: 82 – Particella: 2467 - Sub.: 2

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	I	82	2467	2	1	A/5	4	3 vani	-	€ 69,72
Indirizzo					VIA GAETANO GIUNTA n. 9 Piano T - 1°					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

È opportuno precisare in questa sede che, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, tale unità immobiliare risulta censita con il numero civico dell'indirizzo toponomastico errato. Nella visura catastale predetta, infatti, è riportato come indirizzo dell'immobile Via Giuseppe Fontana n. 18 e non Via Giuseppe Fontana n. 16, come di fatto risulta essere (All.to n. 8.5 – Visura n. T44763 e All.to n. 19.11 – Foto n. 21). Tale errore è riportato anche in entrambe le certificazioni notarili agli atti.

C) «Terreni e Fabbricati ubicati in agro di Nicosia (EN), alla Contrada Scaletta e Spirini, dell'estensione complessiva di Ha 5.62.59 (All.ti nn. 8.6 - 8.9 - 8.11 - 8.12 - 8.13 - 8.14 8.15 - 8.16 - 8.19 e 8.20) costituiti:

C.1) da una unità immobiliare destinata ad abitazione censita al Catasto Fabbricati con la particella 360 - sub. 1 del foglio di mappa n. 68 - categoria A/3 di classe 3, consistenza 6 vani, piani: terra e primo, rendita € 204,52, (compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una superficie di circa 259 m²);

C.2) da una seconda unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito censita al Catasto

Fabbricati con la particella 360 – sub. 2 del foglio di mappa n. 68 – categoria C/2 di classe 1, consistenza 43 m², piano terra, rendita € 77,73 (compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una superficie di circa 233 m²);

C.3) da una terza unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito censita al Catasto Fabbricati con la particella 382 del foglio di mappa n. 68 – categoria C/2 di classe 1, consistenza 73 m², piano terra, rendita € 131,95;

C.4) dai terreni di Contrada Scaletta censiti al Catasto Terreni al foglio n. 68, particella 95 – qualità seminativo, classe 4 di centiare 22, reddito domenicale € 0,03 e reddito agrario € 0,01; particella 101 porzione AA – qualità seminativo, classe 3, di are 2 e centiare 15, reddito domenicale € 0,78 e reddito agrario € 0,20 e porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di are 25 e centiare 80, reddito domenicale € 3,33 e reddito agrario € 1,20; particella 359 porzione A – qualità pascolo arborato, classe U, di are 7 e centiare 80, reddito domenicale € 1,21 e reddito agrario € 0,36 e porzione B – qualità pascolo, classe 2, di are 25 e centiare 57, reddito domenicale € 3,30 e reddito agrario € 1,19; particella 381 porzione AA – qualità seminativo, classe 3, di are 14 e centiare 88, reddito domenicale € 5,38 e reddito agrario € 1,38, porzione AB – qualità pascolo arborato, classe U, di are 1 e centiare 71, reddito domenicale € 0,26 e reddito agrario € 0,08 e porzione AC – qualità pascolo, classe 2, di are 3 e centiare 54, reddito domenicale € 0,46 e reddito agrario € 0,16; particella 269 porzione AA – qualità seminativo, classe 2, di are 56 e centiare 61, reddito domenicale € 27,77 e reddito agrario € 5,85 e porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di are 6 e centiare 9, reddito domenicale € 0,79 e reddito agrario € 0,28; particella 270 porzione AA – qualità seminativo, classe 2, di are 58 e centiare 43, reddito domenicale € 28,67 e reddito agrario € 6,04 e porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di are 3 e centiare 27, reddito domenicale € 0,42 e reddito agrario € 0,15 (compresa la superficie di due unità immobiliari urbane non ancora regolarizzate ai sensi del Decreto Legge n. 78/2010, accatastate d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Enna e censite con la particella 396 – sub. 1 – categoria C/6 di classe 3, consistenza 200 m², piano terra, rendita € 392,51 [All.to n. 8.17 – Visura

n. T29675] e rispettivamente con la particella 396 – sub. 2 – categoria C/6 di classe 3, consistenza 80 m², piano terra, rendita € 157,00 [All.to n. 8.18 – Visura n. T30859]); particella 325 porzione AA – qualità seminativo, classe 2, di ettari 2, are 62 e centiare 74, reddito domenicale € 128,91 e reddito agrario € 27,14 e porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di are 72 e centiare 16, reddito domenicale € 9,32 e reddito agrario € 3,35»;

C.5) dal terreno di Contrada Spirini censito al Catasto Terreni al foglio n. 59, particella 122 porzione AA – qualità seminativo, classe 3, di are 3 e centiare 34, reddito domenicale € 1,21 e reddito agrario € 0,31, porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di are 7 e centiare 28, reddito domenicale € 0,94 e reddito agrario € 0,34 e porzione AC – qualità incolto produttivo, classe U, di are 3 e centiare 3, reddito domenicale € 0,05 e reddito agrario € 0,02.

C.1 Fabbricato foglio 68 – particella 360 – sub. 1

Presso l'Agenzia del Territorio l'unità immobiliare, distinta con la particella 360 – sub. 1 del foglio di mappa 68, risulta intestata, per **1/2**, al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**, ed è censita come segue (All.to n. 8.7 – Visura n. T42153 e All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 360 - Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	-	68	360	1	2	A/3	3	6 vani	-	€ 204,52
Indirizzo					CONTRADA SCALETTA snc Piano T - 1°					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

In tale unità immobiliare è compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una superficie di circa 259 m² (All.to n. 10.2 – Planimetria catastale n. T61301 e All.to n. 16.1).

C.2 Fabbricato foglio 68 – particella 360 – sub. 2

L'unità immobiliare, distinta con la particella 360 – sub. 2 del foglio di mappa 68, risulta intestata, per **1/2**, al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.8 – Visura n. T42719 e All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 360 - Sub.: 2

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	-	68	360	2	2	C/2	1	43 m ²	-	€ 77,73
Indirizzo					CONTRADA SCALETTA snc Piano T					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

In tale unità immobiliare è compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una

superficie di circa 233 m² (All.to n. 10.3 – Planimetria catastale n. T61301 e All.to n. 16.1).

C.3 Fabbricato foglio 68 – particella 382

Tale fabbricato, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, risulta contenuto all'interno della particella 381 appartenete alla stessa ditta (All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327).

Nello specifico, tale unità immobiliare censita al foglio 68, particella 382 risulta intestata, per **1/2**, al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.10 – Visura n. T43881 e All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 382

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	-	68	382	-	2	C/2	1	73 m ²	-	€ 131,95
Indirizzo					CONRADIA SCALETTA snc Piano T					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

C.4 Terreni foglio 68 – particelle 95 - 101 - 359 - 381 – 269 - 270 (comprendente la 396) - 325

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, attraversato dalla strada comunale "Scaletta", confina a *Nord* con terreni della stessa ditta (foglio 59 – particella 122), a *Est*

con i terreni dei sig.ri [REDACTED] *altri* (foglio 68 – particelle 109 – 282), della sig.ra [REDACTED] (foglio 68 – particelle 278 – 279 – 281 – 267 – 268), dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (foglio 68 – particella 266), del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particella 341) e del sig. [REDACTED] S. (foglio 68 – particella 342), a *Sud* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] (foglio 68 – particella 99) e della sig.ra [REDACTED] (foglio 68 – particelle 276 – 277 – 363), mentre a *Ovest* con i terreni del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particelle 98 – 163) e con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particella 23) – (All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327).

Nello specifico, tali unità immobiliari censite al Catasto Terreni al foglio 68, particelle 95 – 101 – 359 – 381 – 269 – 270 (comprendente anche la particella 396 - sub. 1 e la particella 396 - sub. 2) e 325 risultano intestate, per **1/2**, al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio tali unità sono censite come segue (All.ti nn. 8.11 – 8.12 – 8.13 – 8.14 – 8.15 – 8.16 - 8.17 – 8.18 e 8.19 – Visure nn. T47661 – T48436 – T56079 – T56900 – T54204 – T55107 – T29675 – T30859 e T59919):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 95

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	95	-	-	Seminativo	4	00.00.22	€ 0,03	€ 0,01

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 101

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	101	-	AA	Seminativo	3	00.02.15	€ 0,78	€ 0,20
				AB	Pascolo	2	00.25.80	€ 3,33	€ 1,20

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 359

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	359	-	AA	Pascolo Arborato	U	00.07.80	€ 1,21	€ 0,36
				AB	Pascolo	2	00.25.57	€ 3,30	€ 1,19

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 381

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	381	-	AA	Seminativo	3	00.14.88	€ 5,38	€ 1,38
				AB	Pascolo Arborato	U	00.01.71	€ 0,26	€ 0,08
				AC	Pascolo	2	00.03.54	€0,46	€0,16

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 269

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	269	-	AA	Seminativo	2	00.56.61	€ 27,27	€ 5,85
				AB	Pascolo	2	00.06.09	€ 0,79	€ 0,28
Riserve	Atti di passaggio intermedi non esistenti								

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
---	-----------------	-----------------------

1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 68 – Particella: 270

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	270	-	AA	Seminativo	2	00.58.43	€ 28,67	€ 6,04
				AB	Pascolo	2	00.03.27	€ 0,42	€ 0,15
Riserve	Atti di passaggio intermedi non esistenti								
Annotazioni	Immobile: Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al C.E.U.								
Mappali Fabbricati Correlati	Foglio 68 – Particella 396 – Sub. 1 Foglio 68 – Particella 396 – Sub. 2								

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 68 – Particella: 396 – Sub. 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita

1	-	68	396	1	2	C/6	3	200 m ²	-	€ 392,51
Indirizzo					CONTRADA SCALETTA snc Piano T					
Annotazioni		Immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010								
Mappali Terreni Correlati		Foglio 68 – Particella 270								

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 68 – Particella: 396 – Sub. 2

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	-	68	396	2	2	C/6	3	80 m ²	-	€ 157,00
Indirizzo					CONTRADA SCALETTA snc Piano T					
Annotazioni		Immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010								
Mappali Terreni Correlati		Foglio 68 – Particella 270								

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 68 – Particella: 325

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	68	325	-	AA	Seminativo	2	02.62.74	€ 128,91	€ 27,14
				AB	Pascolo	2	00.72.16	€ 9,32	€ 3,35

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

C.5 Terreno foglio 59 – particella 122

Tale terreno, antistante i predetti beni immobili di cui al punto **C.4**, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con la strada vicinale "Spirini", a *Est* con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 59 – particella 242), mentre a *Sud e a Ovest* con terreni della stessa ditta (foglio 68 – particella 325) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Nello specifico, tale unità immobiliare censita al Catasto Terreni al foglio 58, particella 122 risulta intestata in **regime di comunione dei beni**, per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.20 – Visure n. T58629):

Immibile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 59 – Particella: 122

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	122	-	AA	Seminativo	3	00.03.34	€ 1,21	€ 0,31
				AB	Pascolo	2	00.07.28	€ 0,94	€ 0,34
				AC	Incolto Produttivo	U	00.03.03	€ 0,05	€ 0,02

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

D) «Terreno ubicato in agro di Nicosia (EN), alla Contrada Spirini, dell'estensione complessiva di Ha 00.43.20 (All.to n. 8.21) censito al Catasto Terreni al foglio n. 59, particella 336 porzione AA – qualità pascolo arborato, classe U, di are 18 e centiare 20, reddito domenicale € 2,82 e reddito agrario € 0,85 e porzione AB – qualità uliveto, classe 2, di are 25, reddito domenicale € 10,33 e reddito agrario € 6,46».

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno del sig. ██████████ (foglio 59 – particella 333), a *Est* con il terreno dei sig.ri ██████████ e altri (foglio 59 – particella 41), a *Sud* con il terreno dei sig.ri ██████████ e altri (foglio 59 – particella 337) mentre a *Ovest* con il terreno della sig.ra ██████████ (foglio 59 – particella 335) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Nello specifico, tale unità immobiliare censita al Catasto Terreni al foglio 59, particella 336 risulta intestata, per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per **1/2** alla sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.21 – Visura n. T45609):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 59 – Particella: 336

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	336	-	AA	Pascolo Arborato	U	00.18.20	€ 2,82	€ 0,85
				AB	Uliveto	2	00.25.00	€ 10,33	€ 6,46

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO CONIUGE	Proprietà per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/2

E) «Fabbricato ubicato a Nicosia (EN), in Via Carlo V, con accesso dal civico n. 14, costituito da:

E.1) una porzione rurale di fabbricato promiscuo censita al Catasto Terreni con la particella 2669 – sub.

1 del foglio di mappa n. 82 – Qualità Classe: Porzione Rurale FP;

E.2) una seconda unità immobiliare destinata ad abitazione censita al Catasto Fabbricati con la particella

2669 – sub. 2 del foglio di mappa n. 82 – categoria A/4 di classe 3, consistenza 4 vani, piani: primo e secondo, rendita € 140,48».

Tale fabbricato, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a Nord-Est con [REDACTED] a Sud-Est con Via del Castello, a Sud-Ovest con Via Carlo V mentre a Nord-Ovest con unità immobiliare di altra ditta appartenente ad altro immobile (Foglio 82 – part. 2668) – (All.to n. 9.3 – Estratto di Mappa n. T246965).

E.1 Fabbricato foglio 82 – particella 2669 – sub. 1

Nello specifico l'unità immobiliare censita al foglio 82, particella 2669 – sub. 1 risulta intestata, per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di proprietà** e come usufruttuari con diritto di accrescimento

per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio è censita come segue (All.to n. 8.22 – Visura n. T24992):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 82 – Particella: 2669 - Sub.: 1

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	82	2669	1	-	Porz. Rur. F.P.	-	00.00.00		

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà
3	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2

E.2 Fabbricato foglio 82 – particella 2669 – sub. 2

L'unità immobiliare censita al foglio 82, particella 2669 – sub. 2, invece, risulta intestata, per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come usufruttuari per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio tale immobile è censito come segue (All.to n. 8.23 – Visura n. T46076):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 82 – Particella: 2669 - Sub.: 2

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.		Rendita
1	-	82	2669	2	1	A/4	3	4 vani	-	€ 140,48
Indirizzo					VIA CARLO V n. 13 Piano 1°- 2°					

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Usufrutto per 1/2
2	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Nuda Proprietà per 1000/1000
3	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Usufrutto per 1/2

È opportuno precisare in questa sede che, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, tale unità immobiliare risulta censita con il numero civico dell'indirizzo toponomastico errato. Nella visura catastale predetta, infatti, è riportato come indirizzo dell'immobile Via Carlo V n. 13 e non Via Carlo V n. 14, come di fatto risulta essere (All.to n. 8.7 – Visura n. T46076 e All.to n. 19.34 – Foto n. 67). Tale errore è riportato anche in entrambe le certificazioni notarili agli atti.

F) «Terreni ubicati in agro di Nicosia (EN), alla Contrada Serro - Pellegrini, dell'estensione complessiva di Ha 2.01.20 (All.ti nn. 8.24 - 8.25 e 8.26) censiti al Catasto Terreni al foglio n. 58, particella 46 – qualità seminativo, classe 3, di are 52 e centiare 20, reddito domenicale € 18,87 e reddito agrario € 4,85; particella 49 porzione AA – qualità seminativo, classe 3, di are 74 e centiare 79, reddito domenicale € 27,04 e reddito agrario € 6,95 e porzione AB – qualità uliveto, classe 1, di centiare 1, reddito domenicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01; particella 51 – qualità seminativo, classe 3, di are 74 e centiare 20, reddito domenicale € 26,82 e reddito agrario € 6,90».

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno dell'Ente Chiesa Santa Maria Dell'Itria (foglio 58 – particella 52), a *Est* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particelle 23 – 26), della sig.ra [REDACTED] (foglio 58 – particella 63), dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particella 64), del sig. [REDACTED] (foglio 58 – particella 65), dei sig.ri

██████████ (foglio 58 – particella 80) e dei sig.ri ██████████ (foglio 58 – particella 61), a *Sud* con la *Strada Provinciale 86*, mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra ██████████ (foglio 58 – particelle 22 – 50), dei sig.ri ██████████ (foglio 58 – particelle 47 – 48) e dei sig.ri ██████████ (foglio 58 – particella 3) – (All.to n. 9.6 – Estratto di Mappa n. T105250).

Nello specifico, tali appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni al foglio 58, particelle 46 – 49 e 51 risultano intestate, per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come cusufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio tali unità sono censita come segue (All.ti nn. 8.24 – 8.25 e 8.26 – Visure nn. T60982 – T61729 e T63346):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 58 – Particella: 46

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	58	46	-	-	Seminativo	3	00.52.20	€ 18,87	€ 4,85

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cusufruttuario generale con diritto di accrescimento

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 58 – Particella: 49

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	58	49	-	AA	Seminativo	3	00.74.79	€ 27,04	€ 6,95
				AB	Uliveto	1	00.00.01	€ 0,01	€ 0,01

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 58 – Particella: 51

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	58	51	-	-	Seminativo	3	00.74.20	€ 26,82	€ 6,90

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

G) «Terreni e fabbricato rurale ubicati in agro di Nicosia (EN), alla Contrada Spirini, dell'estensione complessiva di Ha 0.40.72 (All.ti nn. 8.27 - 8.28 – 8.29 – 8.30 e 8.31) costituiti da:

G.1) una porzione di terreno dell'estensione complessiva di are 12 e centiare 36, censita al Catasto Terreni al foglio n. 59, particella 84 porzione AA – qualità uliveto, classe 2, di are 12 e centiare 36, reddito domenicale € 5,11 e reddito agrario € 3,19 e porzione AB – qualità pascolo, classe 2, di

centiare 1, reddito domenicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;

G.2) dai terreni e dal fabbricato rurale dell'estensione complessiva di are 28 e centiare 35, censiti al Catasto Terreni al foglio n. 59 particella 129 – qualità fabbricato rurale, di are 2 e centiare 40; particella 254 – qualità pascolo, classe 2, di are 10 e centiare 80, reddito domenicale € 1,39 e reddito agrario € 0,50; particella 255 porzione AA – qualità pascolo, classe 2, di centiare 57, reddito domenicale € 0,07 e reddito agrario € 0,03 e porzione AB – qualità uliveto, classe 2, di are 5 e centiare 43, reddito domenicale € 2,24 e reddito agrario € 1,41; particella 258 porzione AA – qualità fico india, classe 2, di are 5 e centiare 15, reddito domenicale € 3,19 e reddito agrario € 0,66 e porzione AB – qualità uliveto, classe 2, di are 4, reddito domenicale € 1,65 e reddito agrario € 1,03».

G.1 Terreno foglio 59 – particella 84

Tale terreno, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] (foglio 59 – particella 261), a *Est* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] o [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 85), a *Sud* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 390), mentre a *Ovest* con il terreno della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 83) e dei sig.ri [REDACTED] (foglio 59 – particella 261) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Nello specifico, tale unità immobiliare censita al Catasto Terreni al foglio 59, particella 84 risulta intestata per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come cusufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.27 – Visura n. T67187):

Immobilie

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 59 – Particella: 84

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	84	-	AA	Uliveto	2	00.12.36	€ 5,11	€ 3,19
				AB	Pascolo	2	00.00.01	€ 0,01	€ 0,01

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

G.2 Terreni e fabbricato rurale foglio 59 – particelle 129 – 254 – 255 - 258

Tale terreno, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particelle 130 – 237) e dei sig.ri [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 390), a *Est* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 245) e della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particelle 253 – 256), a *Sud* con la strada vicinale "Spirini" (foglio 59), mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 130) e degli eredi di [REDACTED] (foglio 59 – particella 309) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Nello specifico, tali unità immobiliari censite al Catasto Terreni al foglio 59, particelle 129 (F.R.), 254, 255 e 258 risultano intestate per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come cousufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio tali unità sono censite come segue (All.ti nn. 8.28 – 8.29 – 8.30 e 8.31 – Visure nn. T70209 – T68158 – T69028 e T23471):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 59 – Particella: 129

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	129	-	-	Fabbricato Rurale	-	00.02.40	-	-

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 59 – Particella: 129

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	254	-	-	Pascolo	2	00.10.80	€ 1,39	€ 0,50

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 59 – Particella: 255

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO
---	---------------------	---------------------

	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	59	255	-	AA	Pascolo	2	00.00.57	€ 0,07	€ 0,03
				AB	Uliveto	2	00.05.43	€ 2,24	€ 1,40

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 59 – Particella: 258

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario	
1	59	258	-	AA	Fico India	2	00.05.15	€ 3,19	€ 0,66	
				AB	Pascolo	2	00.04.00	€ 1,65	€ 1,03	

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/1
2	PADRE DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento

H) «Terreno ubicato in agro di Nicosia (EN), alla Contrada San Giacomo dell'estensione complessiva di Ha 00.10.70 (All.to n. 8.32) censito al Catasto Terreni al foglio n. 70, particella 112 – qualità seminativo arborato, classe 2, di are 10 e centiare 70, reddito dominicale € 5,53 e reddito agrario € 1,38».

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a Nord con i terreni del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 51) e del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 110), a

Est con il terreno dei sig.ri [REDACTED] (foglio 70 – particella 116), a *Sud* con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 70 – particella 114) mentre a *Ovest* con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 70 – particella 110) e del sig. [REDACTED] (foglio 70 – particella 114) – (All.to n. 9.7 – Estratto di Mappa n. T107552).

Nello specifico, tale unità immobiliare censita al Catasto Terreni al foglio 70, particella 112 risulta intestata, per **1/3** al **debitore esecutato principale** con **diritto di proprietà** e per **1/3** ciascuno a due zie del debitore esecutato principale. Presso l'Agenzia del Territorio tale unità è censita come segue (All.to n. 8.32 – Visura n. T71885):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 70 – Particella: 112

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	70	112	-	-	Seminativo Arborato	2	00.10.70	€ 5,53	€ 1,38

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZIA DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/3
2	ZIA DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/3
3	DEBITORE ESECUTATO PRINCIPALE	Proprietà per 1/3

I) «Terreni ubicati in agro di Nicosia (EN), alla Contrada Casale dell'estensione complessiva di Ha 1.33.93 (All.to n. 8.32) censiti al Catasto Terreni al foglio n. 64, particella 44 – qualità seminativo, classe 3, di ettari 1, are 9 e centiare 93, reddito domenicale € 39,74 e reddito agrario € 10,22 e particella 170 – qualità seminativo, classe 3, di are 24, reddito domenicale € 8,68 e reddito agrario € 2,23».

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con la reggia trazzera "Casale - Fosso" (foglio 64), a *Est* con il terreno del sig. ██████████ (foglio 64 - particella 171), a *Sud* con il terreno dell'Azienda Delle Foreste Demaniali della Regione Siciliana (foglio 64 - particella 112) mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra ██████████ (foglio 64 - particella 191) e della sig.ra ██████████ F. F. (foglio 64 - particella 192) - (All.to n. 9.8 - Estratto di Mappa n. T108637).

