

Alessandro Demaria Architetto

C.da Stagio s.n.c. - 94100 Enna
Tel./fax +39 0935/541644
Mob. +39 3397426340
Email: demaria.alessandro@gmail.com
C.F. DMRVL581E15C342B

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 79/2013

Soggetto Creditore:

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
P.tta Monte 1, Verona.

Soggetto Debitore:

[REDACTED] (Me)

Giudice Istruttore:

dott. Orrigo Omar Martino

Apposito nella
Cancelleria del Tribunale oggi

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

1. 6. 14
[Handwritten Signature]

INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito B)	pag. 5
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 6
3 – Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito H)	pag. 9
4 – Valore attuale dei beni	(Quesito K)	pag. 11
ALLEGATI		pag. 16



Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°79/2013 all'udienza del 28/05/2014, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A. Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B. Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C. Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D. Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E. Accertare che il bene sia accatastato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e, se necessario, accatastamento degli immobili;
- F. Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni,Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G. Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I. Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni sono liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del

contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;

J. Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;

K. Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;

L. Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.

M. Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;

N. Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;

O. Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;

P. Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;

Q. Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare.



Analisi documentazione ipocatastale (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali in data 08/01/2014, in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

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

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

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

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

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, l'invio di lettera raccomandate A/R, il sottoscritto ha dato inizio in data 17 febbraio 2014, alle ore 9:15, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei [REDACTED] [REDACTED] si è così potuto procedere ad esaminare i terreni siti in contrada S. Barbara in territorio di Calascibetta.

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

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

Visto visura per immobile al 05/02/2014 rilasciata dall' U.T.E. di Enna – N.C.T. di ENNA (vedi visure allegate):

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca		
44	23		AA	Seminativo 3	4 70 64	Dominicale 145,84 Euro	Agrario 7,72 euro
			AB	Pascolo 1	59 76		

Proprietari: [redacted] per 2/9 , [redacted] per 2/9 e [redacted] per 2/9, [redacted] per 3/9

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca		
44	75			Seminativo 4	1 78 60	Dominicale 23,06 Euro	Agrario 8,30 euro

Proprietari: [redacted] per 2/9 , [redacted] per 2/9 [redacted] per 2/9, [redacted] per 3/9

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca		
44	133			Seminativo 3	1 74 00	Dominicale 53,92 Euro	Agrario 16,16 euro

Proprietari: [redacted] , [redacted] per 2/9 [redacted] per 2/9, [redacted] per 3/9

I beni oggetto dell'esecuzione sono:

Terreni siti nel Comune di Calascibetta, in C.da S. Barbara s.n.c., accessibili attraverso la "regia trazzera Calascibetta-Ganci" distante 1,85 km dalla S.S. 290 e complessivamente distante 6 km ca.: dal centro cittadino di Calascibetta. Le tre particelle costituiscono un unico fondo agricolo confinante a nord con le particelle n° 5-1-24-26-28-30-187, a sud/est con le part. 76-77 e a sud/ovest con la regia trazzera Calascibetta-Ganci.

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

Bene appartenente ai [redacted] (per 2/9), [redacted] (per 2/9), [redacted] (per 2/9), [redacted] (per 3/9):
appezzamento di terreno ubicato in agro di Calascibetta (EN), in C.da S. Barbara s.n.c., catastalmente esteso complessivamente Ha 08.8.00 censito al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle nn 23 (di Ha. 05.30.40), 75 (di Ha. 01.78.60), 133 (di Ha. 01.74.00).

- Detto complesso di beni è pervenuto a favore di [redacted] [redacted] (per la quota di 3/9), [redacted] [redacted] (per la quota di 2/9), [redacted] [redacted] (per la quota di 2/9), e [redacted] [redacted] (per la quota di 2/9). [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/1, per atto di successione trascritta ad Enna in data 24.07.06 ai nn. 9226\6433 e successiva Accettazione Tacita di Eredità in forza di atto in Notaio Rizzo Massimo da Nicosia (EN) del 27.11.2006 e trascritta ad Enna in data 02.12.2006 ai nn.14344\100006.

Nel quadro D si Legge:

" Si chiede trascrizione (ai sensi e per gli effetti dell'art.2648, 3 comma c.c.) dell'atto pubblico di mutuo agrario in oggetto, in forza del quale [redacted] e i di lei tre figli, germani [redacted] e [redacted] e

██████████ compiendo un atto di disposizione di immobili di compendio dell'eredità del loro rispettivo marito e padre ██████████

██████████ hanno compiuto un atto che comporta accettazione tacita dell'intera eredità".

- A favore di ██████████ (ME) il ██████████ coniugato in regime di separazione dei beni, contro ██████████ ██████████ risulta trascritto con atto di vendita, ad Enna in data 09.12.1988 ai nn. 9568/8652, in Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta, del 18 novembre 1988, con il quale venne venduto appezzamento di terreno sito in Calascibetta alla Contrada Corvo Guadagna censito catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle nn 23 (di Ha. 05.30.40), 75 (di Ha. 01.78.60).
- A favore di ██████████ (ME) ██████████ coniugato in regime di separazione dei beni, contro ██████████ risulta trascritto con atto di vendita, ad Enna in data 09.12.1988 ai nn. 9569/8653, in Notaio Salvatore Romano di Caltanissetta, del 18 novembre 1988, con il quale venne venduto appezzamento di terreno sito in Calascibetta alla Contrada Santa Barbara censito catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particella nn 133 (di Ha. 01.74.00).

Completezza della documentazione(quesito D)

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

Regolarità catastale (quesito E)

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

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito F)

- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 05.11.93 ai nn.9706/943 in dipendenza di atto di mutuo del 29.19.1993 in Notaio Grazia Fiorenza da Leonforte (EN) rep. n. 7762, a favore di Sicilcassa S.p.a. contro [REDACTED] sopra, tra l'altro i terreni siti in Calascibetta alla Contrada Santa Barbara censiti catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle n.23 – n.75 – n.133.
- Privilegio Agrario Convenzionale iscritto ad Enna in data 05.11.1993 ai nn. 9707/944, in dipendenza di atto di concessione a garanzia di prestito agrario, in Notaio Grazia Fiorenza da Leonforte (EN) rep. n 7762, a favore di Sicilcassa S.p.a. contro [REDACTED] sopra, tra l'altro, anche i terreni siti in Calascibetta alla Contrada Santa Barbara censiti catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle n.23 – n.75 – n.133.
- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 02.12.2006 ai nn.14345/3125 in dipendenza di atto di mutuo del 27.11.2006 in Notaio Rizzo Massimo da Nicosia (EN) rep. n. 29903/13963, a favore di Banco di Sicilia S.p.a. contro [REDACTED] e terzi datori di ipoteca [REDACTED] sopra i terreni siti in Calascibetta alla Contrada Santa Barbara censiti catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle n.23 – n.75 – n.133.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Enna in data 27.08.2013 ai nn. 6944/4818, derivante da provvedimento del 08.07.2013 dell'ufficiale giudiziario rep. n. 637, a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro [REDACTED] sopra i terreni siti in Calascibetta alla Contrada Santa Barbara censiti catastalmente al N.C.T. del comune di Calascibetta (EN) al Foglio 44, particelle n.23 – n.75 – n.133.

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

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

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare **non risulta sottoposta a vincoli** (All. N°4) .

Dalle operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione è stato possibile evidenziare la presenza di un rudere all'interno della part. N°23, come viene riportato all'interno della documentazione fotografica. Durante le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Enna è stata riscontrata la totale assenza della planimetria o di qualsiasi altra tipologia di documentazione riguardante l'immobile menzionato. Essendo tale immobile un rudere è possibile considerare tale porzione di terreno assimilabile alla restante parte di terreno agricolo (Foto5 - 6) .

Stato di occupazione dell'immobile (Quesito I)

I citati terreni risultano occupati dai proprietari e coltivati regolarmente.

Descrizione dei beni (Quesito J)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere dei terreni agricoli siti nel Comune di Calascibetta, in C.da S. Barbara s.n.c., accessibili attraverso la "regia trazzera Calascibetta-Ganci" (Foto 1-2) distante 1,85 km dalla S.S. 290 e complessivamente distante 6 km ca. dal centro cittadino di Calascibetta. Il fondo, pertanto, risulta facilmente accessibile, e presenta facilità di ingresso e di manovra per i mezzi agricoli (Foto 3). Le tre particelle costituiscono un unico fondo agricolo dalla forma triangolare, regolarmente recintato e facilmente individuabile, avente un lato che costeggia la "regia trazzera Calascibetta-Ganci" e della grandezza complessiva di 8,83 ha pari a

88.300 m² (ottantottomila metri quadrati). Le dimensioni del fondo lo rende un terreno perfettamente coltivabile e come si evince dal certificato di destinazione urbanistica è possibile edificare, con destinazioni d'uso relative all'agricoltura, fino ad una superficie pari a 2650 m² ca. (Foto 4).

