
TRIBUNALE ORDINARIO DI NICOSIA

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

R.G. Es. n° 73/11

 **ASTAlegale.net**

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. *Luigi Cataldo*)



Decreto n. 111/11
Cancelleria del Tribunale

18.2.13
IL CANCELLIERE RISPONDE LA SEZIONE





INDICE:

1. Premessa	5
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	
2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	5
2.2 Proprietà dei beni.....	9
2.3 Provenienza dei beni	9
2.4 Difformità Catastali	9
2.5 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	10
2.6 Destinazione Urbanistica	11
2.7 Conformità Urbanistico –Edilizia.....	13
2.8 Utilizzo dell’immobile	13
2.9 Elementi utili per la vendita.....	13
2.10 Valutazione degli immobili	14
2.11 Piano di vendita dell’immobile.....	17
2.12 Documentazione fotografica e planimetrica.....	18
2.13 Trasferimento degli immobili	18
2.14 Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento	18
3. Conclusioni	18



1. Premessa

Con ordinanza del giorno 31 maggio 2012 l'Ill.mo G.E. Dott. Eugenio Alberto Stancanelli nominava la sottoscritta Ing. Gioacchina Di Cataldo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 656 sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 10 ottobre 2012 la scrivente compariva davanti al G.E. Dott. Eugenio Alberto Stancanelli e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti, e precisamente:

- 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 e sanzionatorie;*



accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione e 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 esempio 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.);
- 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 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) 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;
- 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 delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore di procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia oggetto 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 L. 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 G.E. assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 90 (novanta) per rispondere al formulato quesito con relazione scritta da depositarsi in cancelleria, ma avendo, la sottoscritta, riscontrato difficoltà nel contattare il debitore esecutato, ritardando così lo svolgimento del sopralluogo, è stata chiesta una proroga di giorni (quarantacinque), di cui il G.E. ne ha concessi giorni (quaranta).

La Sottoscritta C.T.U., analizzato il fascicolo, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 19/11/2012 (comunicato in precedenza alle parti in causa, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno), ma per l'impossibilità a rintracciare il debitore esecutato, il sopralluogo non si è potuto svolgere; successivamente è stata concordata con le parti la data del 3/12/2012, ulteriormente rimandata per l'impossibilità a presenziare del debitore esecutato.

La sottoscritta C.T.U. sentite le parti, concordava con gli stessi, la nuova data del 10 dicembre 2012 per dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 10 dicembre 2012 alle ore 12:00, la sottoscritta C.T.U. si recava a Sperlinga in C.da Marra, per dare inizio alle operazioni peritali, ivi era presente il debitore esecutato, era assente la parte esecutrice. La Sottoscritta C.T.U. data lettura dei quesiti posti dal G.E., procedeva a prendere visione dei fabbricati e dei fondi agricoli mediante un rilievo visivo corredato da documentazione fotografica, verificando che le planimetrie catastali fossero conformi alla situazione reale. Alle ore 14:10 la sottoscritta C.T.U. dichiarava chiuse le operazioni peritali e delle stesse redigeva apposito verbale che si allega alla presente.

La sottoscritta C.T.U. per l'espletamento dell'incarico assegnatoli si è recata:

➤ presso l'Agenzia del Territorio di Enna per:

1. effettuazione delle visure catastali ed estratti di mappa;
2. richiesta planimetrie dell'immobile;
3. consultazione dei registri di pubblicità immobiliare;

➤ presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlinga per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati, e la richiesta del *Certificato di Destinazione Urbanistica* degli immobili oggetto del procedimento;



RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del procedimento sono siti nel Comune di Sperlinga e sono i seguenti:

1. Immobili:

- a. Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 3, cat. A/2, consistenza di 7,5 vani;
- b. Porzione di fabbricato rurale censito al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 1;
- c. Porzione di fabbricato rurale censito al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 2;

2. Fondo agricolo:

Fondo agricolo censito al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 22, part. 59, avente una superficie di ha 03.78.48;

3. Fondo agricolo:

Fondi agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 14, particelle nn. 51, 116, 128, 129, 133 (fabbricato rurale), 167, 212, 213, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398, 399;

In dettaglio si ha:

➤ Immobile 1

L'immobile di cui al numero "1" censito al N.C.E.U. del comune di Sperlinga al foglio 14, part. 164, sub 3, rappresenta solo una porzione del complesso immobiliare che è composto da tre corpi che in seguito indicheremo con le lettere A, B e C.