Nello specifico, tali unità immobiliari censite al Catasto Terreni al foglio 64, particelle 44 e 170, risulta intestata, per **1/2** alla **consorte** del **debitore esecutato principale**, anch'essa **debitrice esecutata**, con **diritto di proprietà** e per **1/2** alla sorella della debitrice esecutata secondaria. Presso l'Agenzia del Territorio tali unità sono censite come segue (All.ti n. 8.33 e 8.34 - Visure nn. T73414 e T74202):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 64 - Particella: 44

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	64	44	-	-	Seminativo	3	01.09.93	€ 39,74	€ 10,22

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nicosia (Codice: F892)
Catasto Terreni	Provincia di ENNA Foglio: 64 - Particella: 170

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	64	170	-	-	Seminativo	3	00.24.00	€ 8,68	€ 2,23

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

J) «Terreni ed ex fabbricato rurale ubicati in agro di Nissoria (EN), alla Contrada Musa dell'estensione complessiva di Ha 00.83.86 (All.ti nn. 8.35 – 8.36 – 8.37 – 8.38 e 8.39) censiti al Catasto Terreni al foglio n. 1, particella 160 porzione AA – qualità pascolo, classe 2, di are 15, reddito domenicale € 1,94 e reddito agrario € 0,70, e porzione AB – qualità seminativo, classe 4, di are 16 e centiare 90, reddito domenicale € 2,62 e reddito agrario € 0,79; particella 226 – qualità fabbricato rurale, di centiare 39; particella 227 porzione AA – qualità pascolo, classe 2, di are 7, reddito domenicale € 0,90 e reddito agrario € 0,33, e porzione AB – qualità seminativo, classe 4, di are 7 e centiare 34, reddito domenicale € 1,14 e reddito agrario € 0,34; particella 228 porzione AA – qualità pascolo, classe 2, di are 10, reddito domenicale € 1,29 e reddito agrario € 0,46, e porzione AB – qualità seminativo, classe 4, di are 10 e centiare 11, reddito domenicale € 1,57 e reddito agrario € 0,47 e particella 439 porzione AA – qualità pascolo, classe 2, di are 8, reddito domenicale € 1,03 e reddito agrario € 0,37 e porzione AB – qualità seminativo, classe 4, di are 9 e centiare 12, reddito domenicale € 1,41, e reddito agrario € 0,42».

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a Nord con il terreno dei sig.ri [REDACTED] (foglio 1 – particella 153), a Est con i terreni dei sig.ri [REDACTED] (foglio 1 – particelle 161 – 164) e del sig. [REDACTED] foglio 1 – particella 229), a Sud con il terreno del sig. Stazzone A. (foglio 1 – particella 224) mentre a Ovest con i terreni dei sig.ri [REDACTED] foglio 1 – particelle 156 - 438), e della sig.ra [REDACTED] (foglio 1 – particelle 208 – 449) – (All.to n. 9.9 – Estratto di Mappa n. T110181).

Nello specifico, tali unità immobiliari censite al Catasto Terreni al foglio 1, particelle 160, 226 (F.R.), 227, 228 e 439, risultano intestate, per **1/2** alla **consorte del debitore esecutato principale**, anch'essa **debitrice esecutata**, con **diritto di proprietà** e per **1/2** alla sorella della debitrice esecutata secondaria. Presso l'Agenzia del Territorio tali unità sono censite come segue (All.ti n. 8.35 – 8.36 – 8.37 – 8.38 e 8.39 – Visure nn. T75105 – T78096 – T79024 – T75717 e T76401):

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nissoria (Codice: F900) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 1 – Particella: 160

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	1	160	-	AA	Pascolo	2	00.15.00	€ 1,94	€ 0,70
				AB	Seminativo	4	00.16.90	€ 2,62	€ 0,79

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nissoria (Codice: F900) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 1 – Particella: 226

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	1	226	-	-	Fabbricato Rurale	-	00.00.39	-	-

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nissoria (Codice: F900) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 1 – Particella: 227

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	1	227	-	AA	Pascolo	2	00.07.00	€ 0,90	€ 0,33
				AB	Seminativo	4	00.07.34	€ 1,14	€ 0,34

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nissoria (Codice: F900) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 1 – Particella: 228

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	1	228	-	AA	Pascolo	2	00.10.00	€ 1,29	€ 0,46

				AB	Seminativo	4	00.10.11	€ 1,57	€ 0,47
--	--	--	--	----	------------	---	----------	--------	--------

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

Immobile

Dati della Richiesta	Comune di Nissoria (Codice: F900) Provincia di ENNA
Catasto Terreni	Foglio: 1 – Particella: 439

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Domenicale	Agrario
1	1	439	-	AA	Pascolo	2	00.08.00	€ 1,03	€ 0,37
				AB	Seminativo	4	00.07.34	€ 1,41	€ 0,42

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale
2	SORELLA DEBITRICE ESECUTATA SECONDARIA	Proprietà per 1/2 bene personale

È opportuno precisare in questa sede che durante la ricognizione effettuata sui predetti terreni, in sede di sopralluogo, non è stato rinvenuto il fabbricato rurale distinto con il mappale 226 del foglio 1. A tal proposito il debitore esecutato principale ha testualmente dichiarato che "il fabbricato rurale, di cui alla particella 226 del foglio di mappa 1 del Comune di Nissoria, risulta completamente demolito" (All.to n. 6.4).

Quesito b)

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove

coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

Dalla lettura della **relazione ipocatastale ventennale** agli atti, rilasciata dal notaio dott. **Alberto Spina** di Catania (CT) in data 20 luglio 2012 e da quella rilasciata dal dott. **Enrico Siracusano** di Villafranca Tirrena (ME) in data 22 marzo 2013, relativamente alla proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare risulta quanto segue:

- I.** gli immobili di cui alle lettere **A), B), C), e D)** del **quesito a)** sono di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori esecutati**. Nello specifico, **1/2** dell'intera proprietà appartiene al **debitore esecutato principale** e il restante **1/2** è di proprietà esclusiva della sua **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. Tali debitori risultano, inoltre, **coniugati in regime di comunione legale dei beni**.
- II.** degli immobili di cui alle lettere **E), F) e G)** del **quesito a)** il **debitore esecutato principale**, invece, detiene solamente la **nuda proprietà**. L'usufrutto di tali beni è stato riservato a entrambi i genitori del debitore esecutato principale, i quali lo detengono con diritto d'accrescimento per il più longevo dei due.
- III.** l'immobile di cui alla **H)** del **quesito a)** invece, è un **bene indiviso** del **debitore esecutato principale** in **comproprietà con altri soggetti**. Nello specifico **1/3** dell'intera proprietà, indivisa, è un **bene personale** appartenente al **debitore esecutato principale** e i restanti **2/3** sono di proprietà esclusiva di altre due ditte.
- IV.** gli immobili di cui alle lettere **I) e J)** del **quesito a)**, infine, sono **dei beni indivisi** della **consorte** del debitore esecutato principale, anch'essa **debitrice esecutata**, in **comproprietà con un altro soggetto**. Nello specifico **1/2** dell'intera proprietà, indivisa, è un bene personale appartenente alla **debitrice esecutata** e il restante **1/2** sono di proprietà esclusiva di un'altra ditta.

Quesito c)

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Nella **documentazione ipocatastale ventennale** agli atti, di cui si è già detto in precedenza, per tutti i beni sottoposti a pignoramento immobiliare è riportata la provenienza in capo ai **debitori eseguiti** e ai precedenti proprietari. Per quanto indicato sempre nella predetta documentazione ipocatastale, inoltre, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito d)

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

La documentazione degli atti di causa prodotta non è stata sufficiente per procedere a un completo accertamento. Nel fascicolo di cui al procedimento n. 7/2012 del R.G. Es. mancavano le visure catastali, le planimetrie catastali delle unità immobiliari e gli stralci planimetrici di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento, nonché il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in agro di Nicosia e quello dei terreni in agro di Nissoria. Nel fascicolo di cui al procedimento n. 74/2012, invece, mancavano solamente le visure catastali dei beni pignorati e le planimetrie catastali delle unità immobiliari. Tutti i documenti mancanti sono stati richiesti, dal sottoscritto, agli enti di competenza e vengono prodotte assieme alla presente relazione come allegati (All.ti nn. 8 – 9 – 10 – 11 e 12).

Si è, inoltre, optato di richiedere la versione attuale della visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali, degli immobili oggetto di pignoramento, al fine di verificare che sui predetti immobili, nel frattempo, non fossero intervenute, da un punto di vista catastale, situazioni di modifica e/o variazione (All.ti nn. 8 – 9 e 10).

Dall'esame delle visure catastali e degli estratti di mappa richiesti dal sottoscritto si è avuto modo di riscontrare che il terreno di Contrada *Scaletta* in agro di Nicosia, riportato con la particella **270** del foglio **68**, prima di entrambi i pignoramenti immobiliari, è stato oggetto di variazione catastale (All.to n. 8.16). Nello specifico, come già anticipato al capitolo **1**), su tale particella insistono altre due costruzioni, realizzate in maniera precaria solamente con una struttura portante in ferro e chiusure in lamiera d'acciaio (All.to n. 19 –

Foto nn. 61 – 62 – 63 e 64), non riportati in entrambi gli atti di pignoramento immobiliare e mai dichiarati al Catasto. Tali immobili, riportati in mappa all'interno del mappale 270 con il seguente simbolo "<>" (All.to n. 9.4 – Estratto di mappa n. T103327), che catastalmente indica in mappa i fabbricati mai dichiarati, sono stati accatastati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Enna in data 23 novembre 2011 – prot. n. 7416 e sono distinti con la particella **396** sub. **1** e con la particella **396** sub. **2** del foglio di mappa **68** del Comune di Nicosia. Ai predetti immobili è stata attribuita una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del Decreto Legge 78/2010 (All.ti n. 8.16 – 8.17 e 8.18 – Visure nn. T55107 – T29675 e T30859).

Quesito e)

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Come già evidenziato nella risposta al quesito **a)**, tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e precisamente le unità immobiliari descritte ai punti **A), B), C1), C2), C3), C4), ed E)**, risultano accatastate. Tuttavia, da un'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Enna, è emerso che non tutte le predette unità immobiliari sono provviste della relativa planimetria catastale. Nello specifico l'Agenzia del Territorio di Enna, ha fornito solamente le planimetrie catastali degli edifici di Contrada "Scaletta" in agro di Nicosia, distinti al Catasto Fabbricati con le particelle 360 - sub. 1, 360 – sub. 2 e 382 del foglio 68, e quella della porzione urbana dell'edificio di Via Carlo V, 14 (ex 13) a Nicosia, identificata con la particella 2669 – sub. 2 del foglio 82. Di tali fabbricati vengono allegate alla presente le relative "Planimetrie di unità immobiliare urbana" (All.to n. 10 – Visure nn. T61301 – T61303 – T61304 e T61306). Durante le varie visite di sopralluogo effettuate dal sottoscritto si è, inoltre, riscontrato che i predetti immobili risultano avere delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato nelle predette planimetrie catastali. Poiché degli altri immobili sottoposti a pignoramento non sono state rinvenute, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, le relative

"*Planimetrie di unità immobiliare urbana*", si è pertanto proceduto al rilievo geometrico di tutte le unità immobiliari sottoposte a pignoramento e alla restituzione grafica delle stesse. Le relative planimetrie dello stato di fatto, rinvenute in sede di sopralluogo, vengono allegare alla presente relazione (All.ti n. 13 – 14 – 15 e 16).

In riferimento alle variazioni necessarie da eseguire per l'aggiornamento del catasto in caso di difformità o di mancanza delle planimetrie delle predette unità immobiliari pignorate, è opportuno precisare quanto segue:

1. Per l'unità immobiliare di Via Discesa Pozzo, 7, distinta con la particella **2368** - sub. **1**, del foglio **82/L**, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna una Denuncia di Variazione Catastale (Docfa) per planimetria mancante. La presentazione della nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per tale particella, comporta una spesa per diritti di € 50,00 e un onorario, per competenze professionali, di € 750,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione.
2. Per l'unità immobiliare di Via Giuseppe Fontana, 20 e per quella di Via Gaetano Giunta, 9, distinte con la particella **2466** - sub. **1** e rispettivamente con la particella **2466** - sub. **2** del foglio **82/I**, ugualmente, è necessario presentare, per ognuno delle due unità immobiliari, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, una Denuncia di Variazione Catastale (Docfa), ancora per planimetria mancante. La presentazione delle due nuove planimetrie aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per tali particelle, comporta pertanto una spesa complessiva per diritti di € 100,00 (2*50,00) e un onorario, per competenze professionali, di € 600,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione.
3. Per l'unità immobiliare di Via Giuseppe Fontana, 18 e per quella di Via Gaetano Giunta, 11, distinte con la particella **2467** - sub. **1** rispettivamente e con la particella **2467** - sub. **2** del foglio **82/I**, invece, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Enna una Denuncia di Variazione Catastale (Docfa) per planimetria mancante, diversa distribuzione interna, fusione e cambiamento di destinazione

d'uso. In sede di sopralluogo la particella 2467 - sub. 1, oggi catastata come C/6 (*garage*) - (All.to n. 8.3 - Visura n. T45356), infatti, è stata rinvenuta con una diversa destinazione d'uso. In essa, in atto, è presente una cucina, un piccolo bagno, nonché una scala a chiocciola per il collegamento con gli ambienti della sovrastante unità immobiliare (foglio 82/I - particella 2467 - sub. 2). La presentazione della nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per la nuova unità immobiliare che si verrà a creare in seguito alla fusione, comporta una spesa per diritti di € 50,00 e un onorario, per competenze professionali, complessivo di € 1.000,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione.

4. Relativamente agli immobili di Via Carlo V, 14 (*ex 13*), distinti al catasto terreni con la particella **2669** - sub. **1** e rispettivamente al Catasto Fabbricati con la particella **2669** - sub. **2**, del foglio **82**, occorre innanzitutto procedere con il passaggio al Catasto Fabbricati della porzione rurale del fabbricato promiscuo distinto con la particella **2669** - sub. **1**, del foglio **82**, mediante la redazione, in deroga, di un tipo mappale (Pregeo), e della successiva Dichiarazione di Nuovo Fabbricato Urbano (Docfa). Si dovrà poi presentare un nuovo accatastamento (Docfa) per variazione, fusione e diversa distribuzione delle predette due unità immobiliari. La presentazione della nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per la nuova unità immobiliare che si verrà a creare in seguito alla fusione, comporta pertanto una spesa complessiva per diritti di € 209,00 ($44,00+65,00+2*50,00$) e un onorario, per competenze professionali, di € 1.500,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione.
5. Per le unità immobiliari di Contrada "Scaletta", in agro di Nicosia, distinti al Catasto Fabbricati con le particelle **360** - sub. **1**, e - sub **2** e particella **382** del foglio **68**, in sede di sopralluogo, invece, si è riscontrata una difformità sostanziale solamente nella planimetria della particella **360** - sub. **2** (All.to n. 10.2 - Visura n. T61303). Tale particella, di fatti, risulta avere un vano in più rispetto a quanto riportato nella predetta planimetria catastale. In merito alla nuova distribuzione interna riscontrata, si precisa, che tale trasformazione ha comportato un aumento sia della volumetria sia della superficie utile

dell'immobile che conseguentemente incidono sul reddito catastale del bene. Per quanto predetto, si rileva pertanto la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile mediante presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna di un tipo mappale (Pregeo), non in deroga, per ampliamento su corte della particella **360** – sub. **2** e successivamente una nuovo accatastamento (Docfa) per ampliamento, diversa distribuzione e fusione con la particella **360** – sub. **1**. Le due unità immobiliari facenti parte della particella **360**, infatti, risultano in atto collegate da una porta interna comune. La presentazione della nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Enna comporta una spesa per diritti di € 159,00 (*44,00+65,00+50,00*) e un onorario, per competenze professionali, di € 1.300,00, oltre IVA e oneri contributivi, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione.

6. Relativamente all'accatastamento dei due fabbricati mai dichiarati insistenti sulla particella **270** del foglio **68** e distinte con le particelle **396** - sub. **1** e **396** - sub. **2**, è necessario procedere alla presentazione di un tipo mappale (Pregeo) redatto sulla particella **270**, e successivamente alla presentazione di due nuovi accatastamenti ("Dichiarazione di Nuovo Fabbricato Urbano" - Docfa) per nuova costituzione delle predette unità immobiliari. La presentazione delle nuove planimetrie aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per tali particelle, comporta pertanto una spesa complessiva per diritti di € 209,00 (*44,00+65,00+2*50,00*) e un onorario, per competenze professionali, di € 1.500,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti. Oltre a tali costi è necessario ottemperare anche al preventivo pagamento delle dovute sanzioni amministrative irrogate dall'Agenzia del Territorio di Enna nella fase di aggiornamento d'ufficio dei due fabbricati non dichiarati, ammontanti complessivamente a circa € 800,00 nonché alle sanzioni amministrative dovute per tardiva denuncia dei due fabbricati presso l'Agenzia del Territorio. Queste ultime sanzioni ammontano complessivamente a € 258,00 (*2*129,00*), avvalendosi del ravvedimento operoso, se l'accatastamento verrà effettuato entro il 30 agosto 2013, ovvero ad € 2.064,00 (*2*1.032,00*) se l'accatastamento verrà fatto dopo la predetta data.
7. Con gli atti di pignoramento delle due procedure esecutive in oggetto, inoltre, sono stati posti a

pignoramento anche due fabbricati rurali che, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998, dovranno necessariamente passare al Catasto Fabbricati ovvero essere accatastati come unità immobiliari urbane. Come già evidenziato al capitolo **2)**, durante il sopralluogo effettuato, il fabbricato in agro di Nicosia distinto in catasto con la particella **129** del foglio di mappa n. **59** è stato rinvenuto in gran parte diruto, privo di copertura e con le pareti pericolanti, mentre il fabbricato rurale in agro di Nissoria, distinto in catasto con la particella **226** del foglio di mappa n. **1** di fatto non esiste più. Per regolarizzare tali immobili e non incorrere in ulteriori sanzioni, per mancato accatastamento di fabbricati rurali entro i termini previsti dalla legge, occorre pertanto procedere ad una demolizione "catastale" di tali fabbricati. Tale procedura prevede la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna di due modelli 26 e ciò comporta una spesa per bolli di complessivi € 32,00 (2*16,00) e un onorario, per competenze professionali, di € 100,00, oltre IVA e oneri contributivi. Qualora, invece, si volesse accatastare l'immobile diruto in agro di Nicosia (Foglio 59 – Particella 129), si dovrà redigere un nuovo tipo mappale (Pregeo), e successivamente presentare un nuovo accatastamento ("Dichiarazione di Nuovo Fabbricato Urbano" - Docfa) per nuova costituzione della predetta unità immobiliare, la quale sarà accatastata in categoria F/2 ovvero come "unità collabenti" priva di reddito. La presentazione delle nuove planimetrie aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per tale particella, comporta pertanto una spesa complessiva per diritti di € 209,00 (44,00+65,00+50,00) e un onorario, per competenze professionali, di € 1.500,00, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti. A tali costi, inoltre, è necessario aggiungere anche il preventivo pagamento delle dovute sanzioni amministrative per mancata dichiarazione del predetto fabbricato, che ammontano a € 129,00, avvalendosi del ravvedimento operoso, se l'accatastamento verrà effettuato entro il 30 novembre 2013, ovvero ad € 1.032,00 se l'accatastamento verrà fatto dopo la predetta data. Se si opta per questo seconda ipotesi, l'immobile in agro di Nissoria (Foglio 1 – Particella 226), dovrà comunque essere "catastalmente" demolito mediante la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna di un modello 26, con una spesa per bolli di € 16,00 e un onorario, per competenze professionali, di € 50,00,

oltre IVA e oneri contributivi se dovuti.

Riepilogando, qualora si volesse procedere all'aggiornamento delle planimetrie castali presenti (All.ti nn. 10.2 e 10.4 – Visure nn. T61303 e T61306), alla presentazione di quelle mancanti e di quelle per nuova costituzione nonché alla demolizione "catastale" di entrambi i fabbricati rurali oggetto di pignoramento, occorre anticipare una spesa complessiva di circa **€ 7.817,00** di cui € 809,00 per diritti e bolli, € 258,00 per sanzioni amministrative note ed € 6.750,00 come onorario per competenze tecniche, oltre l'IVA e oneri contributivi se dovuti, se l'accatastamento verrà effettuato entro il 30 agosto 2013, ovvero a **€ 9.623,00**, di cui € 809,00 per diritti e bolli, € 2.064,00 per sanzioni amministrative note ed € 6.750,00 come onorario per competenze tecniche, oltre l'IVA e oneri contributivi se dovuti, se l'accatastamento verrà effettuato dopo il termine del ravvedimento operoso fissato per il 30 agosto 2013.

Se, invece, si opta per l'accatastamento del fabbricato rurale in agro di Nicosia, distinto con la particella **129** del foglio **59**, come unità collabenti (F/2), allora per all'aggiornamento delle planimetrie castali presenti (All.ti nn. 10.2 e 10.4 – Visure nn. T61303 e T61306), per la presentazione di quelle mancanti e di quelle per nuova costituzione nonché per la demolizione "catastale" del fabbricato rurale in agro di Nissoria (foglio 1 – particella 226), occorre anticipare una spesa complessiva di circa **€ 9.689,00**, di cui € 1.002,00 per diritti e bolli, € 387,00 per sanzioni amministrative note ed € 8.300,00 come onorario per competenze tecniche oltre l'IVA e oneri contributivi se dovuti, se l'accatastamento verrà effettuato entro il 30 agosto 2013 (*30 novembre 2013 per i fabbricati rurali*), ovvero a **€ 12.398,00**, di cui € 1.002,00 per diritti e bolli, € 3.096,00 per sanzioni amministrative note ed € 8.300,00 come onorario per competenze tecniche oltre l'IVA e oneri contributivi se dovuti, se l'accatastamento verrà effettuato dopo il termine del ravvedimento operoso fissato per il 30 agosto 2013 (*30 novembre 2013 per i fabbricati rurali*).

A ciò si dovranno, eventualmente, aggiungere le eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva presentazione che saranno note solamente all'atto della presentazione delle pratiche di catastazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna.

È auspicabile, infine, portare a conoscenza della S.V.III.ma che per l'accettazione della

documentazione relativa all'accatastamento dei suddetti immobili, l'Agenzia del Territorio di Enna richiede un apposito provvedimento di codesto Tribunale con il quale si autorizza e delega il sottoscritto, per la pratica in questione, a rappresentare il Tribunale di Nicosia nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria (ex art. 63 D.P.R. N. 600/1973).