Le tre particelle ricoprono un terreno prevalentemente collinare, dalle pendenze poco accentuate e perfettamente soleggiato durante l'intero arco della giornata (foto 7-8-9).

Il fondo, inserito in una zona interamente dedicata all'agricoltura, è stato privato della maggior parte del pietrame presente ed è regolarmente adibito alla coltura, seguendo cicli annuali di coltivazione (orzo, frumento, vicia) secondo quanto riferito dai proprietari, e da quanto evidenziato nella documentazione fotografica (foto 10).

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito K)

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

Innanzitutto si individuano gli elementi del compendio rilevanti ai fini della stima dei terreni agricoli, e va pertanto adottato, quale parametro di comparazione per i terreni, la superficie. Tenuto conto del contesto in cui si trovano i terreni oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, si è passato poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km, relative a tutto il contesto di Calascibetta (ed Enna).

Da una ricerca di mercato che ha coinvolto coltivatori della zona e le agenzie immobiliari, è possibile compiere una valutazione di base di un terreno seminativo, nella zona interessata, di € 0,82/al mq., mentre per i terreni con qualità pascolo di € 0,47/al mq. Infatti, un "tumulo" di terreno (2140 mq) seminativo, in condizioni simili a quello in esame, è venduto tra i 1500 e i 2000 €, mentre un tumulo di terreno, con qualità pascolo, è venduto tra i 800 e i 1200 €.

Tale valutazione è stata riscontrata anche con i dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA), che nell'annuario dell'agricoltura italiana pubblicato, nel capitolo mercato fondiario, riporta i valori fondiari per regioni e tipologia colture. Nel nostro caso per un terreno seminativo, in provincia di Enna, il valore medio del 2012 in unità di misura, migliaia di euro/ha è pari a SAU Media 7.500,00 che riferito al nostro caso e riportato in mq, equivale a € 0,75 /mq. Per un terreno pascolo, in provincia di Enna, il valore medio del 2012 in unità di misura, migliaia euro/ha è pari a SAU Media 3.500,00 che riferito al nostro caso e riportato in mq, equivale a € 0,35 /mq. Tali dati vengono quindi corretti, rispetto alla data odierna del 5%, secondo quanto riferito da operatori del locale mercato immobiliare. In seguito per ciascun terreno sono determinati i valori unitari.

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

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

TERRENI	Agenzie immobiliari 2013\2014		INEA 2012			VALORE MEDIO UNITARIO
	Unità di misura	Prezzo medio	Unità di misure	Prezzo unitario	Correzione + 5% (2013\14)	
Seminativo	Tumulo	1750,00 €	Ha	7.500,00 €		(0,80 €/mq)
	2140 mq	(0,82 €/mq)	10.000 mq	(0,75 €/mq)	(0,78 €/mq)	
Pascolo	Tumulo	1000,00 €	Ha	3.500,00 €		(0,42 €/mq)
	2140 mq	(0,47 €/mq)	10.000 mq	(0,35 €/mq)	(0,37 €/mq)	

Calcolo del coefficiente correttivo

1. Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

La zona ove è situata l'immobile in esame è riconducibile ad una zona agricola, urbanisticamente E "AGRICOLA – TERRITORIO APERTO", del vigente P.R.G del Comune di Calascibetta, a poche centinaia di metri dalla S.S. 290 e complessivamente distante 6 km ca. dal centro cittadino, per un coefficiente relativo pari a 1,04;

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

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti precedentemente esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,09.

2. Caratteristiche intrinseche dell'immobile

La dimensione del lotto è ottima, in quanto essa risulta ampia e perfettamente coltivabile ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

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

L'utilizzo costante del fondo e il fatto che sia stato privato delle pietre, lo rende perfettamente abile alla coltura, senza l'aggiunta di spese, il che porta ad un valore medio di cui sopra pari a: 1,04.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,11.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi alle tre particelle oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,21 che equivale ad una valore percentuale pari a +21%.

Caratteristiche estrinseche:

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

1,03
1,05

Caratteristiche intrinseche:

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

1,02
1,05
1,04

Totale 1,21 (+21%)

Valore equivalente dei beni :

Foglio	Part.lla	Porz.	Qualità classe	Superf.	Valore di mercato unitario [€/mq]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]	Valore di Mercato finale [€]
		C		Ha are ca				
44	23	AA	Seminativo	4 70,64	0,80	+21	37.651,20	45.181,44
		AB	Pascolo	59,76	0,42	-21	2.509,92	3.011,90

Foglio	Part.lla	Qualità classe	Superf.	Valore di mercato unitario [€/mq]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]	Valore di Mercato finale [€]
			Ha are ca				
44	75	Seminativo	1 78,60	0,80	+21	14.288,00	17.145,60

Foglio	Part.lla	Qualità classe	Superf.	Valore di mercato unitario [€/mq]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]	Valore di Mercato finale [€]
			Ha are ca				
44	133	Seminativo	1 74,00	0,80	+21	13.920,00	16.704,00

Riassumendo le tre particelle avranno i seguenti valori:

- Foglio 44, **particella nn 23** (di Ha. 05.30,40), del valore pari a **48.193,34 €**;
- Foglio 44, **particella nn 75** (di Ha. 01.78.60), del valore pari a **17.145,60 €**;
- Foglio 44, **particella nn 133** (di Ha. 01.74.00), del valore pari a **16.704,00 €**.

TOTALE VALORE STIMATO **€ 82.042,94**

(diconsi euro ottantaduemilaequarantadue euro, 00).

Opportunità di vendita (quesito L)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere dei terreni agricoli siti nel Comune di Calascibetta e le tre particelle costituiscono un unico fondo agricolo della grandezza complessiva di 8,83 ha pari a 88.300 m² (ottantottomila metri

quadri), che possono essere acquistati indifferentemente in un unico lotto, o separatamente.

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito O)

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

Verifica degli atti (quesito P)

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono correttamente riportati nella nota di trascrizione R.G. n°6944 – R.P.n°4818, del 27/08/2013.

Enna li 25.03.14

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria



Astalegale.net

ALLEGATI

1. Visure Catastali - Estratto di mappa;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Attestazione vincoli, certificato di destinazione urbanistica;
5. Valutazione fondiaria al 2012 ISTITUTO NAZIONALE di ECONOMIA AGRARIA (INEA).

Fine perizia, totale n°16 pagine + n° 28 pagine allegati

Enna li 25.03.14



Il Consulente Tecnico d'Ufficio



17/12/16

Alessandro Demaria Architetto

C.da Stagio s.n.c. - 94100 Enna
Tel./fax +39 0935/541644
Mob. +39 3397426340
Email: demaria.alessandro@gmail.com
C.F. DMRY-581E15C3428

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 79/2013

ALLEGATI

Soggetto Creditore:

**Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
P.tta Monte 1, Verona.**

Soggetto Debitore:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

dott. Orrigo Omar Martino

Deposito
Cantone
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
[Signature]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Dati della richiesta		Comune di CALASCIBETTA (Codice: B381)	
Catasto Terreni		Provincia di ENNA	
		Foglio: 44 Particella: 23	

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9

Situazione dell'Immobile dal 14/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz		Superficie(m²)	Deduz		
1	44	23	AA	SEMINATIVO 3	4	70	64	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 13982 J/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. EN0150222) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262
Partita di stato: variazioni culturale eseguiti ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)					59	76		
Notifica Annotazioni		AB		PASCOLO 1			Euro 7,72	Euro 2,16
							Dominicale Euro 145,84	Agrario Euro 43,75

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz		Superficie(m²)	Deduz		
1	44	23		SEMINATIVO 3	5	30	40	Impianto meccanografico del 11/04/1977
Partita 9348								
Notifica							Dominicale Euro 164,36 L. 318.240	Agrario Euro 49,31 L. 95.473

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Situazione degli intestati dal 03/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/2005 n. 5996 .1/2006 in atti dal 10/07/2006 (protocollato n. EN004/0085) Registrazione: UR Sede: MISTRETTA Volume: 3 n. 124 del 05/06/2006 SUCCESIONE DE CUIUS CACCIATO INSILLA P.			