Tale immobile individua il piano primo, secondo e terzo (una stanza) del corpo di fabbrica A.

Il piano terra, la restante parte del piano terzo del corpo di fabbrica A, ed i corpi B e C sono censiti al N.C.T. del comune di Sperlinga, foglio 14, particella 164, sub 1 e 2 come porzioni di fabbricato rurale.

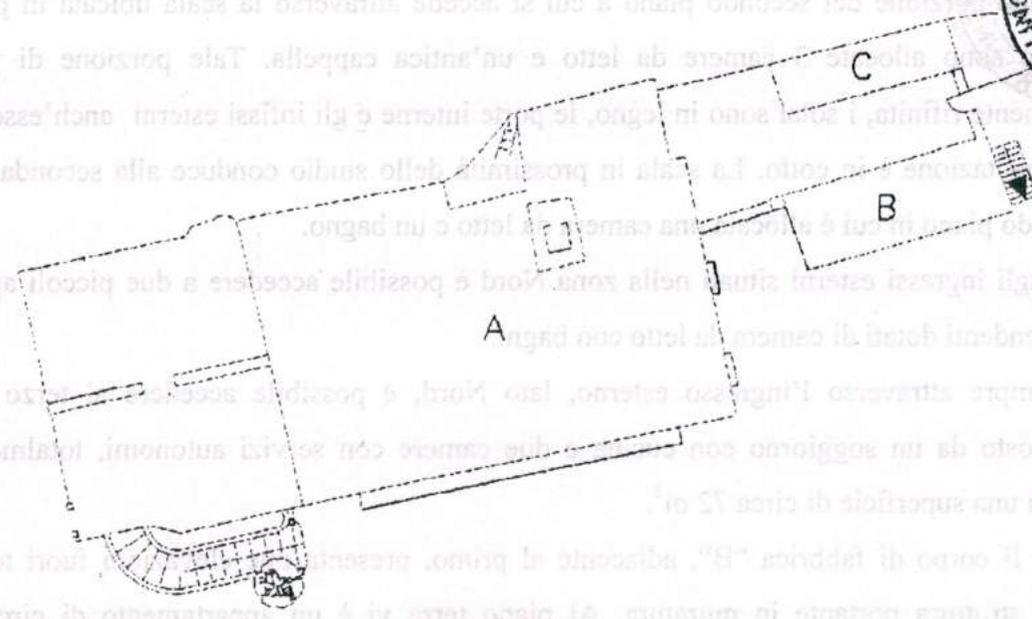


Fig. 1 - descrizione corpi di fabbrica

Il corpo di fabbrica principale "A" nonché il più antico, risalente ad un'antica masseria del 1400-1500, presenta una pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura oltre ad essere parzialmente scavato nella roccia e presenta 4 elevazioni fuori terra. Al piano terra sono allocati i magazzini, ove è presente un antico frantoio in pietra utilizzato per la pigiatura dell'uva ed ha una superficie di circa 140 m². Ivi è presente l'ingresso principale della villa che conduce al piano primo, raggiungibile anche dal giardino attraverso una scala esterna, piano nobile della casa e attualmente adibito a civile abitazione che occupa una superficie di circa 323 m² ed è composta da un ingresso, una cucina, un bagno, una sala da pranzo, un salotto, un grande salone con camino, una biblioteca e uno studio scavato parzialmente nella roccia. L'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, presenta affreschi ai soffitti, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono di legno e vetro, la pavimentazione in alcune stanze è in cotto e in altre in ceramica e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

L'appartamento necessita di interventi di manutenzione ordinaria atti a eliminare le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che hanno determinato il danneggiamento dell'intonaco del soffitto di alcune stanze e il crollo dell'intonaco della parte centrale del soffitto del salone danneggiando gli affreschi presenti.

Al secondo piano si accede attraverso due corpi scala, uno che si trova in prossimità del salotto, l'altro in prossimità dello studio. Dall'esterno, lato Nord si accede a due piccoli appartamenti indipendenti. La superficie complessiva del piano è di circa 299 m².