Quesito f)

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Sui beni oggetto di pignoramento, per quanto riportato nella documentazione ipo-catastale agli atti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1.) **Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 19 ottobre 2005 ai nn. 11483/3243, di **ipoteca volontaria**, con atto in Notaio Massimo Rizzo da Nicosia del 14 ottobre 2005, repertorio n. 27993/13139, derivante da concessione a garanzia di mutuo in **favore** della **Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia**, con sede in Genova, e **contro** i **debitori esecutati**, gravante **sui terreni e sull'ex fabbricato rurale** di Contrada "Scaletta" in agro di Nicosia riportati al foglio di mappa n. **68**, particelle **269, 270, 359 e 360** (ex *F.R.*).
- 2.) **Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 28 gennaio 2011 ai nn. 719/50, di **ipoteca giudiziale**, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia in data 10 dicembre 2010, repertorio n. 558, in **favore** della **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, con sede in Ragusa e **contro** i **debitori esecutati**, gravante su **tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione**: del fabbricato promiscuo in Nicosia identificato al Catasto Terreni con la particella 2669 – sub. 1 del foglio di mappa n. 82; della quota di 1/3 indivisa del terreno di Contrada "San Giacomo" in agro di Nicosia, riportato al foglio di mappa n. **70**, particella **112**; della quota di 1/2 indivisa del terreno di Contrada "Casale" in agro di Nicosia,

riportato al foglio di mappa n. **64**, particella **170**, e della quota di 1/2 indivisa dei terreni di Contrada "Musa" in agro di Nissoria, riportati al foglio di mappa n. **1**, particelle **160** e **228**.

- 3.) Iscrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 9 settembre 2011 ai nn. 7674/857, di **ipoteca giudiziale**, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia in data 23 giugno 2011, repertorio n. 322, in **favore** della **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa**, con sede in Regalbuto (EN) e **contro i debitori eseguiti**, gravante su **tutti gli immobili oggetto di pignoramento**.
- 4.) Trascrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 2 marzo 2012 ai nn. 2193/1919, di **atto esecutivo o cautelare** derivante dal **verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nicosia del 14 febbraio 2012, in **favore** della **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa**, con sede in Regalbuto (EN) e **contro i debitori eseguiti**, relativamente a tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare.
- 5.) Trascrizione** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, in data 4 febbraio 2013 ai nn. 815/670, di **atto esecutivo o cautelare** derivante dal **verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Nicosia del 27 dicembre 2012, in **favore** della **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, con sede in Ragusa e **contro i debitori eseguiti**, gravante su **tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione**: del fabbricato promiscuo in Nicosia identificato al Catasto Terreni con la particella **2669** – sub. **1** del foglio di mappa n. **82**; della quota di 1/3 indivisa del terreno di Contrada "San Giacomo" in agro di Nicosia, riportato al foglio di mappa n. **70**, particella **112**; della quota di 1/2 indivisa del terreno di Contrada "Casale" in agro di Nicosia, riportato al foglio di mappa n. **64**, particella **170**, e della quota di 1/2 indivisa dei terreni di Contrada "Musa" in agro di Nissoria, riportati al foglio di mappa n. **1**, particelle **160** e **228**.

Sulla scorta di quanto su riportato le formalità da cancellare per intero con il decreto di trasferimento sono quelle di cui al punto **1), 2), 3), 4 e 5)**.

Quesito g)

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Poiché nel fascicolo di cui al procedimento n. 7/2012 del R.G. Es. non era presente il certificato di destinazione urbanistica dei terreni in agro di Nicosia e quello dei terreni in agro di Nissoria e tenuto conto del fatto che l'atto di pignoramento immobiliare di cui alla predetta procedura esecutiva n. 7/2012 del R.G. Es. ha pignorato, oltre che a tutti i beni immobili di cui al procedimento immobiliare n. 74/2012, anche ulteriori beni e precisamente: la particella **2669** sub. **1** del foglio **82** e la particella **112** del foglio **70** in territorio di Nicosia, appartenenti al **debitore esecutato principale**, nonché la particella **170** del foglio **64** in territorio di Nicosia e le particelle **160** e **228** del foglio **1** in territorio di Nissoria, di proprietà della **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*), è stato necessario richiedere i certificati di destinazione urbanistica per i beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Alla luce di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nicosia, in data 13 maggio 2013 (All.to n. 11), e da quello rilasciato dal Comune di Nissoria, in data 12 aprile 2013 (All.to n. 12), tutti i terreni oggetto di pignoramento immobiliare, ricadono in zona attualmente classificata, dai vigenti Piano Regolatore Generale, quale zona **"E"** (*verde agricolo*). Fa eccezione la particella **112** del foglio **70** in agro di Nicosia che ricade all'interno della zona omogenea **"D1"** (*aree destinate alle attività turistico – alberghiere*).

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare ricadenti all'interno del perimetro urbano del Comune di Nicosia, non è stato necessario richiedere i certificati di destinazione urbanistica in quanto si tratta solamente di una unità immobiliari urbane che allo stato attuale risultano essere adibite: ad abitazione (*foglio 82/L - particella 2368 – sub. 1*); a magazzino o locale di deposito (*foglio 82/I - particella 2466 – sub. 1 e 2*), ad abitazione e garage (*foglio 82/I - particella 2467 – sub. 1 e 2*) e infine ad abitazione e fabbricato promiscuo (*foglio 82/I - particella 2669 – sub. 1 e 2*).

Dalla visione dell'estratto del piano regolatore fornito dal Comune di Nicosia ed allegato alla presente

(All.to n. 20 – Tavola 57 – Mappa 5) si è potuto, comunque, constatare che le predette unità immobiliare oggetto di pignoramento ricadono in zona attualmente classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nicosia, quale zona "A₂" (*Connettivo monumentale*) o in zona "A₃" (*Connettivo secondario*) - (All.to n. 20).

Quesito h)

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie

Come si evince dalla documentazione ipo-catastale agli atti e dalla documentazione allegata alla presente, tutte le costruzioni pignorate ricadenti nel centro urbano di Nicosia, e precisamente: l'immobile di Via Discesa Pozzo, 7 distinta con la particella 2368 - sub. 1, del foglio 82/L; l'unità immobiliare di Via Giuseppe Fontana, 20 e quella di Via Gaetano Giunta, 9, distinte con la particella 2466 - sub. 1 e rispettivamente con la particella 2466 - sub. 2 del foglio 82/I; nonché il fabbricato di Via Carlo V, 14 (*ex 13*), distinto al catasto terreni con la particella 2669 - sub. 1 e rispettivamente al Catasto Fabbricati con la particella 2669 - sub. 2, del foglio 82, sono tutti dei fabbricati di antica costruzione edificati, presumibilmente, in data anteriore al 1942 ovvero **prima** dell'entrata in vigore della legge n. 1150/42 (*Legge Urbanistica*).

Fa eccezione l'edificio di Via Giuseppe Fontana e di Via Gaetano Giunta, 11, distinto con la particella 2467 - sub. 1 e rispettivamente con la particella 2467 - sub. 2 del foglio 82/I, il quale è stato edificato sicuramente dopo il 1946 dal precedente proprietario, il quale acquistò il terreno su cui insiste oggi l'immobile in data 28 aprile 1946 con atto di vendita a rogito del Notaio Corrado Leone da Nicosia (*si veda il punto 7B*) della *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, agli atti di causa, resa dal notaio dott.*

Alberto Spina), ovvero **dopo** dell'entrata in vigore della legge n. 1150/42 (*Legge Urbanistica*).

Da indagini svolte dal sottoscritto presso il Comune di Nicosia si è potuto constatare, poi, che l'edificio in questione, realizzato con struttura in cemento armato ordinario, è stato edificato senza alcun provvedimento autorizzativo rilasciato né dal Comune di Nicosia né dal Genio Civile di Enna. Per quanto suddetto, ne consegue che tale edificio risulta totalmente abusivo. Come già anticipato nella risposta al quesito **e**), tale fabbricato presenta, inoltre, delle difformità rispetto a quanto riportato in catasto. Dal confronto delle planimetrie redatte dal sottoscritto (All.to n. 14) con le visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 8.3 – Visura n. T45356) si evince, infatti, che il predetto immobile, nel recente passato, è stato oggetto di cambiamento di destinazione d'uso e quindi di trasformazioni edilizie.

L'abuso e le difformità predette sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. **13** della **L.R. 10/08/1985 n. 37** (*L. 28/02/1985 n. 47*), in quanto conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia e pertanto le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 8.000,00**, somma comprensiva degli oneri di concessione e dell'oblazione non versata (4.600,00 = 2 * 2.300,00), dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo (€ 400,00), delle competenze tecniche (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti) e delle spese legali (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti), spettanti ai professionisti che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria.

Le unità immobiliari di Contrada "Scaletta", in agro di Nicosia, oggetto di pignoramento immobiliare, distinti al Catasto Fabbricati con le particelle **360** - sub. **1** e **360** - sub **2** del foglio **68**, come si evince dalla documentazione ipo-catastale agli atti e dalla documentazione allegata alla presente, invece, sono tutti dei fabbricati di antica costruzione edificati, presumibilmente, in data **anteriore** al **1967**.

Dal confronto delle planimetrie redatte dal sottoscritto (All.to n. 15) con quelle rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 10.2 – Visura n. T61303) e dalla visione dell'Ortofoto (*aerofotogrammetrie su supporto digitale*) allegata alla presente e richiesta dal sottoscritto all'AGEA di Roma (All.to n. 18.1) si evince che entrambe le predette unità immobiliare, nel recente passato, sono state oggetto di trasformazioni edilizie.

Relativamente all'immobile distinto con particella **360** - sub. **1**, a monte dello stesso, tra un muro di contenimento e l'edificio stesso, è stato realizzato un locale di sgombrò, avente una superficie utile di circa **50,00** [m²] e un'altezza finita di **3,25** [m]. Adiacente a tale locale è presente anche un portico, esteso per circa **26,00** [m²], nonché un altro piccolo locale, realizzato con blocchi di cemento e malta cementizia, destinato a cantina, avente una superficie utile di circa **8,00** [m²] e un'altezza utile di **2,60** [m].

Anche queste costruzioni, per quanto potuto rilevare presso il Comune di Nicosia, sono stati edificati senza alcun provvedimento autorizzativo rilasciato né dal Comune di Nicosia né dal Genio Civile di Enna e come tale risultano totalmente abusive.

Tali difformità, che hanno comportato un aumento sia della volumetria sia della superficie non residenziale dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. **13** della **L.R. 10/08/1985** n. **37** (*L. 28/02/1985 n. 47*), in quanto il terreno su cui insiste l'edificio in questione ha superficie sufficiente per consentire il predetto aumento della volumetria dello stesso. Il tipo di abuso, inoltre, risulta conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia e pertanto le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 6.000,00**, somma comprensiva degli oneri di concessione e dell'oblazione non versata (2.600,00 = 2 * 1.300,00), dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo (€ 400,00), delle competenze tecniche (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti) e delle spese legali (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti), spettanti ai professionisti che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione

necessaria per la definizione della pratica di sanatoria.

Nell'immobile distinto con particella **360** - sub. **2**, lungo il prospetto *Ovest* dell'edificio stesso, invece, è presente un portico realizzato con struttura in acciaio e coperto da pannelli di lamierino coibentati, che di recente è stato in parte chiuso, sempre con pannelli di lamierino coibentati, al fine di realizzare un ulteriore vano cucina, avente una superficie utile di circa **29,00** [m²] e un'altezza media di [m] **2,65**, nonché un ulteriore ripostiglio, avente una superficie utile di circa **5,00** [m²] e un'altezza media di [m] **2,65**.

Tali difformità, che hanno comportato un aumento sia della volumetria sia della superficie utile dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. **13** della **L.R. 10/08/1985** n. **37** (*L. 28/02/1985 n. 47*), in quanto il terreno su cui insiste l'immobile in questione ha superficie sufficiente per consentire il predetto aumento della volumetria dello stesso. Il tipo di abuso, inoltre, risulta conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e vigenti e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia e pertanto le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ammontano approssimativamente a **€ 5.400,00**, somma comprensiva degli oneri di concessione e dell'oblazione non versata (2.000,00 = 2 * 1.000,00), dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo (€ 400,00), delle competenze tecniche (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti) e delle spese legali (€ 1.500,00 oltre IVA e oneri contributivi se dovuti), spettanti ai professionisti che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria.

La baracca a pollaio distinta con la particella **382** del foglio **68** del Comune di Nicosia, realizzata in maniera precaria solamente con una struttura in muratura a blocchi di cemento, in parte aperta sul davanti e sui lati, e con copertura in lamiera d'acciaio sorretta da una struttura a tubolari in ferro da ponteggio (All.to n. 19.30 – Foto n. 60), per tipologia costruttiva, invece è un fabbricato di recente costruzione edificato **dopo** il 1967, senza alcun provvedimento autorizzativo rilasciato né dal Comune di Nicosia né dal Genio Civile di

Enna. Come tale, anche questo immobile, risulta totalmente abusivo.

L'edificio in questione, pur essendo regolarmente accatastato, date le caratteristiche precarie dello stesso, non è però suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. **13** della **L.R. 10/08/1985 n. 37** (L. 28/02/1985 n. 47), in quanto carente da un punto di vista dell'idoneità statica.

Relativamente ai due fabbricati, mai dichiarati al catasto, insistenti sulla particella **270** del foglio **68** e distinti con la particella **396** – sub. **1** e rispettivamente con la particella **396** – sub. **2**, destinati a locale per il ricovero dei mezzi agricoli e rispettivamente al ricovero di animali (All.to n. 19 – Foto nn. 61 – 62 – 63 e 64), e realizzati in maniera precaria solamente con una struttura portante in ferro e chiusure in lamiera d'acciaio, si evidenzia che sono stati realizzati **dopo** il 1967 senza alcun provvedimento autorizzativo rilasciato né dal Comune di Nicosia né dal Genio Civile di Enna, e pertanto risultano totalmente abusivi.

Anche tali edifici, per le caratteristiche precarie degli elementi strutturali con cui sono realizzati, non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. **13** della **L.R. 10/08/1985 n. 37** (L. 28/02/1985 n. 47), in quanto carenti da un punto di vista dell'idoneità statica.

È utile precisare infine che a carico di tutte le predette unità immobiliare, per quanto potuto rilevare presso il Comune di Nicosia, non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

Sugli immobili insistenti sulla particella **270** del foglio **68** e distinti con la particella **396** – sub. **1** e rispettivamente con la particella **396** – sub. **2**, per quanto già evidenziato al punto **6** della risposta al quesito **e)**, esiste una procedura amministrativa, posta in essere dall'Agenzia del Territorio di Enna, che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa complessiva di circa € 800,00 nonché un'ulteriore sanzione dovuta per tardiva denuncia dei due fabbricati presso l'Agenzia del Territorio. Queste ultime sanzioni ammontano complessivamente a € 258,00 (2*129,00), avvalendosi del ravvedimento operoso, se l'accatastamento verrà effettuato entro il 30 agosto 2013, ovvero ad € 2.064,00 (2*1.032,00) se l'accatastamento verrà fatto dopo la predetta data.

Quesito i)

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Da quanto riferito dal **debitore esecutato principale**, tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alle lettere **A) e B)** del **quesito a)**, allo stato attuale risultano occupati o detenuti da entrambi i **debitori esecutati**. In atto, per tali unità immobiliari, non sussistono contratti di locazione o altro genere.

L'unità immobiliare di cui alla lettera **E)** del **quesito a)**, invece, allo stato attuale risulta occupata da entrambi i genitori del **debitore esecutato principale**, in quanto usufruttuari con diritto di accrescimento per il più longevo dei due.

Dalla lettura del contratto di affitto prodotto dal debitore esecutato principale, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Nicosia in data **24 aprile 2013** al n. **803**, serie **3**, (All.to n. 20) solo i terreni, oggetto di pignoramento immobiliare, di Contrada *Scaletta, Spirini, e Serro - Pellegrini*, del territorio di Nicosia (EN), di cui alle lettere **C), D), F), e G)**, del **quesito a)**, della estensione complessiva di Ha 8.39.74 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio n. **68**, particelle nn. **95, 101, 359, 381, 269, 270 e 325**; al foglio n. **59**, particelle nn. **84, 122, 336, 254, 255 e 258** nonché al foglio n. **58**, particelle nn. **46, 49 e 51**, risultano tutti concessi in affitto al **figlio** del **debitore esecutato**.

La durata del contratto di affitto è di 9 anni, con inizio dal 1 gennaio 2013, con rinnovo tacito in caso di assenza di disdetta da una delle due parti, a mezzo di lettera raccomandata A/R da inviarsi almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria finale fissata per il 31 dicembre 2021.

Il canone di affitto pattuito in detto contratto è di € **250,00** (*diconsi euro duecentocinquanta/00*) annui da pagarsi entro il 31 agosto dell'annata agraria.

Tale canone non risulta, però, congruo al prezzo medio degli affitti praticati in zona. Da indagini effettuate in loco dal sottoscritto è emerso, infatti, che per terreni come quelli oggetto di pignoramento

immobiliare di cui sopra (*seminativi di terza classe, pascolo e uliveto di seconda classe*) il canone medio di affitto praticato nella zona di *Scaletta - Spirini e Serro - Pellegrini* dell'agro di Nicosia è pari a circa **€ 25,00 – 30,00** al [tumulo], (*dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²*). Alla luce di quanto appena detto il canone di affitto annuo per i predetti terreni, oggetto di pignoramento immobiliare, dovrebbe essere compreso tra circa **€ 980,00** = [(83.974 m² * 25,00 €) / 2.143 m²] e circa **€ 1.175,00** = [(83.974 m² * 30,00 €) / 2.143 m²].

Il terreno oggetto di pignoramento di Contrada *San Giacomo* di cui alla lettera **H**), del **quesito a**), in territorio di Nicosia, invece, allo stato attuale risulta detenuto e occupato dal **debitore esecuto** e, in quanto comproprietari, dalle zie dello stesso debitore. In atto, per tale unità immobiliare, non sussistono contratti di locazione o altro genere.

Tutti i terreni oggetto di pignoramento di Contrada *Casale* in territorio di Nicosia, e quelli di Contrada *Musa* in agro di Nissoria, di cui alla lettera **I**) e rispettivamente alla lettera **J**) del **quesito a**), infine, allo stato attuale risultano detenuti e occupati dalla **debitrice esecuta** e, in quanto comproprietaria, dalla sorella della stessa debitrice. In atto, per tali unità immobiliari, non sussistono contratti di locazione o altro genere.

Quesito j)

evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

Come già detto in precedenza, i beni immobili, oggetto di pignoramento, si trovano ubicati sia nel Comune di Nicosia (EN), alla Via *Discesa del Pozzo*, alla Via *Giuseppe Fontana* e *Gaetano Giunta*, alla Via *Carlo V*, nonché alle contrade: *Scaletta, Spirini, Serro-Pellegrini, San Giacomo e Casale*, e sia in territorio di

Nissoria (EN) alla Contrada *Musa*, così come di seguito descritti:

LOTTO A

❖ **Fabbricato in Nicosia - Via Discesa Pozzo, 7 – (All.ti nn. 9.1 – 9.2 e 13)**

Questa unità immobiliare si trova ubicata in zona centrale dell'abitato di Nicosia (EN), nel quartiere "San Biagio", non accessibile al transito veicolare, e precisamente tra la Via Discesa Pozzo e la Via Chiasso Samperi, a qualche centinaio di metri dal Palazzo Municipale ovvero da Piazza Garibaldi.

In atto al catasto fabbricati risulta censita al foglio di mappa **82/L** del Comune di Nicosia, ed è identificata con la particella **2368** – sub. **1** – Categoria **A/4** – Classe **4^a** (*Abitazione di tipo popolare*).

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale unità risulta intestata per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per il restante **1/2** alla propria **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata** – (All.to n. 8.1 – Visura n. T40098).

Tale bene fa parte di un più ampio fabbricato costituito da più unità immobiliari appartenenti ad altre ditte. L'accesso principale all'unità immobiliare in questione, del tutto indipendente, avviene dal civico n. 7 di Via Discesa Pozzo. In corrispondenza del civico n. 12 di Via Chiasso Samperi, invece, è collocato un secondo accesso, anch'esso del tutto indipendente.

L'intero edificio, con struttura portante in muratura, in buone condizioni statiche e di conservazione, è stato realizzato in "linea" e, pertanto, risulta libero su due soli lati mentre confina sugli altri due con altri fabbricati (All.to n. 19 - Immagine n. 1 - Foto da n. 1 a n. 20). Completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su tre elevazioni, di cui un piano è seminterrato e due completamente fuori terra, e ha i muri esterni realizzati con blocchi di pietra e malta cementizia.

I solai interni e quelli di copertura sono stati realizzati con travetti prefabbricati tipo SICEP, pignatte in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo. Fa eccezione la copertura del vano soggiorno la quale risulta essere una volta a padiglione costruita con mattoni pieni e gesso. I ballatoi che si affacciano su Via Discesa Pozzo e quelli con veduta su Via Chiasso Samperi, invece, risultano realizzati con putrelle di acciaio a doppio

T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo. Fa eccezione il balcone al primo livello da Via Chiasso Samperi che risulta realizzato con una lastra di marmo poggiante su mensole in pietra.

Le due facciate esterne dell'immobile, risultano tutte intonacate con intonaco tradizionale (All.to n. 19 – Foto n. 1 – 2 – 3 e 4).

La scala interna, che disimpegna i tre piani dell'edificio, invece, è stata realizzata in cemento armato ordinario gettato in opera. Rivestita con lastre di marmo bianco e con ringhiera in ferro, risulta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le pareti, intonacate con intonaco tradizionale, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo e tinteggiate con idropittura. I due portoni d'ingresso sono in legno massello, la soglia dell'accesso principale è in marmo, mentre quella dell'accesso secondario è in pietra locale.

È opportuno precisare in questa sede che le pareti esterne a contatto con la superficie stradale in atto, sono interessati in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline che hanno provocato lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura tradizionale (All.to 19 – Foto n. 1 – 2 – 3 e 4).

L'abitazione, che come detto in precedenza si sviluppa su tre elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **85** [m²]. Il **piano seminterrato**, diviso in due distinti ambienti, si sviluppa su una superficie utile netta di circa **54** [m²] e ha un'altezza finita che va da un minimo di **2,85** [m] a un massimo di **4,00** [m].