Situazione degli intestati dal 18/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/09/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/1988 Voltura n. 1759 .1/1989 in atti dal 02/04/1991 Repertorio n. : 81661 Rogante: ROMANO S. Sede: CALTANISSETTA Registrazione: UR Sede: CALTANISSETTA n. : 3343 del 05/12/1988			

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 11/05/1986 n. 4243 .1/1986 in atti dal 02/04/1991 Rogante: BRUCIA Sede: BARRAPRANCA Registrazione: UR Sede: ENNA n. 2541 del 16/07/1986			

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/05/1986 Voltura n. 4243/86 in atti dal 20/06/1989 Repertorio n. : 6064 Rogante: BRUCIA G Sede: BARRAPRANCA Registrazione: UR Sede: ENNA n. 2541 del 16/07/1986			

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 11/05/1986
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/05/1986 Voltura n. 331388 in atti dal 20/06/1989 Repertorio n. : 31055 Rogante: PILATO Sede: CALTANISSETTA Registrazione: UR Sede: CALTANISSETTA n. : 3104 del 16/07/1986			

Visura storica per immobile

Data: 05/02/2014 - Ora: 10.01.45

Visura n.: EN0008047 Pag: 3

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Situazione degli intestati dal 27/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 11/05/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 27/03/1984

Unità immobiliari n. 1

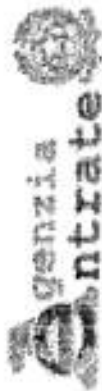
Ricevuta n. 1884

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DE MARIA





Ufficio Provinciale di Enna - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2014 - Ora: 10.02.06
Visura n.: EN0008048 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Dati della richiesta
Comune di CALASCIBETTA (Codice: B381)
Provincia di ENNA

Catasto Terreni
Foglio: 44 Particella: 75

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.			
1	44	75			SEMINATIVO 4	1	78	60	Dominicale Euro 8,30 L. 44.650	Implanto meccanografico del 11/04/1977
<p>Notifica</p> <p>Parità 9348</p>										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/9

Situazione degli intestati dal 18/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/09/2005

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Data: 05/02/2014 - Ora: 10.02.06

Visura n.: EN0008048 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 18/11/1988
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 11/05/1986 in atti dal 02/04/1991 Rogante: BRUCIA Sede: BARRA-FRANCA Registrazione: U.R. Sede: ENNA n. 2541 del 16/07/1986			

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 fino al 11/05/1986
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/05/1986 Volunta n. 424386 in atti dal 20/06/1989 Repertorio n. : 6064 Rogante: BRUCIA G Sede: BARRA-FRANCA Registrazione: U.R. Sede: ENNA n. 2541 del 16/07/1986			

Situazione degli intestati dal 11/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 11/05/1986
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/05/1986 Volunta n. 331388 in atti dal 20/06/1989 Repertorio n. : 31055 Rogante: PILATO Sede: CALTANISSETTA Registrazione: U.R. Sede: CALTANISSETTA n. 3104 del 16/07/1986			

Situazione degli intestati dal 27/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 11/05/1986
DATI DERIVANTI DA in atti dal 27/03/1984			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 27/03/1984
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 11/04/1977			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 1884

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DE MARIA

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2014

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		[redacted] Impianto meccanografico del 11/06/1977	[redacted]	fino al 18/11/1988

Unità immobiliari n. 1

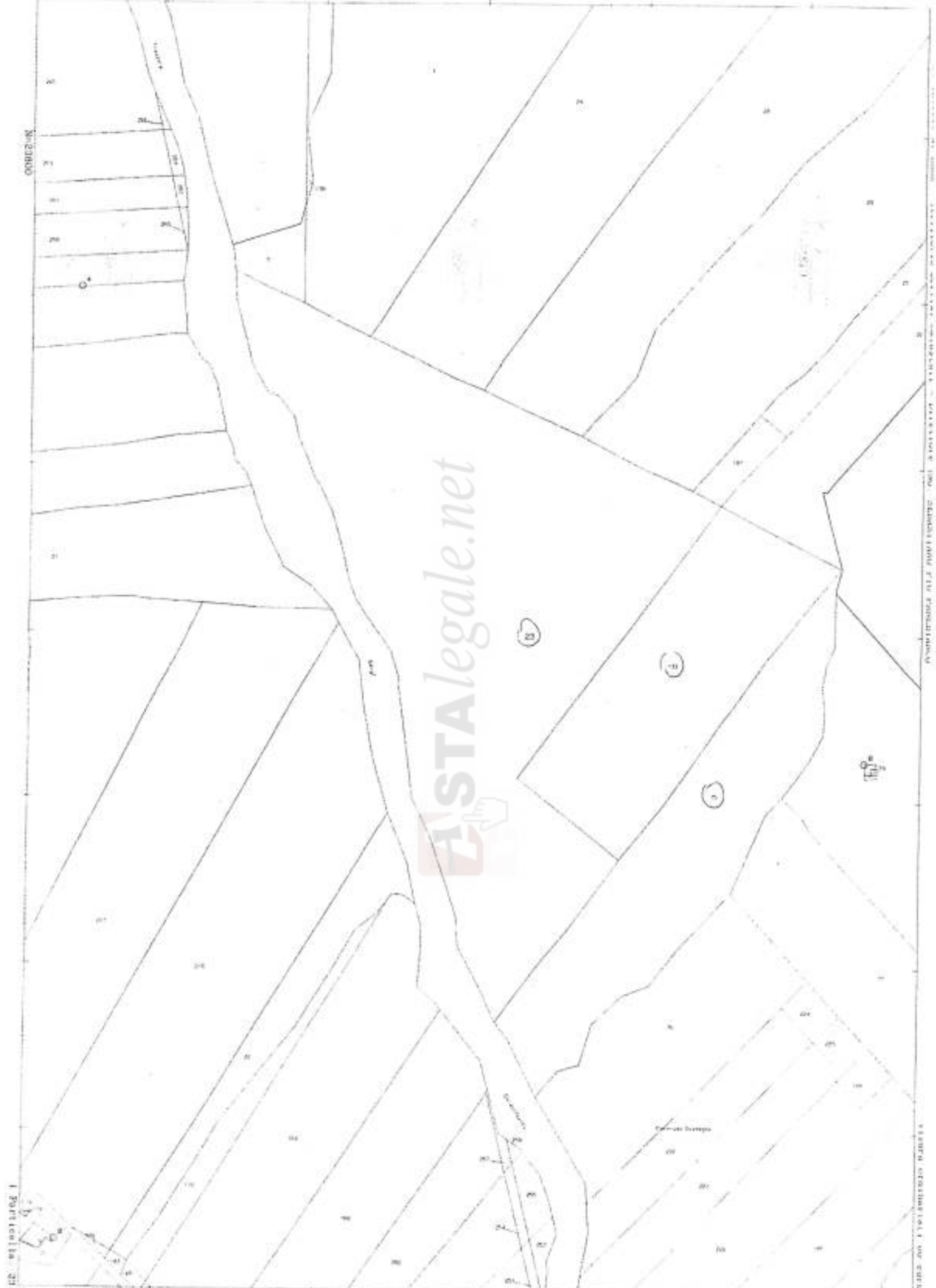
Ricevuta n. 1884

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DE MARIA**

ASTALEGALE.NET



2741000

2741000

Comune CALASCIRETTA
Foglio 44
Richiedente de zona

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 562 000 metri

6 Feb 2014 10:02
Prot. n. 200008001/2014

ASTAlegale.net

ASTAlegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Espropriazione immobiliare N.R.G.E. 79/2013 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro i ~~_____~~

L'anno 2014 il giorno 17 del mese di Febbraio il sottoscritto arch. Vito Alessandro Demaria, in qualità di C.T.U. nominato, alle ore 9:00 si trovava a C-IA S. BARBARA in CALASCIBETTA per dare inizio alle operazioni peritali, avendo dato regolare preavviso alle parti mediante Raccomandata A/R in data 27.01.2014.

Iniziamo alle ore 9:15 le operazioni in presenza di:

~~_____~~
~~_____~~

Prendevo visione dell'immobile dall'esterno e dall'interno, esaminandone la consistenza, lo stato d'uso e la rispondenza ai dati precedentemente acquisiti. In separato foglio prendevo appunti ed eseguivo il rilievo fotografico degli immobili sottoposti a provvedimento giudiziario.