Nella porzione del secondo piano a cui si accede attraverso la scala ubicata in prossimità del salotto sono allocate 3 camere da letto e un'antica cappella. Tale porzione di piano, risulta totalmente rifinita, i solai sono in legno, le porte interne e gli infissi esterni anch'esse in legno, la pavimentazione è in cotto. La scala in prossimità dello studio conduce alla seconda porzione del secondo piano in cui è allocata una camera da letto e un bagno.

Dagli ingressi esterni situati nella zona Nord è possibile accedere a due piccoli appartamentoini indipendenti dotati di camera da letto con bagni.

Sempre attraverso l'ingresso esterno, lato Nord, è possibile accedere al terzo piano che è composto da un soggiorno con cucina e due camere con servizi autonomi, totalmente rifiniti e aventi una superficie di circa 72 m².

- Il corpo di fabbrica "B", adiacente al primo, presenta due elevazioni fuori terra e ha una struttura portante in muratura. Al piano terra vi è un appartamento di circa 38 m² con soggiorno cucina, bagno e camera da letto. Al secondo piano, sono presenti due camere da letto con bagni annessi, aventi una superficie di 21 m² ciascuno.
- Il corpo di fabbrica "C" ha un'unica elevazione fuori terra, è costituito da un piccolo magazzino, un locale servizi (caldaia, boiler acqua calda), un disimpegno e un bagno ed ha una superficie di circa 22,00 m².

In tutti i corpi di fabbrica sono presenti impianti termici, elettrici e idrici, sono presenti 3 pannelli solari per la produzione di acqua calda e il riscaldamento è garantito dalla presenza di termosifoni, alimentati da caldaie a gas, nelle stanze dove non è stato possibile installare i termosifoni si è ovviato con pompe di calore di potenza adeguata.

➤ **Fondo Agricolo "2"**

Il fondo agricolo di cui al numero "2" è censito al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 22 part. n. 59, qualità classe seminativo 2, superficie ha 03.78.48, Reddito Domenicale € 185,70 e Reddito Agrario € 39,00;

➤ **Fondi Agricoli "3"**

I fondi agricoli di cui al numero "3" sono siti in C.da Marra a Sperlinga sono facilmente raggiungibili dalla S.S. 117, dal tratto stradale che da Sperlinga conduce a Nicosia, comprendono il fabbricato rurale individuato dalla particella n. 133 e sono di seguito riportati:



DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
14	51		Pascolo		07	92	€ 0,70	€ 0,29
			Pascolo arb		13	49	€ 2,44	€ 0,77
14	116		Pascolo arb		43	26	€ 7,82	€ 2,46
14	128		Fabbricato Rurale		13	40		
14	129		Bosco	1	01	17	€ 0,12	€ 0,04
			Uliveto		43	07	€ 96,06	€ 44,33
			Pascolo arb.		89	85	€ 16,24	€ 5,10
14	133		Fabbricato Rurale		3	00		
14	167		Uliveto		17	55	€ 11,78	€ 5,44
			Pascolo		97	25	€ 8,54	€ 3,52
14	212		Seminativo	1	21	20	€ 18,78	€ 5,63
14	213		Seminativo		38	87	€ 19,07	€ 4,01
14	256		Seminativo		13	50	€ 6,62	€ 1,39
14	257		Seminativo Arbor.	5	18	43	€ 267,75	€ 66,94
14	258		Seminativo Arbor.		25	73	€ 13,29	€ 3,32
14	259		Seminativo Arbor.		89	50	€ 46,22	€ 11,56
14	260		Seminativo		16	95	€ 6,13	€ 1,58
14	261		Seminativo		03	30	€ 1,19	€ 0,31
14	262		Seminativo		01	50	€ 0,54	€ 0,14
14	263		Seminativo		59	06	€ 21,35	€ 5,49
14	264		Seminativo		09	14	€ 3,30	€ 0,85
14	265		Seminativo		47	50	€ 17,17	€ 4,42
14	268		Seminativo	1	90	09	€ 93,26	€ 19,63
14	269		Seminativo		31	03	€ 15,22	€ 3,21
14	270		Seminativo		09	54	€ 4,68	€ 0,99
14	271		Seminativo		25	50	€ 12,51	€ 2,63
14	286		Seminativo	1	20	56	€ 59,15	€ 12,45
14	287		Seminativo		03	44	€ 1,69	€ 0,36
14	391		Incolto Ster.		09	10		