Tale piano è destinato a *locale di sgombro, cantina e deposito idrico*. Nel vano desinato a locale di sgombro è presente, a circa 2,00 [m] dal pavimento, anche un soppalco avente una superficie utile di 14,60 [m²] e un'altezza netta di circa 1,85 [m]. L'accesso a tale soppalco è garantito da una scala in muratura costituita da putrelle di acciaio a doppio T, e mattoni pieni murati a gesso (All.to n. 13.1 e All.to n. 19 – Foto n. 5 – 6 e 7).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 13.1 e All.to n. 19 – Foto n. 5 – 6 e 7), tale piano, poco areato e luminoso, presenta uno scarso livello di finitura e un cattivo stato di manutenzione. Le pareti interne di detti ambienti, intonacate con intonaco tradizionale e la pavimentazione interna, realizzata in battuto di cemento, in atto sono interessate in diversi punti da umidità di risalita con

conseguente presenza di muffe e formazioni saline. Tali sali hanno comportato, nelle pareti, lo scrostamento di parte dell'intonaco, soprattutto in prossimità della pavimentazione nonché lo sfaldamento della stessa pavimentazione in diversi punti.

Sia il portone di accesso sia le due piccole finestre presenti sul prospetto di Via Chiasso Samperi sono in legno massello, mentre la porta interna di collegamento con il disimpegno dell'abitazione sovrastante è in legno tamburato. Detti locali sono dotati solamente d'impianto elettrico, in parte del tipo sottostraccia che risulta difforme alla normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.) – (All.to n. 13.1 e All.to n. 19 – Foto n. 5 – 6 e 7).

Il piano terra e il piano primo dell'immobile, invece, è destinato ad abitazione principale di entrambi i **debitori eseguiti**.

Il **piano terra**, avente una superficie utile netta di circa **62** [m²], oltre alla superficie esterna dei ballatoi estesi per complessivi **3,55** [m²] circa e con un'altezza finita che va da un minimo di **2,70** [m], a un massimo di **3,40** [m], ospita la zona giorno dell'abitazione. Tale piano, in cui è collocato l'*ingresso principale* dell'abitazione, si compone di **un soggiorno**, di **una cucina**, di **un bagno**, di **un corridoio di disimpegno** e della *scala di collegamento interna* (All.to 13.2).

Al **piano secondo**, con superficie utile netta di circa **53** [m²], oltre alla superficie esterna dei ballatoi estesi per complessivi **4,20** [m²] circa, e con un'altezza finita di **2,70** [m], troviamo invece, la zona notte dell'abitazione. Su tale piano sono presenti, **tre camere da letto**, **una piccola lavanderia** **un corridoio di disimpegno** e l'arrivo della *scala di collegamento interna* (All.to 13.3).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto da n. 8 a n. 20), l'intero alloggio, areato e luminoso grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, risulta ristrutturato di recente con finiture di ottima fattura. Le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 [cm] e malta cementizia, risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura e si presentano prive di manifestazioni d'umidità e distacchi. Le pareti del bagno, della lavanderia e l'angolo cottura della cucina risultano, inoltre, rivestite con

piastrelle di ceramica. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in ceramica (All.to n. 19 – Foto da n. 8 a n. 20). Il ballatoio al piano primo risulta pavimentato con piastrelle in cotto antiscivolo, di prima qualità, mentre quello del vano soggiorno è costituito da una lastra di marmo poggiante su mensole in pietra.

Sia le porte interne, sia gli infissi esterni, realizzate in legno massello, risultano in ottime condizioni. L'oscuramento viene garantito mediante avvolgibili esterni in PVC. Le ringhiere dei ballatoi, sono realizzate con profilati di ferro e risultano in buono stato di manutenzione (All.to n. 19 - Foto n. 1 – 2 – 3 e 4).

L'appartamento è dotato d'impianti: idrico, fognario, termico con caldaia a gas e radiatori alle pareti, elettrico, telefonico e TV, del tipo sottotraccia conformi alle normativa vigente sugli impianti.

LOTTO B

❖ Fabbricati in Nicosia - Via Giuseppe Fontana e Via Gaetano Giunta

Queste due unità immobiliare, una affiancata all'altra, si trovano ubicate in zona centrale dell'abitato di Nicosia (EN), nel quartiere "Santa Maria Maggiore", in pieno centro storico e precisamente tra la Via Gaetano Giunta, lato monte e la Via Giuseppe Fontana, lato valle, a qualche centinaio di metri dal Basilica di Santa Maria Maggiore, così come di seguito descritte:

B.1 Fabbricato di Via G. Fontana, 20 e Via G. Giunta, 11 - (All.ti nn. 9.3 e 14)

Questa costruzione, oggetto di pignoramento, in atto al catasto fabbricati risulta censita al foglio di mappa **82/I** del Comune di Nicosia, ed è identificata con la particella **2466** – sub. **1** – Categoria **C/2** – Classe **7^a** (*Magazzino e locale di sgombro*) e sub. **2** – Categoria **C/2** – Classe **9^a** (*Magazzino e locale di sgombro*).

Come già detto al punto **b)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per il restante **1/2** alla propria **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. – (All.to n. 8.2 – Visura n. T47343 e All.to n. 8.3 – Visura n. T46919).

L'intero edificio, con struttura portante in muratura, in discrete condizioni statiche e di conservazione, è

stato realizzato ad "angolo" tra la Via Giuseppe Fontana, lato valle, e la Via Gaetano Giunta, lato monte. Come tale risulta, pertanto, libero su tre lati mentre confina sul quarto con un altro fabbricato appartenente allo stesso debitore esecutato e oggetto anch'esso di pignoramento immobiliare, di cui al successivo punto **B.2** - (All.to n. 19 - Immagine n. 2 - Foto nn. 21 - 22 e 23).

L'accesso alla prima unità immobiliare di cui alla particella **2466** - sub. **1** avviene dal civico n. 20 di Via Giuseppe Fontana, mentre l'accesso alla seconda unità immobiliare di cui alla particella **2466** - sub. **2** avviene, invece, dal civico n. 11 di Via Gaetano Giunta - (All.to n. 19 - Foto nn. 21 - 22 e 23).

Completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su due elevazioni, completamente fuori terra, non comunicanti tra di loro, e ha i muri esterni realizzati con blocchi di pietra e malta cementizia.

I solai interni e quelli di copertura sono stati realizzati con putrelle di acciaio a doppio T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo. Con la stessa tipologia è realizzato l'unico ballatoio che si affaccia su Via Giuseppe Fontana.

Le tre facciate esterne dell'immobile, risultano tutte intonacate con intonaco tradizionale a base di cemento e calce (All.to n. 19 - Foto n. 21 - 22 - 23 e 24).

È opportuno precisare in questa sede che le pareti esterne a contatto con la superficie stradale in atto, sono interessati in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline che hanno provocato lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura (All.to n. 19 - Foto nn. 21 - 22 - 23 e 24).

La costruzione, che come detto in precedenza si sviluppa su due elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **18** [m²], da un punto di vista distributivo ospita due distinte unità immobiliari, del tutto indipendenti che catastalmente, come predetto, risultano destinate entrambe a magazzino e locale di sgombrò.

Nella realtà al **piano terreno** è presente **un** unico vano destinato a garage, avente una superficie utile netta di circa **13** [m²] e ha un'altezza finita di **2,50** [m] (All.to 14.2).

L'ingresso dall'esterno a tale locale avviene dal civico n. 20 di Via Giuseppe Fontana, attraverso una

serranda avvolgibile con doghe in lamiera.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto n. 25), il garage presenta uno scarso livello di finitura e un cattivo stato di manutenzione. Le pareti interne di detto ambiente, intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera e la pavimentazione interna, realizzata in battuto di cemento, in atto sono interessate in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline. Tali sali hanno comportato, nelle pareti, lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura, soprattutto in prossimità della pavimentazione nonché lo sfaldamento della stessa pavimentazione in diversi punti. Tale locale privo di impianti, inoltre, risulta illuminato ed areato solamente da una piccola finestra, il cui infisso è in legno massello in pessime condizioni di manutenzione.

Al **piano primo**, avente una superficie utile netta di circa **13** [m²] e ha un'altezza finita di **3,10** [m], invece, è presente **una camera destinata a locale di sgombrò**, un piccolo **servizio igienico** e la **scala di collegamento interna** (All.to 13.3).

L'ingresso dall'esterno a tale locale avviene dal civico n. 11 di Via Giuseppe Fontana, attraverso un portone in legno massello, con soglia in marmo. La scala interna, che disimpegna tale piano, realizzata con putrelle di acciaio a doppio T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo, risulta rivestita con lastre di marmo. Le pareti, intonacate con intonaco tradizionale, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo e tinteggiate con idropittura.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto n. 24), allo stato attuale, anche detto locale, per l'abbandono in cui versa, presenta uno scarso livello di finitura e un cattivo stato di manutenzione. Le pareti interne di detti ambienti, intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera e la pavimentazione interna, realizzata con mattoni in pasta di cemento colorato, in atto sono interessate in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline. Tali sali hanno comportato, nelle pareti, lo scrostamento di parte dell'intonaco e il distacco del sovrastante film di pittura.

Tale locale privo di impianti, inoltre, risulta illuminato ed areato solamente da due piccole finestre e da una balcone, i cui infissi sono in legno massello in pessime condizioni di manutenzione. L'oscuramento viene garantito mediante sportelli di legno. La ringhiera del ballatoio, è realizzate con profilati di ferro pieno, e risulta in discreto stato di manutenzione.

È utile precisare in questa sede che il predetto garage, pur essendo da un punto di vista catastale una unità immobiliare del tutto assestante, di fatto è una pertinenza a servizio dell'unità immobiliare sovrastante.

B.2 Fabbricato di Via G. Fontana, 16 (ex 18) e G. Giunta, 9 - (All.ti nn. 9.3 e 14)

Questa costruzione, oggetto di pignoramento, in atto al catasto fabbricati risulta censita al foglio di mappa **82/I** del Comune di Nicosia, ed è identificata con la particella **2467** – sub. **1** – Categoria **C/6** – Classe **6^a** (*Garage*) e sub. **2** – Categoria **A/5** – Classe **4^a** (*Abitazioni di tipo ultrapopolare*).

Come già detto al punto **b)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per il restante **1/2** alla propria **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata**. – (All.to n. 8.4 – Visura n. T45356 e All.to n. 8.5 – Visura n. T44763).

L'intero edificio, con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato gettato in opera, in buone condizioni statiche e di conservazione, è stato realizzato in "linea" tra la Via Giuseppe Fontana, lato Valle, e la Via Gaetano Giunta, lato monte. Come tale risulta, pertanto, libero su due soli lati mentre confina sugli altri due con altri fabbricati, di cui uno appartenente allo stesso debitore esecutato e oggetto anch'esso di pignoramento immobiliare, come già descritto al punto precedente punto **B.1** - (All.to n. 19 - Immagine n. 2 - Foto n. 21 – 22 e 23). Completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su tre elevazioni, di cui un piano è seminterrato e due completamente fuori terra, e ha i muri esterni di tamponamento realizzati con blocchi di laterizio e malta cementizia.

I solai interni e quelli di copertura sono stati realizzati con travetti prefabbricati tipo SICEP, pignatte in laterizio e sovrastante caldana in calcestruzzo. Le mensole dei due ballatoi che si affacciano su Via Giuseppe Fontana, invece, risultano realizzati in cemento armato ordinario gettato in opera.

Le due facciate esterne dell'immobile, risultano tutte intonacate con intonaco tradizionale (All.to n. 19 –

Foto n. 21 – 22 e 23).

La scala interna, che disimpegna i tre piani dell'edificio, invece, è una scala a chiocciola realizzata con tubolari e profilati in acciaio. I gradini e la ringhiera sono anch'essi in ferro e risultano in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le pareti, intonacate con intonaco tradizionale, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo e tinteggiate con idropittura. Il portone d'ingresso principale è in alluminio con soglia in marmo mentre l'infisso dell'accesso secondario è in ferro e sempre con soglia in marmo.

L'abitazione, che come detto in precedenza si sviluppa su tre elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **28** [m²], da un punto di vista distributivo ospita due distinte unità immobiliari, che catastalmente, come predetto, risultano destinate a garage e abitazione.

Nella realtà, come già evidenziato nella risposta al quesito **h)** una parte dell'immobile è stata oggetto di cambiamento di destinazione d'uso. Il piano seminterrato, infatti, destinato originariamente a garage, oggi, di fatti risulta adibito ad abitazione. L'intera costruzione, pertanto, risulta essere una *abitazione secondaria* di entrambi i **debitori esecutati**.

Detto ciò il **piano seminterrato** dell'immobile, avente una superficie utile netta di circa **23** [m²] e ha un'altezza finita di **2,75** [m], in atto ospita, **una cucina, un bagno**, e la predetta *scala di collegamento interna* (All.to 14.1). L'ingresso dall'esterno a tale locale avviene dal civico n. 18 (ex 16) di Via Giuseppe Fontana, attraverso un portone in ferro.

Al **piano terra**, la cui superficie utile netta è di **23** [m²], oltre alla superficie esterna del ballatoio esteso per complessivi **1,00** [m²] circa, mentre l'altezza finita risulta di **2,80** [m], sono collocati, invece, *l'ingresso principale* dell'abitazione, che avviene dal civico n. 9 di Via Gaetano Giunta, **un soggiorno** e la *scala di collegamento interna* (All.to n. 14.2).

Al **piano primo**, avente una superficie utile netta di circa **20** [m²], oltre alla superficie esterna del ballatoio esteso per complessivi **2,25** [m²] circa, e un'altezza finita di **2,70** [m], infine, ospita **una camera da letto, un bagno** e la *scala di collegamento interna* (All.to 14.3).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto da n. 26 a n. 35),

l'intero alloggio, areato e luminoso grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, risulta ristrutturato di recente con finiture di buona fattura. Le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 [cm] e malta cementizia, risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura e si presentano prive di manifestazioni d'umidità e distacchi. Le pareti del bagno, della lavanderia e l'angolo cottura della cucina risultano, inoltre, rivestite con piastrelle di ceramica. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in ceramica (All.to n. 19 – Foto da n. 26 a n. 35). I due ballatoi sul prospetto di Via Giuseppe Fontana risultano pavimentati con piastrelle in cotto antiscivolo, di prima qualità.

Sia le porte interne, realizzate in legno tamburato, sia gli infissi esterni, realizzate con monoblocco di lamiera e ferro, risultano in ottime condizioni. L'oscuramento viene garantito mediante avvolgibili esterni in PVC. Le ringhiere dei ballatoi, sono realizzate con profilati di ferro e risultano in buono stato di manutenzione (All.to n. 19 - Foto n. 35).

L'appartamento è dotato d'impianti: idrico, fognario, ed elettrico, del tipo sottotraccia e difforni alla normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.).

LOTTO C

❖ Fabbricati e Terreni in Nicosia – Contrada Scaletta e Spirini – (All.ti n. 9.4 – 9.5 – 9.13 e 15)

I terreni di Contrada "Scaletta e Spirini" sono ubicati in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "E" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e distano circa **12** [km] dal centro abitato. Tali terreni si estendono lungo la strada comunale "Scaletta" che li divide in due porzioni adiacenti.

L'intero fondo rustico, della estensione complessiva di Ha 5.62.59 è censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **68**, particelle nn. **360** (*fabbricato*), **382** (*fabbricato*), **95**, **101**, **359**, **381**, **268**, **270** [*comprendente la particella 396 – sub. 1 e sub. 2 – (fabbricati)*], e **325**, nonché al foglio di

mappa n. **59**, particella n. **122**.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per il restante **1/2** alla propria **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata** – (All.ti nn. 8.7 – 8.8 – 8.10 - 8.11 – 8.12 – 8.13 – 8.14 – 8.15 – 8.16 - 8.17 – 8.18 - 8.19 e 8.20 – Visure nn. T42153 - Visura n. T42719 – Visura n. T43881 - T47661 – T48436 – T56079 – T56900 – T54204 – T55107 – T29675 – T30859 – T59919 e Visure n. T58629, All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327 e All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

C.1 Fabbricati di Contrada Scaletta - foglio 68 - particella 360 – sub. 1 - (All.ti nn. 9.4 – 15.1 e 15.2)

Il fabbricato presente all'interno del fondo rustico di cui sopra, oggetto di pignoramento, in atto censito al Catasto Fabbricati con la particella **360** – sub. **1** – Categoria **A/3** – Classe **3^a** (*Abitazione di tipo economico*), del foglio di mappa **68** del Comune di Nicosia è un edificio realizzato con struttura portante in muratura, in buone condizioni statiche e di conservazione. Costruito in aderenza all'altro immobile di cui al successivo punto **C.2**, e in prossimità di un muro di contenimento a sostegno della scarpata presente sul lato monte, è destinato a residenza di campagna dei **debitori esecutati**. L'accesso a tale unità avviene attraverso una stradella interna al fondo rustico, in conglomerato cementizio, sbarrata da un cancello in ferro - (All.to n. 18.1).

Completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su due elevazioni, completamente fuori terra, e ha i muri esterni realizzati con blocchi di pietra e malta cementizia.

I solai interni sono realizzati con travetti prefabbricati tipo SICEP, pignatte in laterizio e sovrastante caldaia di calcestruzzo. Il solaio del tetto, invece, è realizzato con travi di legno e relativo assito in legno a vista. L'unico ballatoio presente al piano primo del prospetto *Est*, con affaccio sulla corte sottostante, estesa circa 257 [m²], risulta realizzato con putrelle di acciaio a doppio T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo. Tutte le facciate dell'immobile sono intonacate con intonaco tradizionale a calce (All.to n. 19

– Foto n. 36 – 37 – 38 – 42 e 43). I prospetti, in atto sono interessate in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline. Tali sali hanno comportato lo scrostamento di parte dell'intonaco, soprattutto in prossimità della pavimentazione.

L'abitazione, che come detto in precedenza si sviluppa su due elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **55** [m²] e da un punto di vista distributivo è suddivisa tra zona giorno, al piano terra, e zona notte, al piano primo.

Nello specifico il **piano terra** avente una superficie utile netta di circa **33** [m²] e ha un'altezza finita di **2,75** [m], in atto ospita, **un soggiorno, una cucina, un piccolo bagno**, realizzato al disotto della *scala di collegamento interna* (All.to 15.1).

Al **piano primo**, la cui superficie utile netta è di **46** [m²], oltre alla superficie esterna del ballatoio e della terrazza, estesi per complessivi **61,85** [m²], mentre l'altezza finita va da un minimo di **2,85** [m], a un massimo di **3,55** [m], sono collocati, invece, **due camere da letto, un piccolo ripostiglio** e l'arrivo della *scala di collegamento interna* (All.to n. 15.2).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto n. 36 – 37 – 38 – 42 e 43), l'intero alloggio, areato e luminoso grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, risulta ristrutturato di recente con finiture di buona fattura. Le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 [cm] e malta cementizia, risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura e si presentano prive di manifestazioni d'umidità e distacchi. Le pareti del bagno, e l'angolo cottura della cucina risultano, inoltre, rivestite con piastrelle di ceramica. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in graniglia di cemento (All.to n. 19 – Foto da n. 44 a n. 49). Il ballatoio al piano primo risulta pavimentato con piastrelle in cotto antiscivolo, di prima qualità.

Sia le porte interne, sia gli infissi esterni, realizzate in legno massello, risultano in buone condizioni. L'oscuramento viene garantito mediante sportelli in legno. La ringhiera del ballatoio, è realizzata con profilati di ferro e risulta in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni, infine, sono dotati di contraperture in

alluminio e vetri (All.to n. 19 – Foto n. 36 – 37 – 38 e 42).

L'appartamento è dotato d'impianti: idrico, fognario, elettrico, e TV, del tipo sottotraccia conformi alle normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.). In ogni camera da letto al piano primo è presente, inoltre, un condizionatore a pompa di calore.

A monte di tale immobile, tra il predetto muro di contenimento e l'edificio stesso, è presente un locale di sgombro, avente una superficie utile di circa **50,00** [m²] e un'altezza finita di **3,25** [m] (All.to n. 19 – Foto n. 57). La copertura di tale locale, realizzata con un solaio in cemento armato e laterizi, costituisce il predetto terrazzo al piano primo dell'immobile (All.to n. 19 – Foto n. 43). Sia i prospetti esterni, sia le pareti interne non sono intonacate, mentre il solaio di copertura, esternamente, risulta privo di impermeabilizzazione (All.to n. 19 – Foto n. 43). La pavimentazione interna, invece risulta in conglomerato cementizio lasciato a rustico (All.to n. 19 – Foto n. 57). Le aperture esterne di questo magazzino sono realizzate con profilati e lamiera di ferro. Adiacente a tale magazzino vi è un portico, esteso per circa **26,00** [m²], il cui tetto a falda singola è ricoperto con tegole e coppi siciliani (All.to n. 19 – Foto nn. 36 -37 e 58). Al di sotto di tale portico si trova un altro piccolo locale, realizzato con blocchi di cemento e malta cementizia, destinato a cantina (All.to n. 19 – Foto n. 37). Tale locale, avente una superficie utile di circa **8,00** [m²] e un'altezza utile di **2,60** [m], presenta le pareti interne ed esterne prive di intonaco mentre la pavimentazione è in conglomerato cementizio lasciato a rustico (All.to n. 19 – Foto n. 59). Anche le due aperture esterne di questo locale sono realizzate con profilati e lamiera di ferro. I predetti due ambienti sono, infine, dotati solamente di impianto elettrico esterno a canaletta, conforme alla normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.).

È utile precisare in questa sede che i predetti locali (*magazzino, portico e cantina*), pur essendo del tutto indipendenti dall'edificio principale, da un punto di vista catastale costituiscono una pertinenza indiretta a servizio dell'abitazione principale, e come tale costituiscono in essere un'unica unità immobiliare. Tali ambienti, inoltre, pur essendo regolarmente accatastrati, nonostante siano stati realizzati senza alcun

provvedimento autorizzativo, sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 10/08/1985 n. 37 (L. 28/02/1985 n. 47) e pertanto saranno presi in considerazione nella stima del bene.

C.2 Fabbricato di Contrada Scaletta - foglio 68 - particella 360 – sub. 2- (All.ti nn. 9.4 - 15.1 e 15.2)

Il fabbricato presente all'interno del fondo rustico di cui sopra, oggetto di pignoramento, in atto censito al Catasto Fabbricati con la particella **360** – sub. **2** – Categoria **C/2** – Classe **1^a** (*Magazzino e locale di sgombro*), del foglio di mappa **68** del Comune di Nicosia è un edificio costruito in aderenza all'immobile di cui al precedente punto **C.1**, e risulta realizzato con struttura portante in muratura, in buone condizioni statiche e di conservazione.

In atto l'immobile, pur essendo catastato come magazzino e precedentemente utilizzato come laboratorio a forno per l'attività di famiglia, oggi, viene utilizzato dai **debitori eseguiti** come pertinenza all'abitazione adiacente, essendo con quest'ultima collegata attraverso una porta interna comune (All.to n. 19 - Foto n. 50).

Completo di tetto a una falda, ricoperto con pannelli di lamiera coibentati, si sviluppa complessivamente su una sola elevazione, completamente fuori terra, e ha i muri esterni realizzati con blocchi di cemento e malta cementizia.