Le operazioni odierne sono state terminate alle ore 12:00, includendo il tempo impiegato per il tragitto di ritorno al mio studio.

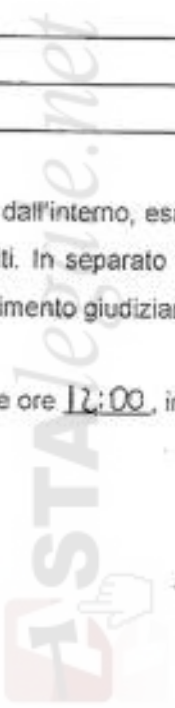
Enna, 17.02.13

Il Creditore procedente

~~_____~~
~~Il debitore~~ ~~_____~~

Il C.T.U.
Vito Alessandro Demaria

Altri presenti



ALLEGATO 3

Documentazione fotografica

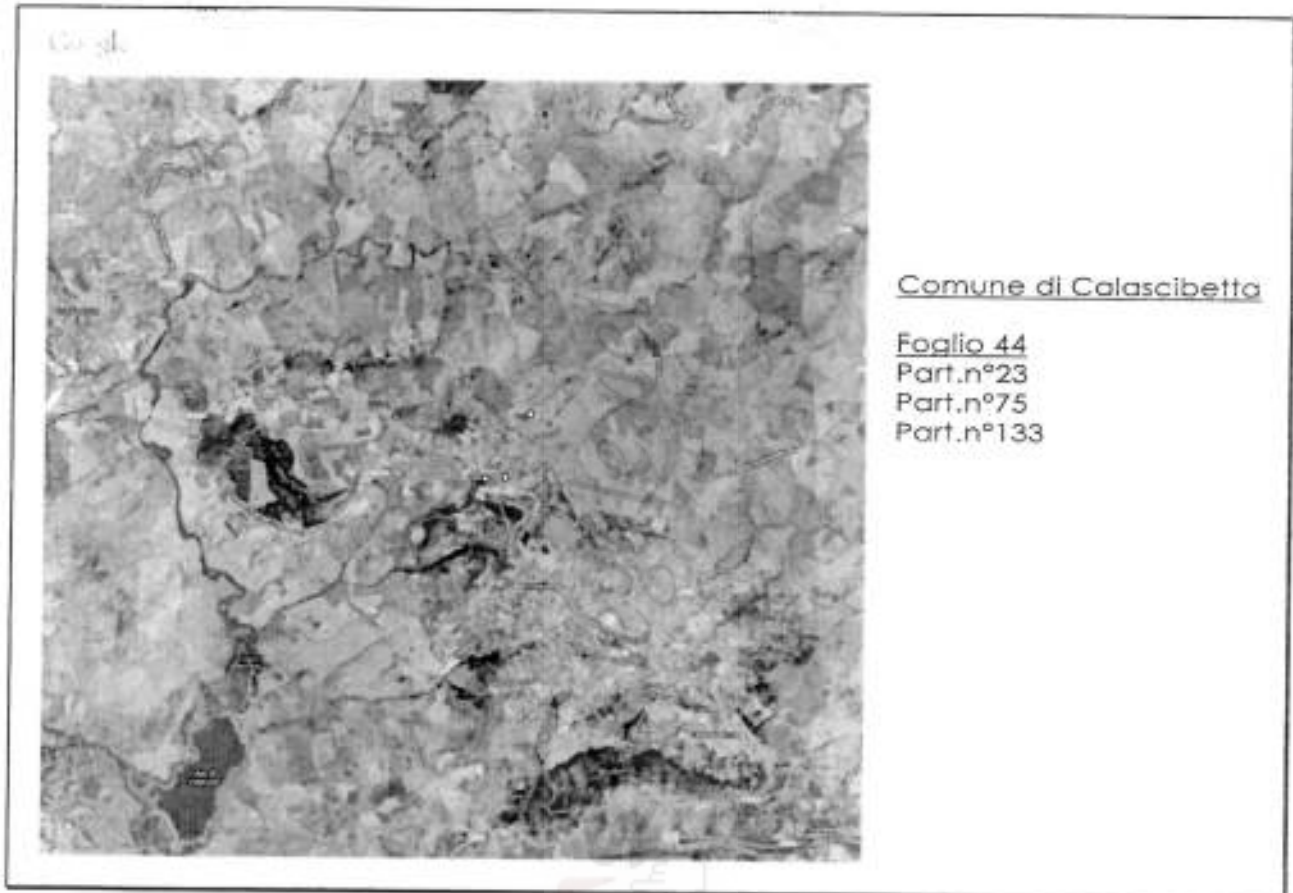


Foto n°1- immagine da google di localizzazione rispetto a Calascibetta

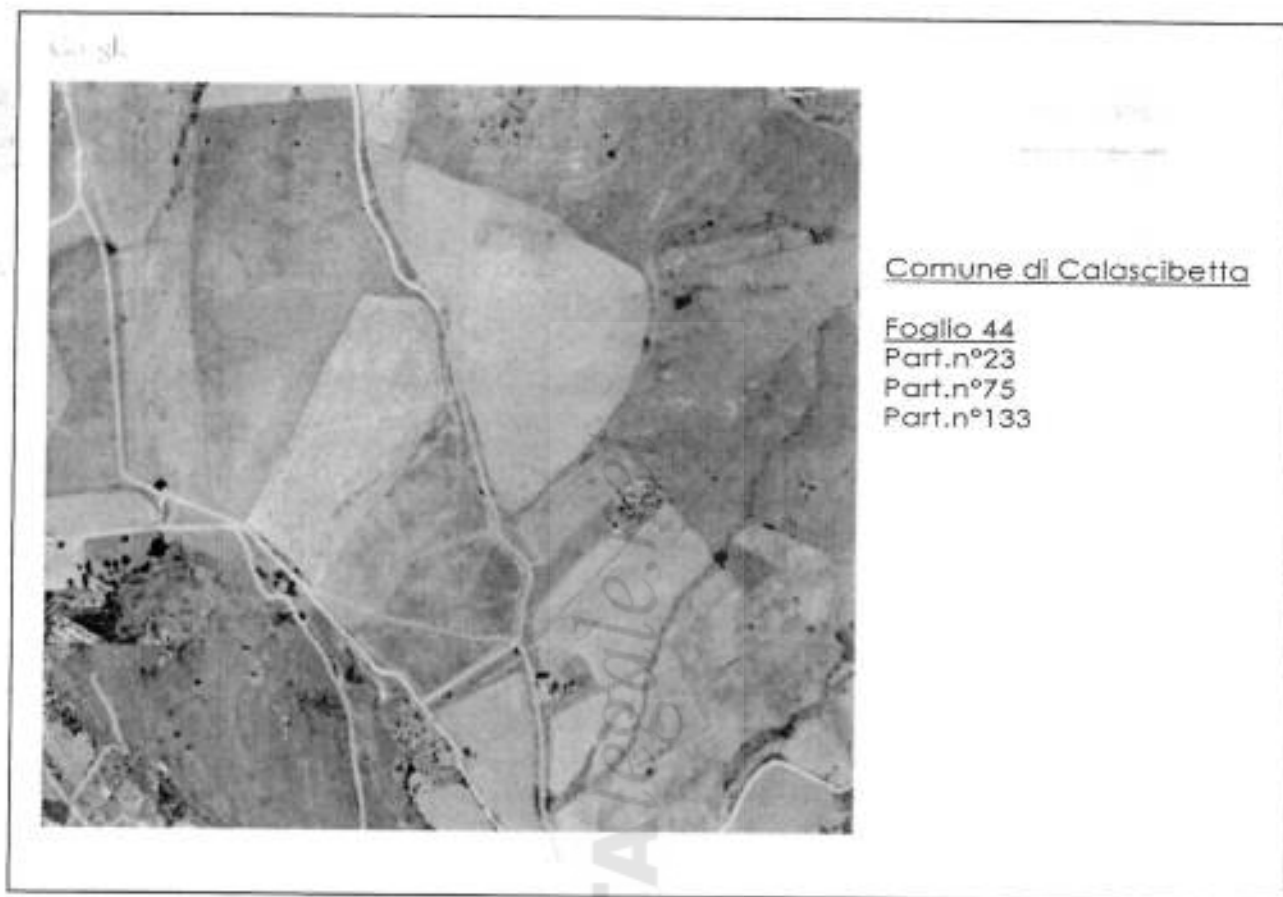


Foto n°2- immagine da google del fondo agricolo



Foto n°3- vista complessiva dalla strada di accesso

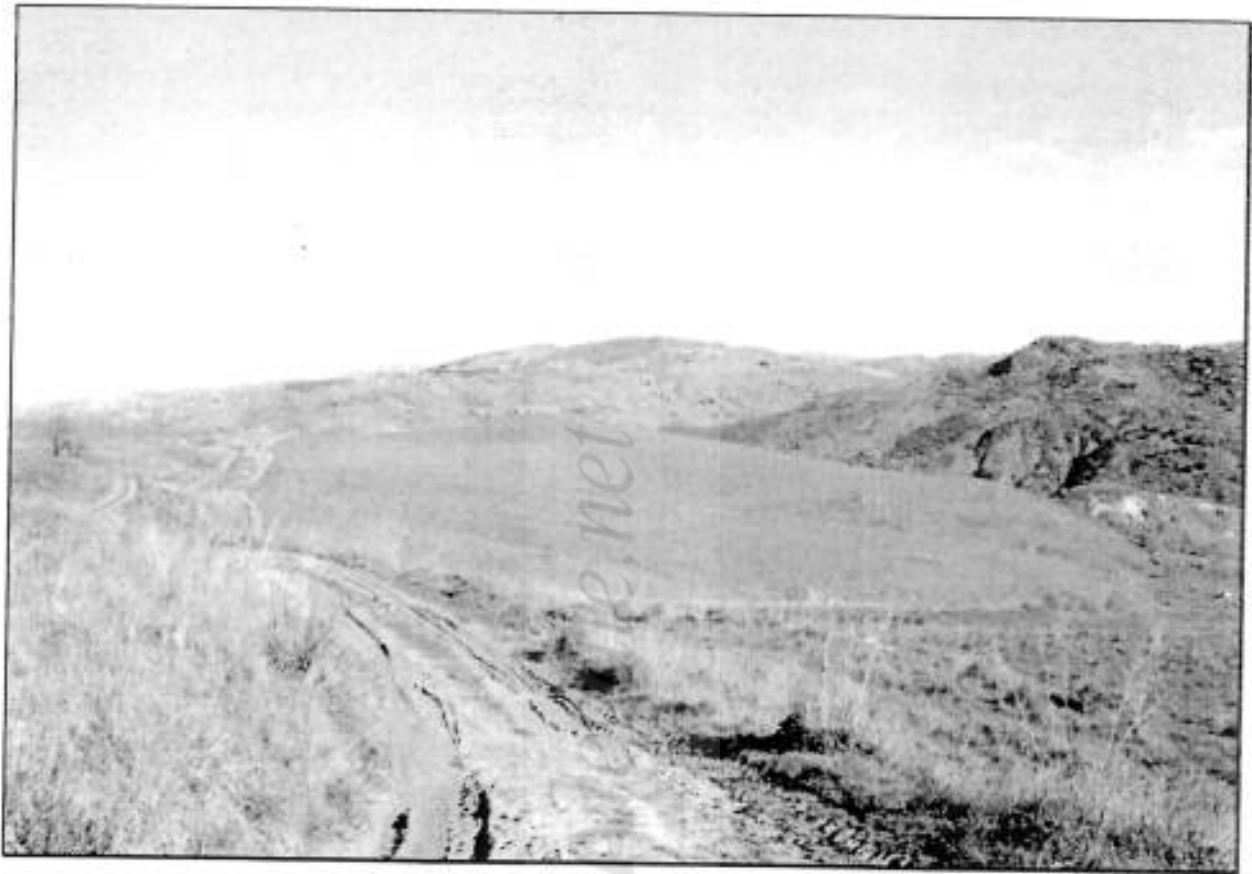