14	392		Incolto Ster.	00	88		
14	398		Seminativo	1	84	20	€ 90,37
14	399		Seminativo	20	14		€ 9,88
TOTALE				19	69	12	

2.2 Proprietà dei beni

Gli immobili di seguito indicati:

- **Immobili di cui al numero "1"** individuati nel N.C.E.U. del comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164 sub 3 e al N.C.T. al foglio n. 14, part. 164 sub. n. 1 e 2;
- **Fondo agricolo di cui al numero "2"** individuato nel N.C.T. del comune di Sperlinga foglio 22, part. 59;
- **Fondi agricoli di cui al numero "3"** individuati al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 14 particelle 51, 116, 128, 129, 133, 164, 167, 212, 213, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398, 399

risultano di proprietà del debitore esecutato.

2.3 Provenienza dei beni

Gli immobili di cui al numero "1" e i fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3", sono pervenuti al *debitore esecutato* come beni personali dalla successione del padre (den. 49, vol.72/1 Uff. Reg. Palermo del 10/12/2003) deceduto in data 11/06/2003 (nella quota di 1/3) e successivamente (le restanti quote 2/3) in virtù dell'atto di divisione, trascrizione n. 8833/6704 Notaio Sanfilippo Giacomo del 13/07/2004.

Si riporta in **Allegato II** la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

2.4 Difformità Catastali

Dal sopralluogo effettuato e dalle planimetrie catastali in possesso (ved. **Allegato I**) si è potuto constatare che gli immobili risultano parzialmente accatastati al N.C.E.U., infatti solo il piano primo "piano nobile della villa", il piano secondo e il piano terzo (una stanza) risultano regolarmente censiti N.C.E.U. del Comune di Sperlinga al foglio 14, part. 164, sub 3, mentre il piano terra e il piano terzo del corpo di fabbrica "A" e i corpi di fabbrica "B" e "C" risultano censiti al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio 14 part. 164 sub 1 e sub 2 come porzione di fabbricati rurali.

Per tali porzioni di fabbricati rurali il proprietario ha l'obbligo di dichiararli al Catasto edilizio urbano. In particolare, per gli immobili censiti al Catasto terreni il termine è scaduto il



30/11/2012 pertanto il proprietario deve procedere con estrema sollecitudine all'aggiornamento catastale per non incorrere in sanzioni.

Stesso discorso vale per il fabbricato rurale censito al foglio n. 14 part. 133

2.5 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Consultati i registri di pubblicità immobiliare tenuti presso l'Agenzia del Territorio di Enna si evince che per gli immobili oggetto della esecuzione, alla data del 20/12/2012 sono riportate le seguenti trascrizioni a favore, trascrizioni contro e iscrizioni:

- Trascrizioni a favore del 16/07/2004 - Registro Particolare n. 5871, Registro Generale n. 7664, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 49/72 del 10/12/2003- **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;**
- Trascrizione a favore e contro del 11/08/2004 - Registro Particolare n. 6704, Registro Generale n. 8833, Pubblico ufficiale Sanfilippo Giacomo, Repertorio n. 11315 del 13/07/2004 – **Atto tra vivi – Divisione;**
- Iscrizione contro del 11/08/2004 - Registro Particolare n. 6705, Registro Generale n. 8834, Pubblico ufficiale Sanfilippo Giacomo, Repertorio n. 11316 del 13/07/2004 – **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo;**
- Iscrizione contro del 11/05/2005 - Registro Particolare n. 1825, Registro Generale n. 5666, Pubblico ufficiale Sanfilippo Giacomo, Repertorio n. 12730/3068 del 21/04/2005 – **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- Trascrizione contro del 09/09/2005 - Registro Particolare n. 6485, Registro Generale n. 10041, Pubblico Ufficiale Rizzo Massimo, Repertorio 27781/13063 del 08/09/2005 - **Atto tra vivi- Compravendita;**
- Trascrizione contro del 24/08/2006 – Registro Particolare n. 7198 Registro Generale n. 10422, Pubblico ufficiale Sanfilippo Maria, Repertorio n. 11055 del 26/07/2006 – **Atto tra vivi - Costituzione di Vincolo di Destinazione;**
- Trascrizione contro del 07/04/2011 – Registro Particolare n. 419 Registro Generale n. 2987, Pubblico ufficiale Serit Sicilia S.P.A., Repertorio n. 9802/2010 del 23/11/2010 – **Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'ex art. 77 D.P.R. 602/73;**
- Trascrizione contro del 27/12/2011 – Registro Particolare n. 9178 Registro Generale 11134, Pubblico ufficiale Tribunale di Nicosia, repertorio n. 10 del 01/12/2011 – **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**