L'unico solaio presente, quello del tetto, risulta realizzato con una struttura a tubolari di ferro. Tutte le facciate dell'immobile sono intonacate con intonaco tradizionale a cemento, prive di finitura (All.to n. 19 – Foto n. 1 – 38). Anche i prospetti di tale immobile, in atto sono interessate in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline. Tali sali hanno comportato lo scrostamento di parte dell'intonaco, soprattutto in prossimità della pavimentazione.

L'edificio, che come detto in precedenza si sviluppa su una elevazione, occupa una superficie lorda di circa **67** [m²] e insiste su una corte esterna di circa **177,00** [m²] oltre alla superficie occupata da un portico, in parte chiuso, esteso per complessivi **35,00** [m²] circa.

Il **piano terra** dell'immobile, avente una superficie utile netta di circa **53** [m²] e un'altezza finita che va da un minimo di **3,00** [m], a un massimo di **3,75** [m], in atto ospita, **un locale forno, un vano a servizio del forno, un bagno lavanderia, un ripostiglio** e il *corridoio di disimpegno* a collegamento con l'abitazione adiacente di cui al predetto punto **C.1** (All.to 15.1).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto n. 38 – 51 – 52 – 53 e 54), l'intero edificio, areato e luminoso grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, risulta ristrutturato di recente con finiture di buona fattura. Tutte le pareti interne, realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 [cm] e malta cementizia, risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura nella parte superiore e con pittura a smalto lavabile, nella parte inferiore, le quali si presentano prive di manifestazioni d'umidità e distacchi. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in ceramica di prima qualità (All.to n. 19 – Foto n. 50 – 51 – 52 – 53 e 54).

Sia le porte interne, realizzate in legno tamburato, sia gli infissi esterni, realizzate con profilati e lamiera di ferro, risultano in buone condizioni (All.to n. 19 - Foto n. 38 – 50 e 53).

Detto locale, infine, è dotato d'impianti: idrico, fognario, ed elettrico, del tipo sottotraccia conformi alle normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.).

Come già detto nella risposta al punto **h)**, lungo il lato *Ovest* dell'edificio in questione è presente un portico, realizzato con struttura in acciaio e coperto da pannelli di lamierino coibentati, che di recente è stato in parte chiuso, sempre con pannelli di lamierino coibentati, al fine di realizzare un ulteriore vano cucina, avente una superficie utile di circa **29,00** [m²] e un'altezza media di [m] **2,65**, nonché un ulteriore ripostiglio, avente una superficie utile di circa **5,00** [m²] e un'altezza media di [m] **2,65** (All.to n. 19 - Foto n. 39 – 40 – 41 e 56). Tali ambienti sono pavimentati con ceramica di prima qualità. Le aperture esterne sono realizzate con profilati e lamiera di ferro o con profilati d'alluminio. La cucina, inoltre, è dotata d'impianto idrico fognario ed elettrico, con canalette a vista e difforme alla normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.).

È utile precisare in questa sede che i predetti locali pur non essendo ancora accatastati e nonostante siano stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo, sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 10/08/1985 n. 37 (L. 28/02/1985 n. 47). Come tali costituiscono in essere, con l'adiacente costruzione, un'unica unità immobiliare e pertanto saranno presi in considerazione nella stima del bene.

C.3 Fabbricato di Contrada Scaletta - foglio 68 – particella 382 - (All.ti nn. 9.4 e 15.3)

Il magazzino di cui alla predetta particella **382** del foglio **68** del Comune di Nicosia, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, risulta contenuto all'interno della particella **381**. Realizzato in maniera precaria solamente con una struttura in muratura a blocchi di cemento, in parte aperta sul davanti e sui lati, e con copertura in lamiera d'acciaio sorretta da una struttura a tubolari in ferro da ponteggio (All.to n. 19 – Foto n. 60), di fatti è una baracca destinata al ricovero degli animali da cortile (*pollaio*).

Tenuto conto del fatto che tale immobile è stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo, pur essendo regolarmente accatastato, date le caratteristiche precarie dello stesso, non è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 10/08/1985 n. 37 (L. 28/02/1985 n. 47), per carenza d'idoneità statica. Ad esso, pertanto, non verrà attribuito alcun valore e il terreno su cui insiste sarà valutato come terreno agricolo.

C.4 Terreni e fabbricati di Contrada Scaletta – foglio 68 – particelle 95 - 101 - 359 - 381 – 269 - 270 (comprendente la 396) – 325 – e di Contrada Spirini foglio 59 – particella 122 - (All.ti nn. 9.4 – 9.5 – 9.13 e 15.4)

Come si evince dall'Ortofoto (*aerofotogrammetrie su supporto digitale*) allegata alla presente e richiesta dal sottoscritto all'AGEA di Roma (All.to n. 18.1) il terreno censito con i mappali **95 - 101 - 359 - 381 – 269 - 270 (comprendente la 396) – 325** del foglio **68** di Contrada *Scaletta* e quello censito con il mappale **122** del foglio **59**, di Contrada *Spirini*, pur appartenendo a due distinti fogli catastali, si trovano ubicati uno di fronte all'altro e sono suddivisi solamente dal passaggio della suddetta strada comunale "*Spirini*". Considerati come un unico appezzamento di terreno il fondo in questione si estende per complessivi Ha

5.55.41, (superficie totale comprendente anche il mappale 382), e nel complesso confina a *Nord* con la strada vicinale *Spirini* (foglio 59), a *Est* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] e *altri* (foglio 68 – particelle 109 – 282 -), della sig.ra [REDACTED] (foglio 68 – particelle 278 – 279 – 281 – 267 – 268), dei sig.ri [REDACTED] (foglio 68 – particella 266), del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particella 341) e del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particella 342), a *Sud* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] *Spinelli F. e altri* (foglio 68 – particella 99) e della sig.ra [REDACTED] . (foglio 68 – particelle 276 – 277 – 363), mentre a *Ovest* con i terreni del sig. R [REDACTED] (foglio 68 – particelle 98 – 163) e con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 68 – particella 23) – (All.to n. 9.4 – Estratto di Mappa n. T103327)

Al suddetto fondo si accede attraverso la strada comunale "*Scaletta*", asfaltata e in discrete condizioni di transitabilità (All.ti nn. 9.13 e 18.1 e All.to n. 19 – Foto n. 61 e 63). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in leggera pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Est*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. Tutto il perimetro esterno del fondo in questione a confine con i poderi adiacenti risulta completamente recintato con rete metallica e paletti in castagno (All.to n. 19 - Foto nn. 61 e 63).

L'intero fondo, anche se destinato per la maggior parte a seminativo e a pascolo (All.ti nn. 8.11 – 8.12 – 8.13 – 8.14 – 8.15 – 8.16 - 8.17 – 8.18 e 8.19 – Visure nn. T47661 – T48436 – T56079 – T56900 – T54204 – T55107 – T29675 – T30859 e T59919, All.to n. 18.1 e All.to n. 19 – Foto n. 61 e 63), allo stato attuale risulta coltivato, per la maggior parte, a seminativo. Fanno eccezione: la particella **325** la quale in parte è lasciata a *pascolo*, e le particelle **359** e **381** che per la presenza di alcune querce, di fatto sono un *pascolo arborato*.

Come già evidenziato nella risposta al quesito **d**), inoltre, all'interno della particella **270** insistono altre due costruzioni, realizzati in maniera precaria solamente con una struttura portante in ferro e chiusure in lamiera d'acciaio (All.to 18.1 e All.to n. 19 – Foto nn. 61 – 62 – 63 e 64), non riportati in entrambi gli atti di

pignoramento immobiliare, e mai dichiarati al Catasto. Tali immobili, riportati in mappa all'interno del mappale **270** con il seguente simbolo "<>" (All.to n. 9.4 – Estratto di mappa n. T103327), che catastalmente indica in mappa i fabbricati mai dichiarati, sono stati accatastati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Enna e sono distinti con la particella **396** - sub. **1** e con la particella **396** – sub. **2** del foglio di mappa **68** del Comune di Nicosia. Ai predetti immobili è stata attribuita un rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del Decreto Legge 78/2010 (All.ti n. 8.16 – 8.17 e 8.18 – Visure nn. T55107 – T29675 e T30859).

Tenuto conto del fatto che tali immobili sono stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo, pur essendo accatastati d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio, date le caratteristiche precarie degli stessi, non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 10/08/1985 n. 37 (L. 28/02/1985 n. 47), per carenza d'idoneità statica. Ad essi, pertanto, non verrà attribuito alcun valore e il terreno su cui insistono sarà valutato come terreno agricolo.

LOTTO D

❖ Terreno in Nicosia – Contrada Spirini – foglio 59 – particella 336 – (All.ti n. 9.5 – 9.11)

Il terreno singolo di Contrada "*Spirini*" della estensione complessiva di are 43.20 e censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **59**, particella n. **336** è ubicato in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "**E**" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e dista circa **12** [km] dal centro abitato.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico risulta intestato per **1/2** al **debitore esecutato principale** e per il restante **1/2** alla propria **consorte**, anch'essa **debitrice esecutata** (All.to n. 8.21 – Visura n. T45609).

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno del sig. ██████████ (foglio 59 – particella 333), a *Est* con il terreno dei sig.ri ██████████ e *altri* (foglio 59 – particella 41), a *Sud* con il terreno dei sig.ri ██████████ e *altri* (foglio 59 – particella 337) mentre a *Ovest* con il terreno della sig.ra ██████████ (foglio 59 – particella 335) – (All.to n.

9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Al suddetto fondo si accede attraverso una stradella sterrata, in discrete condizioni di transitabilità, che lo attraversa in senso trasversale, suddividendolo in due parti, e che si diparte dalla già citata strada vicinale "Spirini" (All.ti nn. 9.5 - 9.11 - 18.2 e All.to n. 19 – Foto 66). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in pendenza, conformazione regolare e risulta esposto prevalentemente a *Sud*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo, in atto, è destinato ad *uliveto* e *pascolo* ed ha i confini con i poderi adiacenti non recintati.

LOTTO E

❖ Fabbricati in Nicosia - Via Carlo V, 14 (ex 13) – (All.ti nn. 9.3 e 16)

Questa costruzione, oggetto di pignoramento, si trova ubicata in zona centrale dell'abitato di Nicosia (EN), nel quartiere "Santa Maria Maggiore", in pieno centro storico e precisamente tra la Via Carlo V, lato Valle e la Via Del Castello e Cortile La Greca, lato monte, a un centinaio di metri dal Basilica di Santa Maria Maggiore, così come di seguito descritta:

In atto, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, tale immobile risulta in parte censito come *porzione rurale di fabbricato promiscuo* e in parte come *abitazione*. Nello Specifico, la *porzione rurale* dell'immobile risulta censita al Catasto Terreni con la particella **2669** – sub. **1** del foglio di mappa n. **82** mentre la porzione ad abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati con la particella **2669** – sub. **2** – Categoria **A/4** – Classe **3^a** (*Abitazione di tipo popolare*), del foglio di mappa **82/I** del Comune di Nicosia.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di proprietà** e come usufruttuari con diritto di accrescimento per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale – (All.to n. 8.22 – Visura n. T24992).

L'intero edificio, con struttura portante in muratura, in buone condizioni statiche e di conservazione, è

stato realizzato ad "angolo" tra la Via Carlo V, lato valle, e Cortile La Greca, lato monte. Come tale risulta, pertanto, libero su tre lati mentre confina sul quarto con un altro fabbricato appartenente ad altra ditta (All.to n. 19 - Immagine n. 3 - Foto da n. 67 a n. 81).

Completo di tetto a due falde, ricoperto con tegole e coppi siciliani, si sviluppa complessivamente su tre elevazioni, di cui un piano è seminterrato e due completamente fuori terra, e ha i muri esterni realizzati con blocchi di pietra e malta cementizia, lasciati a vista.

I solai interni sono in parte realizzati con putrelle di acciaio a doppio T, tavelle in laterizio e sovrastante getto di calcestruzzo e in parte con struttura a volta a botte o a volta a padiglione costruite con mattoni pieni e gesso con struttura. Il solaio del tetto, invece, è in legno. L'unico ballatoio presente al piano primo, con affaccio su Via Carlo V, risulta realizzato con una lastra di pietra locale poggiante su mensole anch'esse in pietra. Tutte e tre le facciate dell'immobile, sono al rustico ad eccezione della parte superiore del prospetto principale la quale è intonacata con intonaco tradizionale a calce (All.to n. 19 – Foto n. 67 – 68 e 69).

La scala interna, che disimpegna i tre piani dell'edificio, invece, è stata realizzata con struttura ad arco rampante. Rivestita con lastre di pietra locale e dotata di ringhiera in ferro, risulta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le pareti, intonacate con intonaco tradizionale, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo e tinteggiate con idropittura. Il portone d'ingresso è in legno massello, la soglia dell'accesso principale e gli stipiti ed architrave sono in pietra locale (All.to n. 19 – Foto n. 67 – 70 – 71 e 72).

È opportuno precisare in questa sede che le pareti esterne a contatto con la superficie stradale in atto, sono interessati in diversi punti da umidità di risalita con conseguente presenza di muffe e formazioni saline che hanno provocato il disgregamento di parte del pietrame della muratura dell'edificio (All.to n. 19 – Foto n. 67 – 68 e 69).

L'edificio, che come detto in precedenza si sviluppa su tre elevazioni, occupa una superficie lorda di circa **63** [m²]. Il **piano terra**, diviso in due distinti ambienti e contro terra sul lato monte, sviluppa su una superficie utile netta di circa **38** [m²] e ha un'altezza finita che va da un minimo di **1,80** [m] a un massimo

di **3,55** [m]. Tale piano, in cui è collocato l'*ingresso principale* dell'abitazione, ospita anche **un locale di sgombro e deposito idrico**, **un piccolo ripostiglio** e la *scala di collegamento interna* (All.to 16.1 e All.to n. 19 – Foto n. 70 – 71 – 72 – 73 e 74).

Il **piano primo**, avente una superficie utile netta di circa **42** [m²], oltre alla superficie esterna del ballatoio esteso per complessivi **1,25** [m²] circa e con un'altezza finita di **2,70** [m], ospita la zona notte dell'abitazione. Tale piano si compone di **due camere da letto**, **un piccolo bagno** realizzato in corrispondenza del pianerottolo intermedio *della scala di collegamento interna* (All.to 16.2 e All.to n. 19 – Foto n. 75 – 76 e 77).

Al **piano secondo**, con superficie utile netta di circa **39** [m²], oltre alla superficie esterna di un piccolo terrazzino esteso per complessivi **6,25** [m²] circa, e con un'altezza finita che va da un minimo di **2,15** [m], a un massimo di **2,60** [m], troviamo infine, la zona giorno dell'abitazione. Su tale piano sono presenti, **un soggiorno**, **una cucina**, **un ripostiglio**, **un corridoio di disimpegno** e l'arrivo della *scala di collegamento interna* (All.to 16.3 e All.to n. 19 – Foto n. 78 – 79 – 80 e 81).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata (All.to n. 19 – Foto da n. 75 a n. 81), l'intero alloggio sufficientemente areato e luminoso grazie alla presenza di adeguate aperture in ogni vano, presenta un discreto livello di finitura e un scarso stato di manutenzione. Le pareti interne dell'abitazione, realizzate con blocchi di pietra o con mattoni pieni e malta cementizia, dello spessore compreso tra 15 e 30 [cm], risultano intonacate con intonaco tradizionale, inoltre, sono rifinite con tonachina fine a sabbia di Palermo, tinteggiate con idropittura e presentano in diversi punti manifestazioni d'umidità e distacchi. Fanno eccezione le pareti del locale di sgombro e dei due ripostigli che sono al rustico. Le pareti del bagno e l'angolo cottura della cucina risultano, inoltre, rivestite con piastrelle di ceramica. Tutte le soglie delle aperture esterne sono in marmo, i pavimenti interni sono in segato di marmo e cemento bianco (All.to n. 19 – Foto n. 75 – 76 – 78 e 79). Il terrazzino al piano secondo risulta pavimentato con piastrelle in cotto antiscivolo, mentre il ballatoio della camera da letto al piano primo è costituito da una lastra di pietra poggiate su mensole in pietra.

Sia le porte interne sia gli infissi esterni, realizzati in legno massello, risultano in discrete condizioni. L'oscuramento viene garantito mediante sportelli interni in legno. La ringhiera del ballatoio e quella del terrazzino, sono realizzate con profilati di ferro e risultano in discreto stato di manutenzione (All.to n. 19 - Foto n. 67).

L'appartamento è dotato d'impianti: idrico, fognario, ed elettrico, del tipo sottotraccia e difforni alla normativa vigente sugli impianti (L. 46/90 e s.m.i.).

LOTTO F

❖ Terreni in Nicosia – Contrada Serro-Pellegrini – foglio 58 – particelle 46 – 49 e 51 - (All.ti n. 9.6 – 9.10)

I terreni di Contrada "Serro - Pellegrini" della estensione complessiva di Ha 2.01.20 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **58**, particelle n. **46 – 49** e **51** sono ubicati in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "E" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e distano circa **8** [km] dal centro abitato.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico risulta intestato per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come coudusufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale (All.ti nn. 8.24 – 8.25 e 8.26 – Visure nn. T60982 – T61729 e T63346).

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno dell'*Ente Chiesa Santa Maria Dell'Itria* (foglio 58 – particella 52), a *Est* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] *N. e La Greca V.* (foglio 58 – particelle 23 – 26), della sig.ra [REDACTED] (foglio 58 – particella 63), dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particella 64), del sig. [REDACTED] (foglio 58 – particella 65), dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particella 80) e dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particella 61), a *Sud* con la *Strada Provinciale 86*, mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 58 – particelle 22 – 50), dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particelle 47 – 48) e dei sig.ri [REDACTED] (foglio 58 – particella 3) – (All.to n. 9.6 – Estratto di Mappa n. T105250).

Al suddetto fondo si accede attraverso la Strada Provinciale 86, che ripercorre in diversi tratti il tracciato

della vecchia reggia trazzera "Troina – Nicosia", in discrete condizioni di transitabilità, che lo costeggia lungo il confine *Sud* (All.ti nn. 9.6 – 9.10 – 18.3 e All.to n. 19 – Foto 82). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in leggera pendenza, conformazione regolare e risulta esposto prevalentemente a *Est*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo, in atto, è destinato a *seminativo* ed ha i confini con i poderi adiacenti non recintati. Sulla particella 49, inoltre sono presenti anche alberi d'ulivo.

LOTTO G

❖ Terreni e fabbricato rurale in Nicosia – Contrada Spirini – (All.ti n. 9.5 – 9.11)

Questi terreni di Contrada "Spirini" sono ubicati in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "E" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e distano circa **12** [km] dal centro abitato. Tali terreni, formanti due distinti fondi rustici, si estendono lungo la strada vicinale "Spirini" e distano l'uno dall'altro, in linea d'aria, circa 300 [m].

Il primo fondo rustico, della estensione complessiva di are 12.37 e censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **59**, particella n. **84**.

Il secondo fondo rustico, invece, della estensione complessiva di are 28.35 e censito al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **59**, particella n. **129** (F.R.), **254**, **255** e **258**.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico risulta intestato per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come coudusufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale (All.ti nn. All.to n. 8.27 – 8.28 – 8.29 – 8.30 e 8.31 – Visura n. T67187 – T70209 – T68158 – T69028 e T23471).

G.1 Terreno di Contrada Spirini – foglio 59 – particella 84 – (All.ti nn. 9.5 – 9.11)

Come si evince dall'Ortofoto (*aerofotogrammetrie su supporto digitale*) allegata alla presente e richiesta

dal sottoscritto all'AGEA di Roma (All.to n. 18.2) il terreno censito con il mappale **84** del foglio **59** è un appezzamento di terreno del tutto indipendente dal fondo rustico di cui al successivo punto **G.2**.

Tale terreno, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] (foglio 59 – particella 261), a *Est* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 85), a *Sud* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 390), mentre a *Ovest* con il terreno della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 83) e dei sig.ri [REDACTED] (foglio 59 – particella 261) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Al suddetto fondo si accede solamente attraverso un piccolo viottolo in terra che si diparte da una vicina stradella interpodereale in sterrato, in cattive condizioni di transitabilità, (All.ti nn. 9.5 – 9.11 e 18.2). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in forte pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Sud*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo, in atto, è destinato a *uliveto e pascolo* ed ha i confini con i poderi adiacenti non recintati.

G.2 Terreni di Contrada Spirini – foglio 59 – particelle 129 (F.R.) – 254 – 255 e 258 – (All.ti nn.

9.5 – 9.11)

Come si evince dall'Ortofoto (*aerofotogrammetrie su supporto digitale*) allegata alla presente e richiesta dal sottoscritto all'AGEA di Roma (All.to n. 18.2) il terreno censito con il mappale **254** del foglio **59** e quelli censiti con i mappali **129 (F.R.)**, **255** e **258** dello stesso foglio, pur non avendo porzioni di confine in comune, si trovano ubicati uno di fronte all'altro e sono suddivisi solamente dal passaggio della suddetta strada vicinale "*Spirini*". Tali terreni, pertanto, possono essere considerati nel loro complesso come un unico fondo rustico.

Detto ciò, il predetto fondo rustico, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati,

confina a *Nord* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particelle 130 – 237) e dei sig.ri [REDACTED] e altri (foglio 59 – particella 390), a *Est* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 245) e della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particelle 253 – 256), a *Sud* con la strada vicinale "Spirini" (foglio 59), mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 59 – particella 130) e degli eredi di [REDACTED] (foglio 59 – particella 309) – (All.to n. 9.5 – Estratto di Mappa n. T94060).

Al suddetto fondo si accede attraverso la predetta strada vicinale che pur essendo pavimentata con asfalto o con conglomerato cementizio, in alcuni tratti risulta completamente sterrata e in cattive condizioni di transitabilità. Il terreno è sempre di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in forte pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Sud*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo pur essendo classificato come *pascolo e uliveto*, allo stato attuale risulta completamente incolto e ricoperto da erbacce e sterpaglie, ed ha i confini con i poderi adiacenti in parte recintati con paletti di castagno e rete metallica e in parte non recintati (All.to n. 19 – Foto nn. 84 e 85). Sulla particella **258**, inoltre, sono presenti numerose piante di fico d'india.

È utile precisare in questa sede che il fabbricato rurale riportato in catasto con la particella **129** del foglio di mappa **59** è stato rinvenuto in parte diruto privo di copertura e con le pareti pericolanti, nonché infestato da una folta vegetazione (All.to n. 19 – Foto nn. 83 e 84). Per quanto evidenziato nella risposta al quesito **e)**, se tale fabbricato viene "catastalmente" demolito, la sua superficie sarà valutata come terreno agrario. Se invece, si opta per l'accatastamento come unità collabenti (*F/2*), il fabbricato predetto, conservando la volumetria preesistente, avrà un valore potenziale, sicuramente maggiore rispetto a quello attuale.