Foto n°4- vista complessiva delle tre particelle



Foto n°5- vista complessiva del rudere



Foto n°6- particolare del rudere



Foto n°7- particolare del fondo

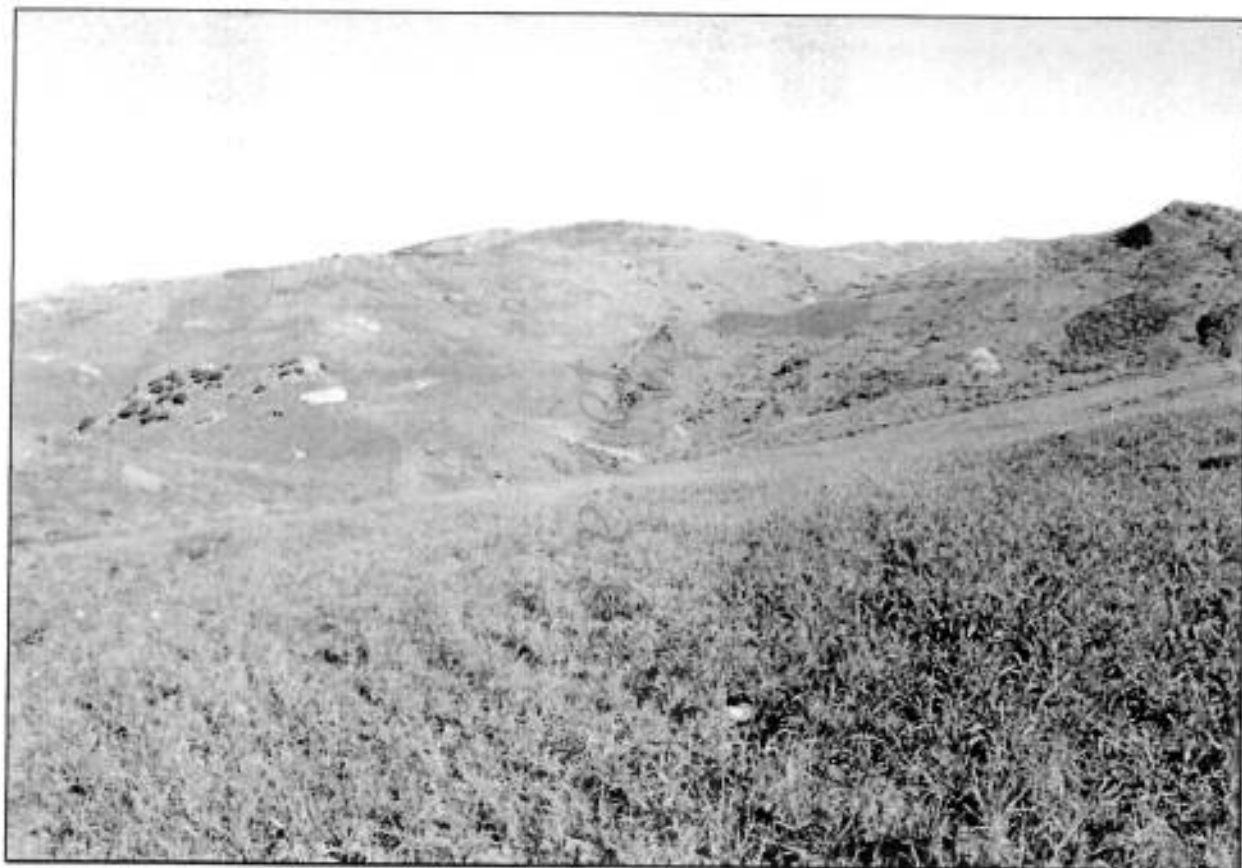


Foto n°8 - foto della coltivazione



Foto n°9 – immagine relativa alla coltivazione



Foto n°10 - immagine relativa alla coltivazione

Allegato n°4

Sistema Informativo Forestale



Scala 1:4.199

Note:



Regione Siciliana
Ass. Territorio e Ambiente
Comando Corpo Forestale



Sistema Informativo Forestale

Legenda

Vincolo Idrogeologico

SIC e ZPS

SIC/ZPS

ZPS

SIC

Parchi e Riserve

Carta forestale regionale siciliana

Carta forestale (Leg. 22/2001)

Carta forestale (R. 36/96)