2.6 Destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Sperlinga per quel che concerne i fondi agricoli censiti al N.C.T. si evince che ricadono in area urbanistica come rispettivamente di seguito indicato:

➤ Foglio n. 14

- **Particelle nn° 128, 212, 213, 256, 259, 260, 262, 263, 265 e 286** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di m 7,50 con un rapporto di copertura pari a 1/100 nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404;
- **Particelle nn° 391, e 392** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana, in zona "E" - Verde Agricolo, all'interno della fascia di rispetto di area boscata di cui alla ex L.R. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M 01/04/1968 n. 1404, le citate particelle sono oggetto di esproprio da parte del Comune di Sperlinga in fase di definizione;
- **Particelle n° 51** ricade in zona destinata a Parco Pubblico Urbano dove è vietata qualsivoglia attività edilizia e qualsiasi costruzione;
- **Particelle nn° 116, 119** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana in parte in zona "E"- Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di m 7,50 con un rapporto di copertura pari a 1/100 nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404 ed in parte ricadono in zona destinata a Parco Pubblico Urbano dove è vietata qualsivoglia attività edilizia e qualsiasi costruzione;
- **Particelle n° 398** ricade all'esterno della perimetrazione urbana e quindi zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di m 7,50 con un rapporto di copertura pari a 1/100 nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404 e in parte ricade in area interessata da dissesto idrogeologico;
- **Particelle nn° 399, 287, 261 e 264** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto



dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di $m 7,50$ con un rapporto di copertura pari a $1/100$ nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404;

- **Particelle nn° 167, 257 e 268** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di $m 7,50$ con un rapporto di copertura pari a $1/100$ nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404 ed in parte ricadono all'interno della fascia di rispetto di area boscata di cui alla ex L.R. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M 01/04/1968 n. 1404;
- **Particelle n° 258** è occupata da strada comunale;
- **Particelle n° 269** ricade all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di $m 7,50$ con un rapporto di copertura pari a $1/100$ nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404 ed in parte ricade all'interno della fascia di rispetto di area boscata di cui alla ex L.R. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M 01/04/1968 n. 1404 ed in parte è occupata da strada comunale;
- **Particelle n° 270** ricade all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, in parte all'interno della fascia di rispetto di area boscata di cui alla ex L.R. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M 01/04/1968 n. 1404 ed in parte è occupata da strada comunale;
- **Particelle nn° 167 e 271** ricadono all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" - Verde Agricolo, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di $m^3 0,03$ su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di $m 7,50$ con un rapporto di copertura pari a $1/100$ nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404 ed in parte ricadono all'interno della fascia di rispetto di area boscata di cui alla ex L.R. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della L.R. 7/2003 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M 01/04/1968 n. 1404;



Particelle nn° 133 e 164 fabbricati rurali ricadenti all'esterno della perimetrazione urbana e quindi in zona "E" -Verde Agricolo" dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di m^3 0,03 su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di m 7,50 con un rapporto di copertura pari a 1/100 nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404;

➤ **Foglio 22**

- **Particella n° 59** ricade all'esterno della perimetrazione urbana in zona "E" - Verde Agricolo dove è consentita l'edificazione nel rispetto dell'indice di edificabilità di m^3 0,03 su m^2 di superficie, con numero due piani fuori terra, per l'altezza massima di m 7,50 con rapporto di copertura pari a 1/100 nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale a norma del D.M. 01/04/1968 n.1404.

2.7 Conformità Urbanistico -Edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sperlinga per gli immobili di cui al **numero "1"** è stato possibile accertare la presenza dell'Autorizzazione Edilizia n. 04 del 06/11/2003 rilasciata dal Comune di Sperlinga relativa ad interventi di ristrutturazione e consolidamento che hanno interessato i corpi di fabbrica A, B e C.