LOTTO H

❖ Terreno in Nicosia – Contrada San Giacomo – (All.to n. 9.7)

Il terreno singolo di Contrada "San Giacomo" dell'estensione complessiva di are 10.70 e censito al Catasto

Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **70**, particella n. **112** è ubicato in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "D1" (aree destinate alle attività turistico – alberghiere) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e dista circa **6** [km] dal centro abitato.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico, indiviso, risulta intestato per **1/3** al **debitore esecutato principale** con diritto di proprietà e per **1/3** ciascuno a due zie del debitore esecutato principale (All.to n. 8.32 – Visura n. T71885).

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con i terreni del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 51) e del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 110), a *Est* con il terreno dei sig.ri ██████████ (foglio 70 – particella 116), a *Sud* con il terreno del sig. ██████████ R. (foglio 70 – particella 114), mentre a *Ovest* con il terreno del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 110) e del sig. ██████████ (foglio 70 – particella 114) – (All.to n. 9.7 – Estratto di Mappa n. T107552).

Al suddetto fondo si accede attraverso un piccolo viottolo in terra che si diparte dalla Regia Trazzera "San Giacomo – Favara", a 300 [m] circa dal bivio tra la *SS. 120 "Nicosia – Troina"* e la *Strada Provinciale 86* (All.to n. 18.4). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in leggera pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Ovest*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo, in atto, è destinato ad *seminativo arborato*, per la presenza di cinque piante d'ulivo secolari, ed ha i confini con i poderi adiacenti non recintati (All.to n. 19 – Foto n. 86).

LOTTO I

❖ Terreni in Nicosia – Contrada Casale – (All.ti nn. 9.8 – 9.12)

I terreni di Contrada "Casale" dell'estensione complessiva di Ha 1.33.93, censiti al Catasto Terreni del Comune di Nicosia al foglio di mappa n. **64**, particelle nn. **44** e **170**, sono ubicati in una zona rurale del

territorio di Nicosia, classificata quale zona "E" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, e dista circa **13** [km] dal centro abitato.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico, indiviso, risulta intestato per **1/2** alla **consorte** del **debitore esecutato principale**, anch'essa **debitrice esecutata**, con diritto di proprietà e per **1/2** alla sorella della debitrice esecutata secondaria (All.ti n. 8.33 e 8.34 – Visure nn. T73414 e T74202).

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con la reggia trazzera "Casale – Fossd" (foglio 64), a *Est* con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 64 – particella 171), a *Sud* con il terreno dell'*Azienda Delle Foreste Demaniali della Regione Siciliana* (foglio 64 – particella 112), mentre a *Ovest* con i terreni della sig.ra [REDACTED] (foglio 64 – particella 191) e della sig.ra *La Porta F. F.* (foglio 64 – particella 192) – (All.to n. 9.8 – Estratto di Mappa n. T108637).

Al suddetto fondo si accede attraverso la *Strada Provinciale 86*, a 500 [m] circa dal bivio con la strada provinciale *Nicosia - Gagliano Castelferrato* (All.to n. 18.5). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in leggera pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Sud*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo, in atto, è destinato e coltivato a *seminativo* e ha i confini con i poderi adiacenti non recintati (All.to n. 19 – Foto nn. 87).

LOTTO J

❖ Terreni in Nissoria – Contrada Musa – (All.ti n. 9.9)

I terreni di Contrada "Musa" dell'estensione complessiva di are 83.86, censiti al Catasto Terreni del Comune di Nissoria al foglio di mappa n. **1**, particelle nn. **160, 226 (F.R.), 227, 228 e 170**, sono ubicati in una zona rurale del territorio di Nissoria, classificata quale zona "E" (*verde agricolo*) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nissoria, a confine con il territorio di Nicosia, e distano circa **10** [km] da quest'ultimo centro abitato.

Come già detto al punto **b)**, in atto, tale fondo rustico, indiviso, risulta intestato per **1/2** alla **consorte** del **debitore esecutato principale**, anch'essa **debitrice esecutata**, con diritto di proprietà e per **1/2** alla sorella della debitrice esecutata secondaria (All.ti n. 8.35 – 8.36 – 8.37 – 8.38 e 8.39 – Visure nn. T75105 – T78096 – T79024 – T75717 e T76401).

Tale fondo, come si evince dagli estratti di mappa e dalle visure catastali allegati, confina a *Nord* con il terreno dei sig.ri [REDACTED] (foglio 1 – particella 153), a *Est* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] (foglio 1 – particelle 161 – 164) e del sig. [REDACTED] (foglio 1 – particella 229), a *Sud* con il terreno del sig. [REDACTED] (foglio 1 – particella 224) mentre a *Ovest* con i terreni dei sig.ri [REDACTED] (foglio 1 – particelle 156 - 438) e della sig.ra [REDACTED] (foglio 1 – particelle 208 – 449) – (All.to n. 9.9 – Estratto di Mappa n. T110181).

Al suddetto fondo si accede attraverso una stradella interpoderale intera, in parte in conglomerato cementizio e in parte a misto di cava o sterrato, in discrete condizioni di transitabilità che si diparte dalla *Strada Provinciale 86*, a circa 6,00 [km] dal bivio con la strada statale S.S. 120 *Nicosia - Troina* (All.to n. 18.6). Il terreno è di origine alluvionale, di medio impasto tendente all'argilloso misto a pietrame, abbastanza fresco, profondo e pertanto di buona fertilità. Ha giacitura in leggera pendenza, conformazione irregolare e risulta esposto prevalentemente a *Est*. Manca una vera e propria sistemazione superficiale poiché il terreno ha una sua permeabilità e pendenza sufficiente per consentire lo smaltimento delle acque piovane in un tempo relativamente breve. L'intero fondo avente i confini con i poderi adiacenti non recintati, in atto, pur essendo destinato a *seminativo* e pascolo, risulta tutto coltivato a *seminativo* (All.to n. 19 – Foto nn. 88).

È opportuno precisare in questa sede che durante la ricognizione effettuata sui predetti terreni, in sede di sopralluogo, non è stato rinvenuto il fabbricato rurale distinto con il mappale 226 del foglio 1, in quanto completamente demolito. Come tale, pertanto, la sua superficie di tale immobile sarà valutata come terreno agrario.

Si evidenzia, infine, che i fondi rustici sopra descritti ai punti **C.4), D), F), e G)**, così come già detto al punto **i)**, risultano attualmente concessi in affitto al figlio del **debitore esecutato**. L'indirizzo produttivo

dell'azienda agricola che attualmente detiene tali appezzamenti di terreno e che rappresenta quello ordinario praticato nella zona, è prevalentemente di tipo *cerealicolo – foraggero e olivicolo*. Le colture praticate sono grano, veccia o erba medica con avvicendamento annuale nonché olive da olio.

Cap. 4 - Scelta del criterio di stima

Il valore da attribuire ai beni pignorati secondo quanto richiesto dal quesito è il **valore commerciale attuale** dei beni oggetto di stima. Nel caso in esame, pertanto, lo scopo della stima consiste nel determinare il *prezzo minimo* al quale l'immobile o gli immobili pignorati potrebbero essere venduti in un mercato di libera concorrenza. Tale prezzo, inoltre, non deve essere né troppo basso, poiché si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né tantomeno troppo alto, in quanto farebbe diminuire il grado di appetibilità ai potenziali acquirenti. Per le precedenti considerazioni, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il ***criterio di stima sintetica comparativa***.

❖ Criterio di stima sintetica comparativa per i fabbricati.

Questo criterio consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri analoghi esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, per questo procedimento di stima è necessario che sussistano le seguenti condizioni:

- ✓ che si *conoscano i prezzi di mercato* di fabbricati analoghi a quello da stimare: l'analogia viene accertata attraverso l'esame delle condizioni *intrinseche* ed *estrinseche* dei fabbricati stessi;
- ✓ che i prezzi dei fabbricati assunti per la comparazione siano *recenti*, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta e il volume della domanda e offerta sul mercato di quei tipi di fabbricati erano gli stessi di quelli attuali;
- ✓ che il fabbricato da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella *stessa zona*;
- ✓ che i prezzi dei fabbricati venduti recentemente siano *normali* e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita, non influenzate da particolari condizioni;
- ✓ che le *regole per la misura dei parametri tecnici* (superficie o volume) siano uniformi per il fabbricato

da stimare e per quelli assunti per la comparazione.

Nello specifico, le condizioni *intrinseche* ed *estrinseche* prese in esame, per i beni, sono state le seguenti:

❖ condizioni intrinseche:

- l'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità, le caratteristiche di pavimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, ecc.;
- l'ampiezza e grado di finitura dei locali adibiti a servizi;
- l'esposizione prevalente del fabbricato, la superficie totale coperta, la superficie dei ballatoi ecc.;
- le caratteristiche costruttive delle strutture portanti, dei muri di tamponamento e delle pareti divisorie;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato e dei singoli ambienti;
- lo stato di efficienza dell'impianto elettrico, telefonico, termico e idrosanitario;

❖ condizioni estrinseche

- la destinazione prevalente dei fabbricati del luogo,
- la presenza o no nella zona di mercati, centri d'affari, uffici, negozi, scuole, ecc. e l'efficienza dei mezzi di collegamento con essi;
- la salubrità della zona, lo stato di manutenzione e pulizia stradale, il ceto medio della popolazione locale, i rapporti con il vicinato ed infine il particolare momento di crisi economica.

Per applicare tale metodo di stima, pertanto, si è dovuto procedere al rilevamento in zona di una serie di dati, sia di natura tecnica che commerciale, da me direttamente svolti nell'ipotetica figura di probabile acquirente.

❖ **Criterio di stima sintetica comparativa per i fondi rustici**

Questo criterio consiste nel comparare il fondo rustico oggetto di valutazione con altri della zona, assimilabili a quello in esame per caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche*, dei quali si conoscono i prezzi realizzati in recenti compravendite. Nello specifico, la stima del solo fondo rustico, detta anche a *cancello aperto*, riguarda solamente il *capitale fondiario* costituito dalla terra e dai capitali stabilmente investiti in essa:

fabbricati rurali, piantagioni, sistemazioni, canali di irrigazione e scolo, strade poderali, cisterne, ecc.

Poiché il valore di un fondo dipende da una serie di coincidenze, riguardanti sia il fondo medesimo che l'ambiente in cui esso è ubicato, è necessario condurre preliminari indagini per accertare tali condizioni. A seconda che le indagini mirino a rilevare i dati di carattere generale oppure le caratteristiche del fondo, avremo delle indagini di *ordine generale* e di *ordine speciale*.

A. *Le indagini di ordine generale* riguardano:

- ❖ Il rilievo dei dati relativi ad altri fondi simili che nella zona sono stati oggetto di compravendita in date recenti;
- ❖ L'accertamento dei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione relativi al fondo in esame;
- ❖ L'accertamento dello stato di suddivisione della proprietà terriera, dei tipi di conduzione in atto nella zona, degli ordinamenti colturali praticati nelle altre aziende, ecc.

B. *Le condizioni di ordine speciale*, del fondo sono, invece:

- ❖ Le condizioni intrinseche;
- ❖ Le condizioni estrinseche.

a. *Condizioni intrinseche*

Sono quelle inerenti specificatamente al fondo in esame e si rilevano di norma nell'ambito di esso. Possiamo distinguerle in *naturali*, se riguardano le caratteristiche naturali del terreno e del clima della zona, e *conferite dall'uomo*, se riflettono le caratteristiche apportate alla terra primitiva dall'uomo nel tempo.

a.1. *Le caratteristiche intrinseche naturali* più importanti sono:

- Il grado di fertilità del terreno, che è in relazione alla sua costituzione mineralogica, profondità, giacitura, esposizione, proprietà fisiche e chimiche, ecc.;
- La disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie;
- Le caratteristiche del clima (densità e frequenza delle piogge, azione dei venti, della nebbia, della brina, ecc.);

- La suscettività del fondo a miglioramenti di sicura convenienza.
- a.2 *Le caratteristiche intrinseche conferite dall'uomo* sono principalmente:
 - L'ampiezza del fondo, cioè la superficie complessiva;
 - La conformazione planimetrica e la disposizione degli appezzamenti, vale a dire la forma delle particelle di terreno e la loro disposizione in un solo corpo o in più corpi separati;
 - Le caratteristiche dei fabbricati annessi al fondo, cioè la loro posizione, la disposizione dei locali e destinazione, lo stato di manutenzione, la rispondenza alle esigenze dell'azienda, ecc.;
 - La consistenza e stato di efficienza degli altri miglioramenti fondiari (strade poderali, canali d'irrigazione e scolo, sistemazione, pozzi, siepi, ecc.);
 - Le servitù attive e passive inerenti al fondo (servitù di scarico, passaggio, acquedotto, ecc.);
 - Il grado di attività ed intensità aziendale ed il tipo di ordinamento colturale in atto (se normale rispetto agli altri fondi simili oppure eccezionale);
 - La distanza rispetto ai mercati ed ai centri urbani vicini;
 - Il sistema di conduzione dell'azienda, ordinario o eccezionale nella zona;
 - I particolari rapporti intercorrenti fra il conduttore del fondo ed il proprietario.

b. Condizioni estrinseche

Sono quelle esterne al fondo e si riferiscono alla zona in cui esso è situato. Influiscono sulla variazione del valore di più fondi, anche se in misura diversa.

Le più importanti sono:

- la salubrità della zona;
- le condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani;
- la densità della popolazione, dalla quale dipende la disponibilità di mano d'opera e dei mezzi di

- produzione nonché la domanda dei prodotti agricoli;
- le caratteristiche dei mercati limitrofi, i quali possono assorbire maggiormente determinati prodotti anziché altri (per la presenza di industrie trasformatrici, per un facile smercio verso altri mercati, ecc.);
 - la sicurezza dell'esercizio pacifico dell'attività produttiva;
 - il regime tributario in luogo;
 - il regime vincolistico dei patti agrari;
 - la possibilità futura di derivazione di acqua d'irrigazione da serbatoi di raccolta o da corsi d'acqua vicini;
 - l'indole della popolazione locale, lo stato di manutenzione e pulizia stradale, la facilità di accesso, i rapporti con il vicinato ed infine il particolare momento di crisi economica.

Per applicare tale metodo di stima, pertanto, si è dovuto procedere al rilevamento in zona di una serie di dati, sia di natura tecnica che commerciale, da me direttamente svolti nell'ipotetica figura di probabile acquirente.

Cap. 5 – Risposte a quesiti k) – l) – m) – n) – o) – p)

Quesito k)

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

Per la determinazione del valore commerciale di ciascuna unità immobiliare e posta a base della stima, il calcolo della superficie complessiva convenzionale verrà effettuato, secondo le indicazioni fornite dall'art. 2 del D.M. 801 del 10 maggio 1977, ad oggetto "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici". Secondo il predetto articolo, la superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di

costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della **superficie utile abitabile (Su)**, (data dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi), e dal **60%** del **totale delle superfici non residenziali** destinate a servizi e accessori (**Snr**), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

$$Sc = Su + 0,60 Snr$$

dove le superfici per servizi ed accessori riguardano: a) *cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;* b) *autorimesse singole o collettive;* c) *androni di ingresso o porticati liberi;* d) *logge e balconi.*

Premesso ciò, considerato ed esaminato caso per caso quanto al paragrafo precedente, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore e dalla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre del 2012 (All.to n. 22), si ritiene congruo attribuire, in atto, ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, il seguente prezzo commerciale:

LOTTO A

Per l'intera unità immobiliare di Via Discesa Pozzo, 7 del Comune di Nicosia, come descritta al capitolo **2**, paragrafo **j**), punto **A**), in relazione alla buona ubicazione dell'immobile, raggiungibile solo a piedi, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato, alle ottime rifiniture esistenti e allo stato ottimale di manutenzione degli stessi locali, si ritiene equo assumere, per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**, un valore di **€ 800,00** al [m²].

Tenuto conto dei rilievi effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito **j**), punto **A**), dove la superficie utile dell'abitazione è pari a [m²] 117,95, la superficie utile dei balconi è pari a [m²] 7,55 = (3,55 + 3,30 + 0,70), mentre la superficie utile complessiva del locale di sgombro, della cantina e del soppalco, comprensivi del vano scala, è pari a [m²] 63,20 = (16,50 + 11,00 + 2,10 + 7,10 +

26,50 + 14,60), ne viene che la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$Sc = Su + 0,60 Snr = [117,95 + 0,60*(7,55 + 63,20)] = 160,40 \text{ m}^2 \cong \mathbf{160} \text{ [m}^2\text{]}$$

Il valore complessivo dell'intero immobile di Via Discesa Pozzo, 7 oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Abitazione (piano seminterrato, terra e primo)	160,00	€ 800,00 a m ²	€ 128.000,00 <i>Euro Centoventottomila/00</i>
Valore totale lotto A		€ 128.000,00 <i>Euro Centoventottomila/00</i>	

LOTTO B

Immobile B.1)

Per l'intera unità immobiliare di Via Giuseppe Fontana, 20 e di Via Gaetano Giunta 11 del Comune di Nicosia, come descritta al capitolo **2**, paragrafo **j)**, punto **B.1)**, in relazione alla buona ubicazione dell'immobile, raggiungibile dagli automezzi, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato, nonché alle rifiniture esistenti e allo stato attuale di manutenzione degli stessi locali, abbastanza degradato, si ritiene equo assumere, per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**, un valore di **€ 600,00** al [m²].

Tenuto conto dei rilievi effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito **j)**, punto **B.1)**, dove la superficie utile del garage di Via Giuseppe Fontana, 20 è pari a [m²] 13,40, mentre la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare di Via Gaetano Giunta 11, comprensivo del vano scala, è pari a [m²] 12,95 = (9,80 + 0,65 + 2,50), ne viene che la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$S_c = S_u + 0,60 S_{nr} = [12,95 + 0,60 \cdot 13,40] = 20,99 \text{ m}^2 \cong \mathbf{21} \text{ [m}^2\text{]}$$

Immobile B.2)

Per l'intera unità immobiliare di Via Giuseppe Fontana, 16 (ex 18) e di Via Gaetano Giunta 9 del Comune di Nicosia, come descritta al capitolo 2, paragrafo j), punto B.2), in relazione alla buona ubicazione dell'immobile, raggiungibile dagli autoveicoli, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato, nonché alle rifiniture esistenti e allo stato attuale di manutenzione degli stessi locali, in buone condizioni, si ritiene equo assumere, per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**, un valore di **€ 800,00** al [m²].

Tenuto conto dei rilievi effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito j), punto B.2), dove la superficie utile dell'abitazione odierna è pari a [m²] 68,25, mentre la superficie utile dei balconi è pari a [m²] 3,25 = (1,00 + 2,25), ne viene che la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$S_c = S_u + 0,60 S_{nr} = [68,25 + 0,60 \cdot 3,25] = 70,20 \text{ m}^2 \cong \mathbf{70} \text{ [m}^2\text{]}$$

Il valore complessivo degli immobili di Via Giuseppe Fontana 16 (ex 18) – 20 e di Via Gaetano Giunta 9 – 11, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Garage e/o locale di sgombrò (piano terra e primo)	21,00	€ 600,00 a m ²	€ 12.600,00 <i>Euro Dodicimilaseicento/00</i>
Abitazione (piano seminterrato, terra e primo)	70,00	€ 800,00 a m ²	€ 56.000,00 <i>Euro Centonovantaduemila/00</i>
Valore totale lotto B			€ 68.600,00 <i>Euro Sessantottomilaseicento/00</i>

LOTTO C

Per l'intero fondo rustico e fabbricati di Contrada "Scaletta e Spirini" del Comune di Nicosia, come descritte al capitolo 2, paragrafo j), punti C.1), C.2), C.3) e C.4) in relazione all'ubicazione degli stessi rispetto al centro abitato di Nicosia, alle caratteristiche e stato costruttivo dei fabbricati, alle rifiniture esistenti e allo stato attuale di manutenzione degli stessi locali, in buone condizioni, nonché al fatto che il podere è costituito da buoni terreni a seminativo, pascolo e pascolo arborato, si ritiene equo assumere, per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**, un valore di **€ 600,00** al [m²] per il fabbricato destinato ad abitazione e un valore di **€ 500,00** al [m²] per il fabbricato destinato a locale forno, compreso l'ampliamento abusivo. Per i terreni, invece, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (*dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²*) un valore medio di **€ 3.500,00**.

Tenuto conto dei rilievi effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito j), punto C.1), dove la superficie utile dell'abitazione odierna è pari a [m²] 79,95, mentre la superficie utile del balcone, del terrazzo, del locale di sgombro, del portico e della cantina, è pari a [m²] 139,45 = (1,85 + 60,00 + 49,50 + 25,50 + 2,60); punto C.2), dove la superficie utile del locale forno, comprensiva del vano abusivo è pari a [m²] 81,60, mentre la superficie utile del portico è pari a [m²] 21,65, ne viene che la superficie convenzionale dei due immobili oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$Sc1 = Su + 0,60 Snr = [79,95 + 0,60 * 139,45] = 163,62 \text{ m}^2 \cong \mathbf{163} \text{ [m}^2\text{]}$$

$$Sc2 = Su + 0,60 Snr = [81,60 + 0,60 * 21,65] = 94,59 \text{ m}^2 \cong \mathbf{95} \text{ [m}^2\text{]}$$

Per i terreni agricoli, invece, tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito j), punto C.3) e C.4), circa il fabbricato distinto con il mappale 382 del foglio 68 e in merito ai fabbricati non dichiarati (foglio 68 – particella 360 sub. 1 e 2) insistenti sulla particella 270, la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
N.	N.	Qualità	Ha	Tumuli
68	95	Seminativo	0.00.22	0,010

68	101	AA Seminativo	0.02.15	0,100
		AB Pascolo	0.25.80	1,204
68	359	AA Pascolo Arborato.	0.07.80	0,364
		AB Pascolo	0.25.57	1,193
68	381	AA Seminativo	0.14.88	0,694
		AB Pascolo Arborato.	0.01.71	0,080
		AC Pascolo	0.03.54	0,165
68	382	Ente urbano	0.00.79	0,037
68	269	AA Seminativo	0.56.61	2,642
		AB Pascolo	0.06.09	0,284
68	270	AA Seminativo	0.58.43	2,727
		AB Pascolo	0.03.27	0,153
68	325	AA Seminativo	2.62.74	12,260
		AB Pascolo	0.72.16	3,367
59	122	AA Seminativo	0.03.34	0,156
		AB Pascolo	0.07.28	0,340
		AC Incolto Produttivo	0.03.03	0,141
SUPERFICIE TOTALE			5.55.41	25,917

Il valore complessivo dei fondo rustico e dei fabbricati in agro di Nicosia, di Contrada *Scaletta*, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Abitazione (piano, terra e primo)	163,00	€ 600,00 a m ²	€ 97.800,00 <i>Euro Novantasettemilaottocento/00</i>
Locale a forno e ampliamento (piano, terra e primo)	95,00	€ 500,00 a m ²	€ 47.500,00 <i>Euro Quarantasettemilacinquecento/00</i>
Terreni (Fg. 68 – Part. 95 – 101 – 359 – 381 – 269 – 270 – 325 e Fg. 59 – Part. 122)	55.541 (Ha 5.55.41) [≅ 26 tumoli]	€ 3.500,00 a m ²	€ 91.000,00 <i>Euro Novantunomila/00</i>
Valore totale lotto D		€ 236.300,00 <i>Euro Duecentotrentaseimilatrecento/00</i>	

LOTTO D

Per il terreno di Contrada "Spirini" del Comune di Nicosia, come descritto al capitolo 2, paragrafo j), punto D), in relazione all'ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che il podere è costituito da buoni terreni a uliveto e pascolo arborato, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²) un valore medio di € 5.000,00.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito j), punto D) la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
<i>N.</i>	<i>N.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Ha</i>	<i>Tumuli</i>
59	336	AA Pascolo Arborato	0.18.20	0,849
		AB Uliveto	0.25.00	1,167
SUPERFICIE TOTALE			0.43.20	2,016

Il valore complessivo del fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada *Spirini*, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m²]	Prezzo	Valore
Terreno (Fg. 59 – Part. 336)	4.320 (Ha 0.43.20) [≅ 2 tumoli]	€ 5.000,00 a m ²	€ 10.000,00 Euro Diecimila/00
Valore totale lotto D		€ 10.000,00 Euro Duecentotrentaseimilatrecento/00	

LOTTO E

Per l'intera unità immobiliare di Via Carlo V, 14 (ex 13) del Comune di Nicosia, come descritta al capitolo 2, paragrafo j), punto E), in relazione alla buona ubicazione dell'immobile, raggiungibile anche dagli automezzi, alle caratteristiche e stato costruttivo del fabbricato, alle discrete rifiniture esistenti e allo stato

discreto di manutenzione degli stessi locali, si ritiene equo assumere, per ogni metro quadrato di **superficie utile netta convenzionale**, un valore di **€ 600,00** al [m²].