Ambiti Amministrativi

Limite regionale

Limiti comuni forestali

Orografia

Cavea di livello

CL, TYPE, CODE

0501010201

0501010202

0501010204

Alveo naturale

Forme naturali dei torrenti

Scardafra

Località significative

Località significative

Immobili ed antropizzazioni

Manufatto edilizio o di antropizzazione urbana

Manufatto industriale/da trasporto

Manufatto di roccia

Terreno di divieto

Mano a divieto di spargere

Acque

Mano di servizio o manutenzione del terreno

Caratteristiche

Terreno di copertura

Unità vincentina

Galera

Ponte/Viadotto/Cavalcavia

Area attrezzata del suolo

Attrezzatura sportiva

Gradinata

Manufatto industriale

Manufatto d'infrastruttura di trasporto

Manufatto manomontato di arredo urbano

Sostegno a braccio

Attrezzatura per la navigazione

Diga

Opera artistica di regolazione

Opera portuale e di difesa delle coste

Edificio

Tipologia

generica

edificio rurale

chiesa, basilica

caso

casacca, manufatto precario

fondone pressurizzato

Viabilità, mobilità e trasporti

Area di circolazione veicolare

Area stradale

Idrografia

Bacini idrografici

Elemento idrico

Reticolo idrografico naturalizzato

Reticolo idrografico naturalizzato

Spettro di acque



Note:



COMUNE DI CALASCIBETTA
Provincia di Enna
Servizio Urbanistica



Prot. Gen. n° 0003065
Pratica n° 36

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data 10/03/2014 da:

DEMARIA VITO ALESSANDRO, nato a ENNA (EN) il 15/05/1981, residente a ENNA (EN) C.DA STAGLIO,

tendente ad ottenere il rilascio, ai sensi del II° comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n° 47, di un **certificato di destinazione urbanistica**.

- **Atteso** che ai sensi delle vigenti norme tale certificazione deve essere firmata dal funzionario cui sono state assegnate le funzioni relative alle emissioni dei provvedimenti finali in ordine ai procedimenti di cui all'art. 2, comma 1, della l.r. n.17/94;
- **Vista** la Determina Dirigenziale n. 430/R.G. e n. 197/R.A.T. del 29/07/2013 con la quale allo scrivente sono state affidate le funzioni di cui sopra;
- **Visto** il vigente P.R.G. approvato con D.D.G. 866 del 10/08/2009 e 1064 del 14/10/2009.
- **Visto** il riferimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in calce all'istanza stessa;

CERTIFICA

– **che** la destinazione urbanistica le particelle appresso riportate, in base al vigente Strumento urbanistico risulta:

Foglio n° 44 Part. 23, Foglio n° 44 Part. 75, Foglio n° 44 Part. 133 in Zona E ZONA AGRICOLA - TERRITORIO APERTO, **le cui norme sono riportate nell'allegato al presente**

Restano salvi i vincoli imposti a tutela dei corsi idrici e delle zone di verde idrogeologico si cui alle vigenti disposizioni previste da Leggi e Decreti Nazionali e Regionali.

Si rilascia il presente certificato in carta legale, ai sensi del 2° comma dell'art. 18 della legge n° 47/85, per gli usi consentiti dalla legge ed ha validità di anni uno dalla data di rilascio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CALASCIBETTA, 17/03/2014



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. P. Riccobene

Versato l'importo di Euro 12,44 (DODICI/44), comprovante il versamento dei diritti di segreteria, con bollettino n_37_____ del _10/03/2014_____.



ALLEGATO

Art. 73

Norma generale per il territorio aperto

1. Il territorio aperto (zona omogenea E) comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale, per lo sport o per attività alberghiere, o a carattere artigianale, commerciale e industriale.
2. Nel territorio aperto sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative alla agricoltura e alle attività connesse con l'uso del suolo agricolo, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione boschi e alle aree improduttive.
3. Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.
4. E' ammessa la realizzazione di strade poderali e interpoderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G., previa richiesta di autorizzazione e il rispetto delle indicazioni relative delle presenti norme.
5. Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni delle presenti norme.
6. I suoli classificati nello studio agricolo-forestale come colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola non sono destinabili ad altri usi.
7. Le aree individuate nello studio agro-forestale come aree di rimboschimento ai fini urbanistici hanno un valore soltanto indicativo.
8. La suscettività a divenire aree di intervento di recupero per la protezione e il consolidamento del suolo attraverso opere di bonifica è ammessa, ma non ha valore prescrittivo.
9. Nelle aree indicate come da rimboschire nello studio agro-forestale e nelle aree indicate come frane nello studio geologico, per ogni intervento anche a carattere agricolo-produttivo teso a modificare l'attuale stato dei luoghi e le colture in atto, deve essere richiesta al Responsabile dell'UTC l'autorizzazione, previa presentazione di una relazione e firma di un tecnico abilitato nulla osta di compatibilità ai fini del vincolo idrogeologico, e n.o. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. se è soggetta a vincolo paesaggistico o ambientale.
10. Le aree di recupero sono:
 - a) tutte le aree sede di frane in atto o potenziali secondo le indicazioni della relazione geologica che fa parte integrante del P.R.G., in queste aree vige il vincolo di inedificabilità assoluta;
 - b) le aree che per motivi di stabilità del pendio per l'accentuato depauperamento della superficie, dell'impoverimento del suolo, di fenomeni di erosione debbono essere oggetto di una sistemazione idraulico-forestale così come indicato nello studio agricolo-forestale che fa parte integrante del P.R.G.
11. Su queste aree l'Amministrazione Comunale può intervenire con uno studio preliminare relativo a ciascuna area o attraverso uno specifico piano di settore.
12. Gli interventi di recupero e riqualificazione devono prevedere la sistemazione a verde dei terreni; sono consentiti anche interventi di ripopolamento arboreo e arbustivo a condizione che le essenze utilizzate siano autoctone o ormai storicizzate e compatibili con le condizioni geo-pedologiche per evitare dissesti maggiori agli orizzonti agrari.
13. Gli interventi previsti dovranno essere orientati non solo verso finalità funzionali, ma anche verso la conservazione dei caratteri storici del territorio, in tal senso deve prestarsi particolare cura sia nella introduzione di specie vegetali, sia nella conservazione dei calanchi che per i loro caratteri particolari sono segnalati nella relazione geologica.
14. Il P.R.G. nel territorio aperto si attua con interventi diretti (concessione edilizia) nel rispetto degli indici determinati per ciascuna destinazione d'uso descritta in seguito.
15. In tutto il territorio aperto la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti nei casi in cui è ammessa può avvenire a condizione che il volume ricostruito deve mantenere la medesima destinazione d'uso originaria; la eventuale modifica di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con gli usi agricoli previsti per ciascuna zona del territorio aperto, nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.
16. I caratteri tradizionali degli insediamenti rurali, poiché concorrono alla conformazione del territorio così come storicamente definito, devono essere sempre salvaguardati attraverso la verifica della compatibilità formale dei progetti sia delle nuove costruzioni, sia dei progetti di ricostruzione, ampliamenti o ristrutturazioni edilizie.

Art. 74

Criteri di intervento per le costruzioni residenziali nel territorio aperto

1. Le nuove costruzioni nel verde agricolo e nel territorio aperto. Zone omogenee E, destinate alla residenza possono essere a due piani con una altezza massima alla gronda di m. 7,00, con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano; è ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna. È consentito un solo accesso.
2. La tipologia dovrà essere con case unifamiliari, non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio.

3. L'eventuale intercapedine dei locali interrati o seminterrati non potrà avere una profondità maggiore di mt. 1,50.
4. L'indice di fabbricabilità fondiario è determinato ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 71/78, in 0,03 mc/mq.
5. Distanza dai confini nulla o mt. 5,00. Per i fondi di terreno a diverso livello superiore a mt. 2,00, la distanza dai confini va computata secondo il codice civile.
6. Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.L. del 1° aprile 1968, n. 1404 e dal Nuovo codice della strada.
7. I fabbricati agricoli esistenti possono essere ampliati nei limiti della superficie di terreno disponibile e possono essere realizzate le pertinenze.
8. Nel caso di realizzazione di piani totalmente interrati, gli stessi non potranno superare il 50% dell'indice di copertura; negli stessi è consentita la realizzazione di un unico accesso, il quale dovrà essere realizzato mediante apposita rampa inclinata limitata alla larghezza dell'accesso stesso e non potrà in ogni caso superare i ml. 4,00.
9. Non è consentita la realizzazione di piani artificialmente interrati.

Art. 75

Criteri di intervento per le masserie

1. Per gli edifici denominati come masseria già indicate nella cartografia a scala 1:10.000 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.
2. L'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio.
3. Gli interventi sui manufatti dovranno mantenere i segni delle funzioni produttive, sia attraverso l'intervento sugli elementi tipologici ed architettonici sia sulle eventuali strutture ed attrezzature annesse (tettoie, stalle, aie, frantoi, etc.).

Art. 76

Criteri di intervento per i mulini ad acqua, le fontane e gli abbeveratoi

1. Per gli edifici e i manufatti storici legati alle attività produttive, alla produzione dell'energia per la trasformazione dei prodotti agricoli, per i manufatti connessi con le infrastrutture, la viabilità, le attività zootecniche o gli spostamenti di greggi nel territorio (fornaci, mulini ad acqua, fontane ed abbeveratoi) e che hanno mantenuto caratteristiche tipologiche ed architettoniche ancora leggibili nel loro impianto, ogni intervento è subordinato alla tutela e alla conservazione, con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro.
2. L'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con i proprietari in modo da conservarli e valorizzarli come documenti della storia del territorio.
3. Gli interventi sui manufatti dovranno mantenere i segni delle funzioni produttive, sia attraverso il restauro degli elementi tipologici ed architettonici sia con il consolidamento delle strutture ed attrezzature annesse (canalizzazione acque, moli, arredi, pavimentazione, etc.).
4. L'intervento di tutela è relativo all'immobile e alla sua diretta pertinenza funzionale, cortili, piazzali, ingressi etc.

Art. 77

Criteri di intervento per gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e per i fabbricati a servizio del fondo

1. Nel territorio aperto sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali e fabbricati a servizio del fondo.
2. Per gli interventi connessi all'attività agricola e zootecnica è consentito realizzare i manufatti con le seguenti prescrizioni.
3. **Fabbricati a servizio di aziende agricole o zootecniche.**
 - a) E' consentita la costruzione dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola o zootecnica (stalle, fienile, depositi cereali e macchine agricole) purché asserviti alla azienda, intendendo per azienda agricola l'insieme di più lotti anche non confinanti tra loro ma tali da presupporre l'esistenza e la possibilità della conduzione reale e razionale, purché la costruzione venga giustificata da apposita relazione tecnica-agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate

in rapporto alle colture e alle attività effettivamente praticate ed alle reali esigenze dell'azienda stessa.

- b) Per la costruzione di detti fabbricati occorre vincolare tutta la superficie dell'azienda che ha concorso alla realizzazione del fabbricato al servizio della stessa. Diverse situazioni di conduzione dell'azienda possono essere valutate nel caso di nuova richiesta di concessione edilizia per costruzione al servizio dell'attività agricola da svolgere.
- c) Devono essere in oltre rispettate le seguenti condizioni:
- distanza fra fabbricati di aziende diverse m.20,00;
 - distanza fra fabbricati della stessa azienda m.10,00;
 - distacchi tra fabbricati superiori a m. 20,00;
 - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.L. del 1° aprile 1968, n. 1404, e dal Nuovo codice della strada;
 - altezza massima m. 6,00, tra piano di campagna e linea di gronda. La pendenza massima del tetto di copertura non potrà superare il 35%. Sono esclusi piani sottotetto accessibili o comunque aventi altezza media superiore a mt. 1,50. Le falde della copertura devono avere pendenza unica. Il rapporto di copertura non potrà superare un decimo dell'area di proprietà con eccezione dei casi e con le modalità previste di seguito;

4. *Fabbricati ex art.22 L.R. 71/78.*

- a) Si applica la L.R. n. 17/94 art. 6 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso per gli immobili regolarmente costruiti ai sensi dell'art.22 della L.R.71/78, si recepisce l'art.6 della L.R.17/94.
- c) La ditta dovrà dimostrare accuratamente la necessità dei volumi e delle superfici da realizzare in relazione ai processi lavorativi previsti.
- d) Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente del territorio aperto i manufatti e gli impianti devono essere previsti tenendo conto dei seguenti criteri di intervento:
- la localizzazione non deve avvenire sui crinali dei poggi, bensì in valle o in costa ;
 - le costruzioni devono formare un nucleo autonomo e distinto dalle costruzioni esistenti e sottoposte a tutela dal P.R.G. (vedi elenco e tavole);
 - non possono essere effettuati movimenti di terre che alterino sostanzialmente la morfologia del sito o siano in contrasto con il vincolo idrogeologico dell'area;
 - gli spazi esterni devono essere sistemati adeguatamente e devono essere alberati con piante ad alto fusto in modo che i nuovi fabbricati abbiano un impatto visivo e cromatico mediato con il territorio circostante;
 - i materiali, i colori e le finiture degli elementi architettonici dei manufatti devono essere curati e devono tenere conto dei valori cromatici della zona; di norma gli edifici devono essere in pietra, in mattoni o con intonaco tipo terranova o Li Vigni; rivestimenti plastici o metallici e similari non sono ammessi a meno di comprovate e documentate necessità tecniche legate ai processi di produzione e trasformazione dei prodotti; i capannoni non possono avere coperture o parti estese costituite da superfici riflettenti non schermate;
 - dal punto di vista ambientale ed igienico-sanitario gli impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dovranno rispondere agli analoghi obblighi di tutela degli insediamenti industriali.
- e) Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono ammessi a condizione che rispettino i criteri relativi ai nuovi insediamenti.
- f) Non è ammessa destinazione d'uso diversa se non con le limitazioni previste per l'attività agrituristica e limitatamente agli edifici esistenti alla presentazione del presente P.R.G.

5. *Fabbricati a servizio dei fondi agricoli.*

- a) Sono ammessi fabbricati a servizio del fondo agricolo purché non superino il rapporto di copertura pari ad 1/20 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta massima dei fabbricati a servizio del fondo di mq. 120. Ove non viene utilizzato il parametro di 1/20, è ammessa oltre alla costruzione di edifici abitativi, la costruzione di pertinenze dell'edificio stesso nella misura non superiore a mq.20. La tipologia consentita per i fabbricati a servizio del fondo dovrà essere il più vicino possibile a quella dei tradizionali fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel paesaggio territoriale.
- b) Oltre ai fabbricati a servizio dei fondi agricoli di cui al precedente comma, in unione, possono essere realizzati fabbricati a destinazione abitativa nel limite dello 0,03 mc/mq e altezza massima non superiore a mt. 6,40, oltre il tetto a falde inclinate della pendenza non superiore al 35% e dell'altezza non superiore a mt. 1,80.
- c) In linea generale, la realizzazione di fabbricati a servizio dei fondi agricoli esclude la realizzazione di fabbricati ex art. 22 l.r. n. 71/78 e successive modificazioni.
- d) I fabbricati a servizio dei fondi agricoli non possono avere un'altezza massima superiore a mt. 6,40, oltre il tetto di copertura a falde inclinate della pendenza non superiore al 35% e dell'altezza non superiore a mt. 1,80.

Art. 78

Criteria di intervento per la apertura, la coltivazione e la chiusura di cave

1. L'apertura delle cave non è soggetta a concessione; è subordinata ad un attestato, da parte del Responsabile dell'UTC, di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti; all'approvazione da parte del comune del progetto di studio di fattibilità, e del progetto e ad una apposita convenzione che prescriva i tempi e le modalità per la esecuzione delle opere di recupero ambientale congiuntamente al versamento (art. 19, della L.R. del 9 dicembre 1980, n. 127-e della L.R. del 26 marzo 1982, n. 22 e

successive modifiche ed integrazioni) di una fidejussione bancaria o assicurativa che non può essere svincolata prima della completa realizzazione e collaudo delle opere di recupero ambientale.