Tenuto conto dei rilievi effettuati dallo scrivente e di quanto descritto e riportato nella risposta al quesito **j)**, punto **E)**, dove la superficie utile dell'abitazione è pari a [m²] 80,45, la superficie utile dei balconi e del terrazzino è pari a [m²] 7,50 = (1,25 + 6,25), mentre la superficie utile complessiva del locale di sgombro e dell'ingresso, comprensivi del vano scala, è pari a [m²] 36,60 = (13,65 + 15,90 + 7,05), ne viene che la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$S_c = S_u + 0,60 S_{nr} = [80,45 + 0,60*(7,50 + 36,60)] = 106,91 \text{ m}^2 \cong \mathbf{107} \text{ [m}^2\text{]}$$

Il valore complessivo dell'intero immobile di Via Carlo V, 14 (ex 13) oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Abitazione (piano terra, primo e secondo)	107,00	€ 600,00 a m ²	€ 64.200,00 <i>Euro Sessantaquattromiladuecento/00</i>
Valore totale lotto E		€ 64.200,00 <i>Euro Sessantaquattromiladuecento/00</i>	

Come già detto al punto **b)**, e ribadito al paragrafo **j)**, punto **E)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di proprietà** e come usufruttuari con diritto di accrescimento per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale. – (All.to n. 8.22 – Visura n. T24992).

Il valore del diritto di usufrutto, e di conseguenza il valore della nuda proprietà, vengono calcolati utilizzando i coefficienti riportati nel D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 e s.m.i., così come modificati dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/2011.

Poiché il beneficiario più longevo dell'usufrutto risulta essere la madre del **debitore esecutato**, la quale

ha un'età di 76 anni, e quindi compresa tra 76 e 78 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 22/12/2011, il coefficiente dell'usufruttuario per tale soggetto è pari a 12. Tenuto conto del fatto che con il predetto decreto il tasso d'interesse legale è stato stabilito nella misura del 2,5% ne viene che il valore del diritto di usufrutto è pari al 30% = (12 * 2,5%) del valore dell'immobile.

Sulla base di quanto detto, il valore del diritto di usufrutto e conseguentemente il valore della nuda proprietà dei fabbricati in questione risulta:

Unità immobiliare	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
Lotto E Abitazione (piano terra, primo e secondo)	€ 64.200,00 * 0,30 = 19.260,00	€ 64.200,00 * 0,70 = 44.940,00
Valore totale nuda proprietà lotto E		€ 44.940,00 <i>Euro Quarantaquattromilanovecentoquaranta/00</i>

LOTTO F

Per l'intero fondo rustico di Contrada "Serro - Pellegrini" del Comune di Nicosia, come descritto al capitolo **2**, paragrafo **j**), punto **F**), in relazione all'ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che il podere è costituito da buoni terreni a seminativo, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (*dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²*) un valore medio di € **4.000,00**.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito **j**), punto **F**) la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
			Ha	Tumuli
N.	N.	Qualità		
58	46	Seminativo	0.52.20	2,436
58	49	AA Seminativo	0.74.79	3,490
		AB Uliveto	0.00.1	0,000
58	51	Seminativo	0.74.20	3,462
SUPERFICIE TOTALE			2.01.20	9,388

Il valore complessivo dei fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada *Serro - Pellegrini*, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Terreni (Fg. 58 – Part. 46 – 49 - 51)	20.120 (Ha 2.01.20) [≅ 9,40 tumoli]	€ 4.000,00 a m ²	€ 37.600,00 <i>Euro Trentasettemilaseicento/00</i>
Valore totale lotto F		€ 37.600,00 <i>Euro Trentasettemilaseicento/00</i>	

Come già detto al punto **b)**, e ribadito al paragrafo **j)**, punto **F)**, in atto, tali unità risultano intestate per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di proprietà** e come cusufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale (All.ti nn. 8.24 – 8.25 e 8.26 – Visure nn. T60982 – T61729 e T63346).

Il valore del diritto di usufrutto, e di conseguenza il valore della nuda proprietà, vengono calcolati utilizzando i coefficienti riportati nel D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 e s.m.i., così come modificati dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/2011.

Poiché il beneficiario più longevo dell'usufrutto risulta essere la madre del **debitore esecutato**, la quale ha un'età di 76 anni, e quindi compresa tra 76 e 78 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 22/12/2011, il coefficiente dell'usufruttuario per tale soggetto è pari a 12. Tenuto conto del fatto che con il predetto decreto il tasso d'interesse legale è stato stabilito nella misura del 2,5% ne viene che il valore del diritto di usufrutto è pari al 30% = (12 * 2,5%) del valore dell'immobile.

Sulla base di quanto detto, il valore del diritto di usufrutto e conseguentemente il valore della nuda proprietà dei terreni in questione risulta:

Unità immobiliare	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
Lotto F Terreni (Fg. 58 – Part. 46 – 49 - 51)	€ 37.600,00 * 0,30 = 11.280,00	€ 37.600,00 * 0,70 = 26.320,00
Valore totale nuda proprietà lotto F		€ 26.320,00 <i>Euro Ventiseimilatrecentoventi/00</i>

LOTTO G

Per l'intero fondo rustico di Contrada "Spirini" del Comune di Nicosia, come descritto al capitolo **2**, paragrafo **j**), punti **G.1**) e **G.2**), in relazione all'ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che il podere è costituito da buoni terreni a seminativo, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²) un valore medio di € **4.000,00**.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito **j**), punto **G**) e delle considerazioni effettuate circa il fabbricato rurale distinto con il mappale **129** del foglio **59**, la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
			Ha	Tumuli
<i>N.</i>	<i>N.</i>	<i>Qualità</i>		
59	84	AA Uliveto	0.12.36	0,577
		AB Pascolo	0.00.01	0,000
59	129	Fabbricato Rurale	0.02.40	0,112
59	254	Pascolo	0.10.80	0.504
59	255	AA Pascolo	0.00.57	0,027
		AB Uliveto	0.05.43	0,253
59	258	AA Fico India	0.05.15	0,240
		AB Uliveto	0.04.00	0,187
SUPERFICIE TOTALE			0.40.72	1,900

Il valore complessivo del fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada *Spirini*, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Terreni e Fabbricato Rurale (Fg. 59 – Part. 84 – 129 – 254 – 255 – 258)	4.072 (Ha 0.40.72) [≅ 1,90 tumoli]	€ 4.000,00 a m ²	€ 7.600,00 <i>Euro Settemilaseicento/00</i>
Valore totale lotto G		€ 7.600,00 <i>Euro Settemilaseicento/00</i>	

Come già detto al punto **b)**, e ribadito al paragrafo **j)**, punto **G)**, in atto, tale fondo rustico risulta intestato per **1/1**, al **debitore esecutato principale** con **diritto di nuda proprietà** e come cousufruttuario generale con diritto di accrescimento al padre del debitore esecutato principale (All.ti nn. All.to n. 8.27 – 8.28 – 8.29 – 8.30 e 8.31 – Visura n. T67187 – T70209 – T68158 – T69028 e T23471).

Il valore del diritto di usufrutto, e di conseguenza il valore della nuda proprietà, vengono calcolati utilizzando i coefficienti riportati nel D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 e s.m.i., così come modificati dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/2011.

Poiché il beneficiario più longevo dell'usufrutto risulta essere la madre del **debitore esecutato**, la quale ha un'età di 76 anni, e quindi compresa tra 76 e 78 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 22/12/2011, il coefficiente dell'usufruttuario per tale soggetto è pari a 12. Tenuto conto del fatto che con il predetto decreto il tasso d'interesse legale è stato stabilito nella misura del 2,5% ne viene che il valore del diritto di usufrutto è pari al 30% = (12 * 2,5%) del valore dell'immobile.

Sulla base di quanto detto, il valore del diritto di usufrutto e conseguentemente il valore della nuda proprietà dei fabbricati in questione risulta:

Unità immobiliare	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
Lotto G Terreni e Fabbricato Rurale (Fg. 59 – Part. 84 – 129 – 254 – 255 – 258)	€ 7.600,00 * 0,30 = 2.280,00	€ 7.600,00 * 0,70 = 5.320,00

Valore totale nuda proprietà lotto G	€ 5.320,00 <i>Euro Cinquemilatrecentoventi/00</i>
---	---

LOTTO H

Per il terreno di Contrada "San Giacomo" del Comune di Nicosia, come descritto al capitolo **2**, paragrafo **j)**, punto **H)**, in relazione all'ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che l'appezzamento di terreno è ubicato in una zona rurale del territorio di Nicosia, classificata quale zona "D1" (aree destinate alle attività turistico – alberghiere) dal vigente strumento urbanistico del Comune di Nicosia, nonché tenuto conto che il podere in atto è costituito da buoni terreni a seminativo arborato, per la presenza di cinque piante d'ulivo secolari, e che lo stesso risulta indiviso con altri proprietari, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²) un valore medio di € **12.000,00**.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito **j)**, punto **H)** la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
<i>N.</i>	<i>N.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Ha</i>	<i>Tumuli</i>
70	112	Seminativo Arborato	0.10.70	0.500
SUPERFICIE TOTALE			0.10.70	0,500

Il valore complessivo del fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada *San Giacomo*, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m²]	Prezzo	Valore
Terreno (Fg. 70 – Part. 112)	1.070 (Ha 0.10.70) [≅ 0,5 tumoli]	€ 12.000,00 a m ²	€ 6.000,00 <i>Euro Seimila/00</i>

Valore totale lotto H	€ 6.000,00 <i>Euro Seimila/00</i>
----------------------------------	---

LOTTO I

Per i terreni di Contrada "Casale" del Comune di Nicosia, come descritti al capitolo 2, paragrafo j), punto I), in relazione all'ubicazione degli stessi rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che il podere in atto è costituito da buoni terreni a seminativo e che lo stesso risulta indiviso con altri proprietari, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²) un valore medio di € 5.000,00.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito j), punto I) la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
			Ha	Tumuli
N.	N.	Qualità		
64	44	Seminativo	1.09.93	5.130
64	170	Seminativo	0.24.00	1.120
SUPERFICIE TOTALE			1.33.93	6,250

Il valore complessivo del fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada Casale, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Terreno (Fg. 64 – Part. 44 - 170)	13.393 (Ha 1.33.93) [≅ 6,25 tumoli]	€ 5.000,00 a m ²	€ 31.250,00 <i>Euro Trentunomiladuecentocinquanta/00</i>
Valore totale lotto I		€ 31.250,00 <i>Euro Trentunomiladuecentocinquanta/00</i>	

LOTTO J

Per l'intero fondo rustico di Contrada "Musa" del Comune di Nissoria, come descritto al capitolo 2, paragrafo j), punti J), in relazione all'ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato di Nicosia, al fatto che il podere è costituito da buoni terreni a seminativo e pascolo e che lo stesso risulta indiviso con altri proprietari, si ritiene equo assumere per ogni tumulo (dove il tumulo è un'unità locale di misura delle superfici pari a 2.143 m²) un valore medio di € 4.000,00.

Tenuto conto delle considerazioni effettuate dal sottoscritto nella risposta al quesito j), punto J) e delle considerazioni effettuate circa il fabbricato rurale distinto con il mappale 226 del foglio 1, la superficie complessiva dell'intero fondo rustico risulta pari a:

Foglio	Particella	PORZIONE	Superficie	
<i>N.</i>	<i>N.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Ha</i>	<i>Tumuli</i>
1	160	AA Pascolo	0.15.00	0,700
		AB Seminativo	0.16.90	0,789
1	129	Fabbricato Rurale	0.00.39	0,018
1	227	AA Pascolo	0.07.00	0,327
		AB Seminativo	0.07.34	0,343
1	228	AA Pascolo	0.10.00	0,467
		AB Seminativo	0.10.11	0,472
1	439	AA Pascolo	0.08.00	0,373
		AB Seminativo	0.09.12	0,426
SUPERFICIE TOTALE			0.83.86	3,91

Il valore complessivo del fondo rustico in agro di Nicosia, di Contrada Musa, oggetto di pignoramento, aggiornato alla data odierna, risulta, pertanto, pari a:

Unità immobiliare	Superficie utile netta di vendita [m ²]	Prezzo	Valore
Terreni e Fabbricato Rurale (Fg. 59 – Part. 84 – 129 – 254 – 255 – 258)	8.386 (Ha 0.83.86) [≅ 3,90 tumoli]	€ 4.000,00 a m ²	€ 15.600,00 Euro Settemilaseicento/00

Valore totale lotto J	€ 15.600,00 <i>Euro Quindicimilaseicento/00</i>
----------------------------------	---

Quesito I)

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Come descritto al punto **j)**, i beni oggetto di pignoramento immobiliare costituiscono, catastalmente, in essere e nel loro intero distinte unità immobiliari e diversi fondi rustici, ubicati in varie zone del territorio di Nicosia e in agro di Nissoria, nonché con usi completamente differenti e in parte in comproprietà con altri soggetti. Alla luce delle precedenti considerazioni si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita di detti immobili in 10 distinti lotti.

- A. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto A**" e formato dall'abitazione, di Via Discesa Pozzo, 7, riportata al foglio di mappa n. **82/L**, particella n. **2368**, sub. **1** del Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia, per quanto riportato nel precedente paragrafo **k)**, di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori esecutati**, risulta pari a **€ 128.000,00** (*diconsi Euro Centoventottomila/00*).
- B. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto B**" e formato dal magazzino e/o locale di deposito, di Via Giuseppe Fontana, 20 e da quello di Via Gaetano Giunta, 11 (*erroneamente indicato nella visura catastale come Via Giuseppe Fontana, 11*), riportati al foglio di mappa n. **82/I**, particella n. **2466**, sub. **1** e rispettivamente sub. **2** del Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia, nonché dall'ex garage di Via Giuseppe Fontana, 16 (ex 18) e dall'abitazione di Via Gaetano Giunta, 9, riportati al foglio di mappa n. **82/I**, particella n. **2467**, sub. **1** e rispettivamente sub. **2** del Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia, per quanto riportato nel precedente paragrafo **k)**, di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori esecutati**, risulta pari a **€ 68.600,00** (*diconsi Euro Sessantottomilaseicento/00*).

- C. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto C**" e formato dai terreni e dai fabbricati di Contrada *Scaletta e Spirini* in territorio di Nicosia, riportati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **68**, particella **360**, sub. **1** e sub. **2**, e particella **382**, nonché al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **68**, particelle nn. **95, 101, 359, 381, 269, 270** (comprendente anche i fabbricati mai dichiarati distinti con la particella **396**, sub. **1** e sub. **2**) e **325**, nonché al foglio di mappa n. **59**, particella n. **122**, per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori eseguiti**, risulta pari a **€ 236.300,00** (*diconsi Euro Duecentotrentaseimilatrecento/00*).
- D. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto D**" e formato dal terreno di Contrada *Spirini* in territorio di Nicosia, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **59**, particella n. **336**, per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori eseguiti**, risulta pari a **€ 10.000,00** (*diconsi Euro Diecimila/00*).
- E. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto E**" e formato dalla sola **nuda proprietà** del fabbricato ubicato a Nicosia (EN), in Via Carlo V, con accesso dal civico n. 14 (ex 13), costituito da una porzione rurale di fabbricato promiscuo censita al Catasto Terreni con la particella **2669** – sub. **1** del foglio di mappa n. **82** e dall'abitazione censita al Catasto Fabbricati con la particella **2669** – sub. **2** del foglio di mappa n. **82**, per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), risulta pari a **€ 44.940,00** (*diconsi Euro Quarantaquattromilanovecentoquaranta/00*). La **nuda proprietà** di tali immobili appartiene al **debitore eseguito principale** mentre l'usufrutto, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore eseguito principale.
- F. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto F**" e formato dalla sola **nuda proprietà** dai terreni di Contrada *Serro-Pellegrino* in territorio di Nicosia, riportati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58**, particelle nn. **46, 49** e **51** per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**) risulta pari a **€ 26.320,00** (*diconsi Euro Ventiseimilatrecentoventi/00*). La **nuda proprietà** di tali immobili appartiene al **debitore eseguito principale** mentre l'usufrutto, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore eseguito principale.

- G. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto G**" e formato dalla sola **nuda proprietà** dai terreni di Contrada *Spirini* in territorio di Nicosia, riportati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **59**, particelle nn. **84, 129 (F.R.), 254, 255 e 258** per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**) risulta pari a **€ 7.980,00** (*diconsi Euro Settemilanovecentottanta/00*). La **nuda proprietà** di tali immobili appartiene al **debitore esecutato principale** mentre l'usufrutto, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale.
- H. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto H**" e formato da **1/3** indivisi dell'intero terreno di Contrada *San Giacomo* in territorio di Nicosia, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **70**, particella n. **112** per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), afferente per **1/3** al **debitore esecutato principale** e per i restanti 2/3 indivisi ad altri proprietari, risulta pari a € 6.000,00 (*diconsi Euro Seimila/00*), per cui il valore della quota appartenente al **debitore esecutato** risulta pari a **€ 2.000,00** (*diconsi Euro Duemila/00*).
- I. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto I**" e formato da **1/2** indivisi dell'intero terreno di Contrada *Casale* in territorio di Nicosia, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **64**, particelle nn. **44 e 170** per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), afferente per **1/2** alla **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*) e per il restante 1/2 indivisi ad altro proprietario, risulta pari a € 31.250,00 (*diconsi Euro Trentunomiladuecentocinquanta/00*), per cui il valore della quota appartenente alla **debitrice esecutata** risulta pari a **€ 15.625,00** (*diconsi Euro Quindicimilaseicentoventicinque/00*).
- J. Il valore commerciale del lotto di vendita, distinto come "**Lotto J**" e formato da **1/2** indivisi dell'intero terreno di Contrada *Musa* in territorio di Nissoria, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **1**, particelle nn. **160, 226 (F.R.), 227, 228 e 439** per quanto riportato nel precedente paragrafo **k**), afferente per **1/2** alla **debitrice esecutata** (*consorte del debitore esecutato principale*) e per il restante 1/2 indivisi ad altri proprietari, risulta pari a **€ 15.600,00** (*diconsi Euro Quindicimilaseicento/00*), per cui il valore della quota appartenente alla **debitrice esecutata** risulta pari a **€ 7.800,00** (*diconsi*

Euro **Settemilaottocento/00**).

Quesito m)

alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Di ogni immobile è stata prodotta idonea documentazione fotografica. Nello specifico per le abitazioni e unità immobiliari del centro urbano di Nicosia (*fabbricati di Via Discesa Pozzo, 7 – Via Giuseppe Fontana, 16 (ex 18) e 20 e Via Gaetano Giunta, 9 e 11*) si sono prodotte, complessivamente, n. **35** fotogrammi ritraenti, per ogni fabbricato, sia i prospetti, sia i singoli vani che compongono le varie unità immobiliari oggetto di pignoramento (All.to da n. 19.2 a n. 19.18). Di tali immobili, inoltre, non si è potuta allegare la relativa "Planimetria Catastale", in quanto "mancante" presso l'Agenzia del Territorio di Enna. In alternativa vengono allegate le *planimetrie dello stato di fatto*, redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.ti nn. 13 e 14), nonché i relativi "Estratti di Mappa", che sono stati acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.ti nn. 9.1 – 9.2 e 9.3 – Visure nn. T129277 e T246965).

Per il fabbricato di Via Carlo V, 14 (ex 13), invece, si sono prodotte n. **15** fotogrammi ritraenti sia l'intero fabbricato sia i singoli vani che compongono le unità immobiliari oggetto di pignoramento (All.to da n. 19.34 a n. 19.40). Di tale immobile, inoltre, si allega la relativa "Planimetria Catastale", non aggiornata allo stato di fatto, che è stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 10.4 – Visura n. T61306), nonché le *planimetrie dello stato di fatto*, redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.to n. 16).

Per i terreni e i fabbricati siti in Contrada "Scaletta" di Nicosia si sono prodotte n. **29** fotogrammi ritraenti sia i fabbricati sia il terreno circostante. Di ogni fabbricato, si sono fotografati sia i prospetti, sia i singoli vani che compongono le varie unità immobiliari oggetto di pignoramento (All.to da n. 19.18 a n. 19.32). Di tale immobile, inoltre, si allega la relativa "Planimetria Catastale", che è stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 10.1 – 10.2 e 10.3 – Visure nn. T61301 – T61303 e T61304),

nonché le *planimetrie dello stato di fatto*, redatte dal sottoscritto C.T.U. (All.to n. 15). Relativamente ai terreni si allega il relativo "*Estratto di Mappa*" che è stato acquisito dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.to n. 9.4 – Visura n. T103327). Per sopperire alla difficoltà di riprodurre fotograficamente l'intero fondo in questione, inoltre, si sono richieste le **Ortofoto** all'AGEA di Roma relative alla zona in questione e all'anno di volo 2007 (All.to n. 18.1).