2. Se la cava ricade in territorio aperto, l'attestato di conformità è sostituito da un attestato di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici.
3. Lo studio di fattibilità e il progetto da presentare devono essere corredati da Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), e, ai sensi dell'art. 12 della L.R. del 9 dicembre 1980, n. 127, dai seguenti allegati:
 - a) certificati e mappe catastali dei terreni interessati all'attività estrattiva in disponibilità del richiedente, con adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - b) relazione tecnica sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e strutturali della zona, corredata da uno studio a scala adeguata indicante la consistenza del giacimento attraverso la sua descrizione litologica; la relazione deve essere aggiornata, se richiesto dal servizio geologico e geofisico, in rapporto alle modifiche intervenute sullo stato dei luoghi a seguito dei lavori di coltivazione;
 - c) programma di utilizzo del giacimento, corredato da planimetrie quotate e sezioni rappresentanti le progressive fasi di lavorazione, con l'indicazione del tipo di materiale da estrarre e del volume della produzione media annua preventivata, della durata della coltivazione, dei macchinari e delle unità lavorative da impiegare, della potenzialità degli impianti di lavorazione-trasformazione dei materiali estratti, dei mezzi e dei dispositivi da impiegare a tutela della sicurezza delle lavorazioni e della difesa dell'ambiente, degli impegni finanziari previsti;
 - d) studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona da realizzare nel corso e al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esclusione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di costruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolamentazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona.
4. Le essenze vegetali da impiantare devono essere autoctone o storicizzate, e devono porsi in continuità con le essenze della zona. L'area una volta ultimato il periodo di coltivazione e il recupero ambientale può essere adibita anche ad uso pubblico o privato, può essere attrezzata per essere utilizzata per attività commesse al tempo libero, allo svago. Il progetto di coltivazione della cava deve prevedere o indicare i luoghi per le discariche dei materiali di risulta residui al processo di sfruttamento e trasformazione delle attività estrattive.
5. Per ciò che riguarda le cave abbandonate, qualora non viene riconosciuto un valore di testimonianza dei processi produttivi e di utilizzo del territorio, devono essere oggetto di recupero ambientale. I contenuti dei progetti devono uniformarsi ai progetti relativi alle cave attive, in particolare a quanto prescritto alla lettera d).

Art. 79

Criteria di intervento per attività agrituristiche nel territorio aperto

1. L'agricoltura viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio-agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.
2. Nell'ambito di aziende agricole, possono essere destinati una parte dei fabbricati a residenza con l'inserimento di attività agrituristiche.
3. Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.
4. Lo svolgimento di attività agrituristiche, nel rispetto delle norme di cui alla presente legge, non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.
5. Rientrano fra tali attività:
 - a) dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
 - b) somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super alcolico;
 - c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda. Sono considerati di propria produzione le bevande e i cibi prodotti e lavorati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche attraverso lavorazioni esterne.
6. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.
7. Per attività agrituristiche si possono utilizzare gli edifici dei borghi e delle frazioni presenti nel territorio.
8. Se gli edifici o le aree rientrano in una delle aree soggette a prescrizioni particolari del P.R.G. le opere di trasformazione e di adeguamento sono soggette prioritariamente a quelle prescrizioni.

9. Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.
10. Le opere di restauro devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.
11. Sono altresì ammessi gli ampliamenti dei fabbricati aziendali, limitati ai servizi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività agriturbistica e nel rispetto degli indici stabiliti dalle vigenti norme urbanistiche.
12. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino a un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.
13. I requisiti igienico-sanitari degli immobili con destinazione agriturbistica sono verificati dal competente servizio dell'unità sanitaria locale, con particolare riguardo alle normative vigenti in materia di tutela del suolo e delle acque dall'inquinamento.
14. I locali destinati all'esercizio di alloggi agriturbistici devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.
15. Nell'esercizio degli alloggi agriturbistici si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'articolo 6 della legge 17 maggio 1983, n°217.
16. Gli spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori debbono essere attrezzati con servizi igienico-sanitari posti all'interno di fabbricati, distinti dai servizi degli alloggi agriturbistici, ed aventi i requisiti minimi stabiliti dalla legge regionale 13 marzo 1982 n°14 e relativi allegati.
17. La capacità ricettiva delle aziende agricole che svolgono attività agriturbistica non deve essere superiore a sei camere ammobiliate per un massimo di 15 posti-letto.
18. Tale limite può essere elevato a 10 camere ammobiliate per un massimo di 25 posti-letto quando ad alloggi agriturbistici vengono adibiti preesistenti edifici rurali regolarmente accatastati che alla data del 31 dicembre 1993 risultavano non più utilizzati per le attività aziendali o per abitazione degli addetti alle attività stesse e purché i predetti edifici abbiano i requisiti necessari.
19. Gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane, per un numero massimo di 6 equipaggi e di 20 persone, possono essere previsti in aziende agricole di superficie complessiva non inferiore a 5 ettari.
20. Nel caso di imprenditori agricoli associati o di cooperative agricole e forestali, i parametri di ricettività di cui ai commi precedenti si moltiplicano per il numero delle aziende associate, anche quando le strutture ricettive siano concentrate in unica sede, a condizione che le strutture stesse siano di proprietà dell'organismo associativo e purché gli spazi aperti da destinarsi alla sosta di tende e carovane non si configurino come complessi campeggistici ai sensi delle leggi regionali.

Si applica la L.R. n. 2/2002 art. 30 per quanto concerne il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto delle norme igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali.

Art. 25bis

Insedimenti produttivi in verde agricolo

Per gli insediamenti produttivi in verde agricolo si applicano le norme della L.R. 3/5/2001 n. 6 art. 89 c.3, la L.R. 26/3/2002 n. 2 art. 30, la L.R. 19/5/2003 n. 7 art.38 e L.R. 3/12/2003, n. 20 art. 66. Rientrano fra gli impianti produttivi quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali, artigianali, industriali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, e i servizi di telecomunicazioni.

Architetto Alessandro Demaria

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

TRIBUNALE
CONSULENZA

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 79/2013
INTEGRAZIONE**

Soggetto Creditore:

**Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
P.tta Monte 1, Verona.**

Soggetto Debitore:

 (Me)

Giudice Istruttore:

dott. TRICANI EVELIA

INDICE

Premessa pag. 3

1 – Integrazione pag. 5



Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°79/2013 all'udienza del 28/05/2014. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A. Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B. Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C. Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D. Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E. Accertare che il/i bene/i sia accatastato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e, se necessario, accatastamento degli immobili;
- F. Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni,Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G. Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I. Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni sono liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;

- J. Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- K. Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;
- L. Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.
- M. Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;
- N. Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;
- O. Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;
- P. Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;
- Q. Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare.

In Data 19.11.2015, riceveva, a mezzo pec, comunicazione da parte del G.E. dove veniva richiamato all'udienza del 03.02.2016, per chiarire in merito alle quote di pertinenza in capo agli esecutati, quanto alla stima dei beni alla perizia R.G. 79/2013.



Integrazione

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, e valutato la richiesta di chiarimenti posta da G.E. in data 19.11.2015, relaziona quanto segue:

Identificazione dei beni descritti nell'atto di pignoramento

Visto visura per immobile al 05/02/2014 rilasciata dall' U.T.E. di Enna – N.C.T. di ENNA (vedi visure allegate):

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
44	23		AA	Seminativo 3	4 70 64	145,84 Euro	7,72 euro
			AB	Pascolo 1	59 76		

Proprietari: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
44	75			Seminativo 4	1 78 60	23,06 Euro	8,30 euro

Proprietari: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superf.	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario
44	133			Seminativo 3	1 74 00	53,92 Euro	16,18 euro

Proprietari: [REDACTED]

I beni oggetto dell'esecuzione sono:

Terreni siti nel Comune di Calascibetta, in C.da S. Barbara s.n.c., e le tre particelle costituiscono un unico fondo agricolo confinante a nord con le particelle n° 5-1-24-26-28-30-187, a sud/est con le part. 76-77 e a sud'ovest con la regia trazzera Calascibetta-Ganci.

Valore attuale dei beni pignorati, da precedente perizia:

- Foglio 44, particella nn 23 (di Ha. 05.30.40), del valore pari a 48.193,34 €

Di cui: [REDACTED] (2/9) per 10.709,63 €

[REDACTED] (2/9) per 10.709,63 €

[REDACTED] (2/9) per 10.709,63 €

[REDACTED] (3/9) per 16.064,43 €;

- Foglio 44, particella nn 75 (di Ha. 01.78.60), del valore pari a 17.145,60 €;
Di cui: [REDACTED] (2/9) per 3.810,13 €
[REDACTED] (2/9) per 3.810,13 €
[REDACTED] (2/9) per 3.810,13 €
[REDACTED] (3/9) per 5.715,18 €;
- Foglio 44, particella nn 133 (di Ha. 01.74.00), del valore pari a 16.704,00 €
Di cui: [REDACTED] (2/9) per 3.7012,00 €
[REDACTED] (2/9) per 3.7012,00 €
[REDACTED] (2/9) per 3.7012,00 €
[REDACTED] (3/9) per 5.568,00 €;

TOTALE VALORE STIMATO

€ 82.042,94

(diconsi euro ottantaduemilaequarantadue euro, 00).

Enna li 03.02.16

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria

ASTAlegale.net