Per gli altri terreni siti in Contrada "*Spirini, Serro – Pellegrini, San Giacomo e Casale*" in agro di Nicosia e per i terreni di Contrada "*Musa*" in agro di Nissoria si sono prodotte complessivamente n. **9** fotogrammi ritraenti buona parte di ogni fondo agricolo (All.ti nn. 19.33 – 19.41 – 19.42 – 19.43 e 19.44). Di ogni fondo si allega il relativo "*Estratto di Mappa*" che è stato acquisito dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Enna (All.ti nn. 9.5 – 9.6 – 9.7 – 9.8 e 9.9 – Visure n. T94060 – T105250 – T107552 – T108637 e T110181). Per sopperire alla difficoltà di riprodurre fotograficamente ogni fondo per intero, inoltre, si sono richieste le **Ortofoto** all'AGEA di Roma relative alle varie zone in questione e all'anno di volo 2007 (All.to n. 18.2 – 18.3 – 18.4 – 18.5 e 18.6).

Quesito n)

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

I beni oggetto di pignoramento immobiliare di cui alle lettere **A), B), C) e D)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)**, sono dei beni indivisi e in eguale misura di proprietà esclusiva di entrambi i **debitori esecutati**. Non vi è, pertanto, necessità di procedere ad alcuna divisione dei predetti immobili.

Degli immobili di cui alle lettere **E), F) e G)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)**, invece, il **debitore esecutato principale**, detiene solamente l'intera **nuda proprietà**. L'usufrutto di tali beni è stato riservato a entrambi i genitori del debitore esecutato principale, i quali lo detengono con diritto

d'accrescimento per il più longevo dei due. Per il trasferimento della sola nuda proprietà non vi è, pertanto, necessità di procedere ad alcuna divisione dei predetti immobili. È utile evidenziare in questa sede che la vendita di detti immobili risulta, però, condizionata dal diritto di usufrutto gravate sugli stessi e riservato ad altri.

L'immobile di cui alla lettera **H)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)** risulta, invece, **una proprietà indivisa** afferente per **1/3** al **debitore esecutato principale**, e per i restanti 2/3 risultano in **comproprietà con altre ditte**. Tale bene, nell'intero, per conformazione, natura e consistenza, inoltre, non è comodamente divisibile e pertanto la vendita di detto immobile, dovrebbe avvenire come vendita di bene indiviso, con tutte le conseguenze e difficoltà di una vendita di quote in comproprietà.

Gli immobili di cui alle lettere **I)** ed **J)** del **quesito a)**, per quanto detto al punto **b)** risultano, infine, **dei beni indivisi** afferenti per **1/2** alla **consorte** del debitore esecutato principale, anch'essa **debitrice esecutata**, e per il restante 1/2 risultano in **comproprietà con un altro soggetto**. Anche tali beni, nell'intero, per conformazione, natura e consistenza, non sono comodamente divisibili e pertanto la vendita di ognuno di detti immobili, dovrebbe avvenire come vendita di beni indivisi, con tutte le conseguenze e difficoltà di una vendita di quote in comproprietà.

Quesito o)

accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

Poiché i beni oggetto di pignoramento immobiliare non appartengono ad alcuna attività di impresa, ai sensi della R.M. 193/E 2001 e come chiarito dalla Circolare n. 22/E del 22 giugno 2013 dell'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto: *Regime IVA cessioni e locazioni di fabbricati – Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83*, il trasferimento di tali immobili per vendita giudiziaria non è soggetto al pagamento dell'IVA. Le unità

immobiliare oggetto della presente esecuzione, inoltre, non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13 della legge n. 408/49 e s.m.i. né quelle di abitazione di lusso previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Quesito p)

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare del 14 febbraio 2012 e della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna del 2 marzo 2012 - nn. 2193/1919, agli atti di causa della procedura esecutiva n. 7/2012 del R.G. Es., risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto su una quota pari a:

- I. **1/1** dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alle lettere **A), B), C), e D)** del **quesito a)**.
Tale quota coincide con la quota di proprietà di entrambi i **debitori eseguiti**;
- II. **1/1** della nuda proprietà dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alle lettere **E), F e G)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà del **debitore eseguito principale**;
- III. **1/3** della proprietà indivisa dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alla lettera **H)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà del **debitore eseguito principale**;
- IV. **1/2** della proprietà indivisa dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alle lettere **I)** ed **J)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà della **consorte** del debitore eseguito principale, anch'essa **debitrice eseguita**.

Per quanto appena detto, i dati riportati sia nell'atto di pignoramento immobiliare sia nella relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, della procedura esecutiva n. 7/2012 del R.G. Es., risultano corretti e pertanto il predetto pignoramento ha colpito la rispettiva quota dei beni di proprietà dei debitori eseguiti.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare del 27 dicembre 2012 e della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna del 4 febbraio 2013 - nn. 815/670, agli atti di causa della procedura esecutiva n. 74/2012 del R.G. Es., risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto su una quota pari a:

- i. **1/1** dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alle lettere **A), B), C), e D)** del **quesito a)**.
Tale quota coincide con la quota di proprietà di entrambi i **debitori esecutati**;
- ii. **1/1** della nuda proprietà dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui alle lettere **E2), F) e G)** del **quesito a)**. Tale quota coincide con la quota di proprietà del **debitore esecutato principale**;
- iii. **1/2** della proprietà indivisa dei beni immobili soggetto a pignoramento di cui al foglio n. **64**, particella **44** in agro di Nicosia e foglio **1**, particelle nn. **226, 227 e 439** in agro di Nissoria [parte delle lettere **I), ed J)** del **quesito a)**]. Tale quota coincide con la quota di proprietà della **consorte** del debitore esecutato principale, anch'essa **debitrice esecutata**.

È opportuno precisare, però, che nell'atto di pignoramento immobiliare agli atti, relativo al procedimento d'esecuzione immobiliare n. 74/2012, gli immobili in capo alla **debitrice esecutata**, di cui alla predetta lettera **iii)**, fanno parte dell'agro di Nissoria (All.ti n. 8.36 – 8.37 – 8.39 – Visure nn. T78096 – T79024 – T76401 e All.to n. 9.9 – Estratto di Mappa n. T110181) e non del territorio di Nicosia, come erroneamente indicato sia nel predetto atto di pignoramento sia nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, agli atti, resa dal notaio dott. Enrico Siracusano. Tali immobili, invece, sono stati correttamente iscritti nella nota di trascrizione del 4 febbraio 2013 - nn. 815/670, agli atti.

Per quanto appena detto, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva n. 74/2012 del R.G. Es., in parte non corrispondono con i dati della relativa nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna e pertanto il predetto pignoramento ha colpito la rispettiva quota dei beni di proprietà dei debitori esecutati solamente per gli immobili di cui ai predetti punti **i)** e **ii)**.

Cap. 6 - Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma, ho descritto le caratteristiche e lo stato degli

immobili in questione, inoltre, ho determinato il prezzo base per la vendita che dovrà avvenire in diversi lotti. I predetti immobili sono già identificati presso l'Agenzia del Territorio di Enna come unità immobiliari "asestanti" e pertanto non è necessario procedere ad alcun frazionamento. Fanno eccezione le due unità immobiliari di Contrada "Scaletta" identificate con la particella 396 – sub. **1** e rispettivamente sub. **2** del foglio **68**, in agro di Nicosia, mai dichiarate in catasto, per la cui vendita si dovrà procedere al preventivo accatastamento. Premesso ciò, gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **nel procedimento esecutivo n. 7/2012 R.G. Es.**, riunito col **procedimento esecutivo n. 74/2012 R.G. Es.**, sono pertanto i seguenti lotti:

LOTTO A

La quota pari a **1/1** dell'intera **Abitazione**, ubicata a Nicosia (EN), in Via Discesa Pozzo, 7, censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **82/L** – particella **2368** – sub. **1** – categoria **A/4** – classe **4^a** – consistenza **8** vani – piano: **seminterrato, terra e primo**, rendita € 334,66, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 128.000,00** (*diconsi Euro Centoventottomila/00*);

LOTTO B

La quota pari a **1/1** dell'intero **Fabbricato**, destinato a **magazzino e/o locale di sgombro**, ubicato a Nicosia (EN), in Via Giuseppe Fontana, 20 e Via Gaetano Giunta, 11 censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **82/I** – particella **2466** – sub. **1** – categoria **C/2** – classe **7^a**, consistenza **9 m²** – piano: **terra** – rendita € 27,42, e rispettivamente al foglio di mappa **82/I** – particella **2466** – sub. **2** – categoria **C/2** – classe **9^a** – consistenza **9 m²** – piano: **primo** – rendita € 37,65, nonché la quota pari a **1/1** dell'intero **Fabbricato**, destinato a **garage ed abitazione**, ubicato a Nicosia (EN), in Via Giuseppe Fontana, 16 (ex 18) e Via Gaetano Giunta, 9 censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa **82/I** – particella **2467** – sub. **1** – categoria **C/6** – classe **6^a**, consistenza **22 m²** – piano: **terra** - rendita € 62,49, e rispettivamente al foglio di mappa **82/I** – particella **2467** – sub. **2** – categoria **A/5** – classe **4^a**, consistenza **4** vani – piano: **terra e**

primo – rendita € 69,72, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a € **68.600,00** (*diconsi Euro Sessantottomilaseicento/00*);

LOTTO C

La quota pari a **1/1** dei **Fabbricati**, destinati ad **abitazione e magazzino e/o locale di sgombro** e dei **Terreni agricoli**, dell'estensione complessiva di Ha **5.62.59**, ubicati a Nicosia (EN), in Contrada Scaletta e Spirini, censiti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. **68**, particella **360** – sub. **1** – categoria **A/3** – classe **3**, consistenza **6** vani, piani: **terra e primo**, rendita € 204,52, (compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una superficie di circa 259 m²); particella **360** – sub. **2** – categoria **C/2** – classe **1^a**, consistenza **43** m² - piano: **terra** – rendita € 77,73 (compresa anche la proprietà esclusiva della corte esterna avente una superficie di circa 233 m²); particella **382** – categoria **C/2** – classe **1^a** – consistenza **73** m² - piano: **terra** - rendita € 131,95 e rispettivamente al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **68**, particella **95** – qualità **seminativo**, classe **4^a** di centiare **22**, reddito domenicale € 0,03 e reddito agrario € 0,01; particella **101** porzione **AA** – qualità **seminativo**, classe **3^a**, di are **2** e centiare **15**, reddito domenicale € 0,78 e reddito agrario € 0,20 e porzione **AB** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **25** e centiare **80**, reddito domenicale € 3,33 e reddito agrario € 1,20; particella **359** porzione **A** – qualità pascolo **arborato**, classe **U**, di are **7** e centiare **80**, reddito domenicale € 1,21 e reddito agrario € 0,36 e porzione **B** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **25** e centiare **57**, reddito domenicale € 3,30 e reddito agrario € 1,19; particella **381** porzione **AA** – qualità **seminativo**, classe **3^a**, di are **14** e centiare **88**, reddito domenicale € 5,38 e reddito agrario € 1,38, porzione **AB** – qualità **pascolo arborato**, classe **U**, di are **1** e centiare **71**, reddito domenicale € 0,26 e reddito agrario € 0,08 e porzione **AC** – qualità pascolo, classe **2^a**, di are **3** e centiare **54**, reddito domenicale € 0,46 e reddito agrario € 0,16; particella **269** – porzione **AA** – qualità **seminativo**, classe **2^a**, di are **56** e centiare **61** - reddito domenicale € 27,77 e reddito agrario € 5,85 e porzione **AB** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **6** e centiare **9**, reddito domenicale € 0,79 e reddito agrario € 0,28; particella **270** – porzione **AA**

– qualità **seminativo**, classe **2^a**, di are **58** e centiare **43** – reddito dominicale € 28,67 e reddito agrario € 6,04 e porzione **AB** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **3** e centiare **27** – reddito dominicale € 0,42 e reddito agrario € 0,15 (comprendente la superficie di due unità immobiliari urbane non ancora regolarizzate ai sensi del Decreto Legge n. 78/2010, accatastate d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Enna e censite con la particella **396** – sub. **1** – categoria **C/6** - classe **3^a**, consistenza **200** m², piano: **terra** – rendita € 392,51 e rispettivamente con la particella **396** – sub. **2** – categoria **C/6** - classe **3^a**, consistenza **80** m², piano: **terra** – rendita € 157,00); particella **325** - porzione **AA** – qualità **seminativo** - classe **2^a**, di ettari **2**, are **62** e centiare **74**, reddito dominicale € 128,91 e reddito agrario € 27,14 e porzione **AB** – qualità **pascolo** - classe **2^a**, di are **72** e centiare **16**, reddito dominicale € 9,32 e reddito agrario € 3,35 e rispettivamente al foglio n. **59**, particella **122** – porzione **AA** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di are **3** e centiare **34**, reddito dominicale € 1,21 e reddito agrario € 0,31, porzione **AB** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **7** e centiare **28**, reddito dominicale € 0,94 e reddito agrario € 0,34 e porzione **AC** – qualità **incolto produttivo**, classe **U**, di are **3** e centiare **3**, reddito dominicale € 0,05 e reddito agrario € 0,02, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 236.300,00** (*diconsi Euro Duecentotrentaseimilatrecento/00*);

LOTTO D

La quota pari a **1/1** del **Terreno agricolo** ubicato a Nicosia (EN), in Contrada "Spirin", censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **59**, particella **336** – porzione **AA** – qualità **pascolo erborato** – classe **U**, di are **18** e centiare **20**, reddito dominicale € 2,82 e reddito agrario € 0,85 e porzione **AB** – qualità **uliveto** – classe **2^a**, di are **25**, reddito dominicale € 10,33 e reddito agrario € 6,46, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 10.000,00** (*diconsi Euro Diecimila/00*);

LOTTO E

La quota pari a **1/1** della **nuda proprietà** dell'intero **Fabbricato**, costituito da una porzione rurale di fabbricato promiscuo e da una porzione destinata ad abitazione, ubicato a Nicosia (EN), in Via Carlo V, 14

(ex 13), censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **82** – particella **2669** – sub. **1** – qualità classe: **porzione rurale di fabbricato promiscuo**, e rispettivamente al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. **82** – particella **2669** – sub. **2** – categoria **A/4** – classe **3^a** – consistenza **4** vani - piani: **primo e secondo**, rendita € 140,48, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 44.940,00** (*diconsi Euro Quarantaquattromilanovecentoquaranta/00*). L'usufrutto di tali immobili, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale;

LOTTO F

La quota pari a **1/1** della **nuda proprietà** dei **Terreni agricoli** ubicati a Nicosia (EN), in Contrada "Serro – Pellegrini", dell'estensione complessiva di Ha **2.01.20**, censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58** – particella **46** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di are **52** e centiare **20** – reddito domenicale € 18,87 e reddito agrario € 4,85; particella **49** – porzione **AA** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di are **74** e centiare **79** – reddito domenicale € 27,04 e reddito agrario € 6,95 e porzione **AB** – qualità **uliveto** – classe **1^a**, di centiare **1**, reddito domenicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01; particella **51** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di are **74** e centiare **20**, reddito domenicale € 26,82 e reddito agrario € 6,90, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 26.320,00** (*diconsi Euro Ventiseimilatrecentoventi/00*). L'usufrutto di tali immobili, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale;

LOTTO G

La quota pari a **1/1** della **nuda proprietà** dei **Terreni agricoli** ubicati a Nicosia (EN), in Contrada "Spirini", dell'estensione complessiva di Ha **0.40.72**, censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **59**, particella **84** – porzione **AA** – qualità **uliveto** – classe **2^a**, di are **12** e centiare **36** – reddito domenicale € 5,11 e reddito agrario € 3,19 e porzione **AB** – qualità **pascolo** – classe **2^a**, di centiare **1**, reddito domenicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01; particella **129** – qualità **fabbricato rurale**, di are **2** e centiare **40**; particella

254 – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **10** e centiare **80**, reddito domenicale € 1,39 e reddito agrario € 0,50; particella **255** – porzione **AA** – qualità pascolo – classe **2^a**, di centiare **57**, reddito domenicale € 0,07 e reddito agrario € 0,03 e porzione **AB** – qualità **uliveto** – classe **2^a**, di are **5** e centiare **43**, reddito domenicale € 2,24 e reddito agrario € 1,41; particella **258** – porzione **AA** – qualità **fico india**, classe **2^a**, di are **5** e centiare **15**, reddito domenicale € 3,19 e reddito agrario € 0,66 e porzione **AB** – qualità **uliveto** – classe **2^a**, di are **4**, reddito domenicale € 1,65 e reddito agrario € 1,03, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a **€ 7.980,00** (*diconsi Euro **Settemilanovecentoottanta/00***). L'usufrutto di tali immobili, con diritto di accrescimento, è riservato per 1/2 ciascuno ad entrambi i genitori del debitore esecutato principale;

LOTTO H

La quota **indivisa** pari a **1/3** del **Terreno**, destinato ad **attività turistico – alberghiera**, ubicato a Nicosia (EN), in Contrada "San Giacomo", censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **70**, particella **112** – qualità **seminativo arborato** – classe **2^a**, di are **10** e centiare **70** – reddito domenicale € 5,53 e reddito agrario € 1,38, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a 1/3 di € 6.000,00 ovvero a **€ 2.000,00** (*diconsi Euro **Duemila/00***);

LOTTO I

La quota **indivisa** pari a **1/2** dei **Terreni agricoli** ubicati a Nicosia (EN), in Contrada "Casale", dell'estensione complessiva di Ha **1.33.93**, censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **64** – particella **44** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di ettari **1**, are **9** e centiare **93**, reddito domenicale € 39,74 e reddito agrario € 10,22 e particella **170** – qualità **seminativo** – classe **3^a**, di are **24**, reddito domenicale € 8,68 e reddito agrario € 2,23, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a 1/2 di € 31.250,00 ovvero a **€ 15.625,00** (*diconsi Euro **Quindicimilaseicentoventicinque/00***);

LOTTO J

La quota **indivisa** pari a **1/2** dei **Terreni agricoli** ubicati a Nissoria (EN), in Contrada "Musa", dell'estensione complessiva di Ha **0.83.86**, censiti al Catasto Terreni al foglio di mappa n. **1** – particella **160** – porzione **AA** – qualità **pascolo** – classe **2^a**, di are **15**, reddito dominicale € 1,94 e reddito agrario € 0,70, e porzione **AB** – qualità **seminativo** – classe **4^a**, di are **16** e centiare **90**, reddito dominicale € 2,62 e reddito agrario € 0,79; particella **226** – qualità **fabbricato rurale**, di centiare **39**; particella **227** – porzione **AA** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **7**, reddito dominicale € 0,90 e reddito agrario € 0,33, e porzione **AB** – qualità **seminativo** – classe **4^a**, di are 7 e centiare 34 – reddito dominicale € 1,14 e reddito agrario € 0,34; particella **228** – porzione **AA** – qualità **pascolo**, classe **2^a**, di are **10**, reddito dominicale € 1,29 e reddito agrario € 0,46, e porzione **AB** – qualità **seminativo** – classe **4^a**, di are **10** e centiare **11**, reddito dominicale € 1,57 e reddito agrario € 0,47 e particella **439** – porzione **AA** – qualità **pascolo** – classe **2^a**, di are **8**, reddito dominicale € 1,03 e reddito agrario € 0,37 e porzione **AB** – qualità **seminativo** – classe **4^a**, di are **9** e centiare **12**, reddito dominicale € 1,41, e reddito agrario € 0,42, con in atto un prezzo a base di vendita complessivo pari a 1/2 di € 15.600,00 ovvero a € 7.800,00 (diconsi Euro **Settemilaottocento/00**).

Sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti propostomi, rassegno la presente relazione alla S. V. Ill.ma. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Sono allegati alla presente:

- 1) Prima convocazione delle parti;
- 2) Richiesta Documentazione Comune Nicosia;
- 3) Richiesta Documentazione Agea;
- 4) Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Nicosia;
- 5) Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Nissoria;
- 6) Verbali di sopralluogo;
- 7) Seconda convocazione delle parti;

- 8) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 9) Estratto di mappa aggiornati dei foglio 82 – 58 – 59 – 64 – 68 – 70 del Comune di Nicosia e foglio 1 del Comune di Nissoria;
- 10) Planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, particella 360 – sub. 1 e sub. 2 e particella 382 – del foglio 68 e particella 2669 – sub. 2, foglio 82, del Comune di Nicosia;
- 11) Certificato Destinazione Urbanistica Nicosia;
- 12) Certificato Destinazione Urbanistica Nissoria;
- 13) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile distinto con la particella 2368 – sub. 1 del foglio 82 del Comune di Nicosia;
- 14) Planimetrie dello stato di fatto degli immobili distinti con le particelle 2466 e 2467 del foglio 82 del Comune di Nicosia;
- 15) Planimetrie dello stato di fatto degli immobili distinti con le particelle 360, 382 e 396 del foglio 68 del Comune di Nicosia;
- 16) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile distinto con la particella 2669 del foglio 82 del Comune di Nicosia;
- 17) Circolare dell'agenzia delle Entrate sulle sanzioni amministrative per i fabbricati non dichiarati nei termini di legge;
- 18) Documentazione Agea – Estratti Ortofoto del Comune di Nicosia (foglio 58 – 59 – 64 – 68 e 70) e del Comune di Nissoria (foglio 1);
- 19) Repertorio fotografico;
- 20) Estratto del P.R.G. del Comune di Nicosia;
- 21) Contratto d'affitto dei terreni oggetto di pignoramento;
- 22) Consultazione *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Nicosia.

Troina 25 luglio 2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(*dot. ing. Massimiliano Stazzone*)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Stazzone".



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italy
☎ (+ 39) 0935537409 - 📠 (+ 39) 0935657154 - 📠 393 8422124
✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Nicosia

Provincia Regionale di Enna



Oggetto Procedimento d'esecuzione immobiliare
N. 7/2012 + 74/2010 R.G. Es.

**Giudice
Esecutore** *dott. Eugenio Alberto Stancanelli*

Allegati

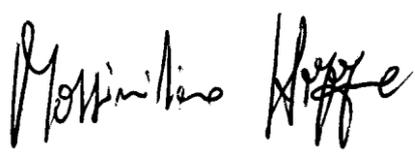
1. Verbale di Sopralluogo
2. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9
3. Notifica Relazione Parti
4. Parcella

[ALLEGATI ORIGINALE](#)

Data *Il Consulente Tecnico d'Ufficio*
dott. ing. - Massimiliano STAZZONE

Troina

25/07/2013



Tavola

A1

Visti