2.8 Utilizzo dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile di cui al numero "1" risulta abitato dal debitore esecutato, ciò si evince anche dal certificato di residenza dello stesso rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Sperlinga (si fa presente che C.da Cirino coincide con C.da Marra), e i fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3" sono nella piena disponibilità del debitore esecutato.

2.9 Elementi utili per la vendita

Gli immobili individuati al numero "1", costituiti da 3 corpi di fabbrica sono ubicati a Sperlinga in C.da Marra. Il primo corpo di fabbrica "A" è costituito da 4 elevazioni fuori terra. Il secondo corpo di fabbrica "B" presenta 2 elevazioni fuori terra e infine il terzo corpo di fabbrica "C" ha un'elevazione fuori terra.

Il piano primo, il secondo e una porzione del piano terzo (una stanza) del corpo di fabbrica "A" sono censiti al N.C.E.U. del comune di Sperlinga al foglio 14, part. 164, sub 3, il piano terra, la restante parte del piano terzo e corpi di fabbrica "B" e "C" sono censiti come porzioni di fabbricati rurali al N.C.T. del comune di Sperlinga foglio 14, particella 164, sub 1 e sub 2.



Gli immobili sono facilmente raggiungibile dalla S.S. 117 dal tratto stradale che da Sperlinga conduce a Nicosia, si presentano in buone condizioni anche se necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Il fondo agricolo di cui al numero "2" censito al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio 22, part. 59 ricade nella zona "E" indicata dal P.R.G. del comune di Sperlinga come Verde Agricolo ed è facilmente accessibile dalla S.S.117 dal tratto stradale che da Sperlinga conduce a Nicosia.

I fondi agricoli di cui al numero "3", censiti al foglio 14 particelle nn. 128, 133, 167, 212, 213, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398, 399, parte della particella 116 e parte della particella 129 ricadono in zona "E" individuata dal P.R.G. del Comune di Sperlinga come Verde Agricolo; la particella 51 e parte delle particelle 116 e 129 ricadono nella zona individuata dal P.R.G. del comune di Sperlinga come Parco Pubblico Urbano. Tali fondi agricoli sono facilmente raggiungibili dalla strada S.S. 117 dal tratto stradale che da Sperlinga conduce a Nicosia.

2.10 Valutazione degli immobili

Da indagini preliminari di mercato specifiche per i beni in questione si è arrivati alle seguenti considerazioni:

➤ *Immobili di cui al numero "1"*

Gli immobili di cui al numero "1" ricadono in una zona del comune di Sperlinga individuata dal P.R.G. come zona "E" Verde Agricolo.

Per la stima di tali immobili è stato analizzato l'aspetto materiale del bene pertanto si è applicato il metodo di stima sintetico o per confronto;

1. Il valore che si evince, derivante da queste considerazioni e valutazioni è dunque unitario (a metro quadrato) ed esso è il frutto della situazione specifica dello stesso cioè delle sue caratteristiche:

- a) **intrinseche**: ampiezza dei vani, loro esposizione e luminosità, finiture, esposizione prevalente del fabbricato, superficie totale coperta, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, esistenza e stato degli impianti tecnologici;
- b) **estrinseche**: destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza nella zona di uffici, scuole, chiese, mercati, servizi vari, viabilità ed accessibilità stradale, stato di manutenzione delle stesse.



Queste considerazioni hanno portato ai seguenti valori:

Corpo di Fabbrica "A"

Corpo di Fabbrica "A"	Superficie m ²	Valore Euro/m ²	Totale Euro
Piano Terra	140,00	650,00	91.000,00
Piano Primo	323,00	1.300,00	419.900,00
Piano Secondo	299,00	1.000,00	299.000,00
Piano Terzo	72,00	1.000,00	72.000,00
TOTALE	544,00		881.900,00

➤ **Corpo di Fabbrica "B"**

Corpo di Fabbrica "B"	Superficie m ²	Valore Euro/m ²	Totale Euro
Piano Primo	38,00	1.000,00	38.000,00
Piano Secondo	43,00	1.000,00	43.000,00
TOTALE	81,00		81.000,00

➤ **Corpo di Fabbrica "C"**

Corpo di Fabbrica "C"	Superficie m ²	Valore Euro/m ²	Totale Euro
Piano Primo	21,86	750,00	16.395,00
TOTALE	21,86	750,00	16.395,00

Pertanto:

Gli Immobili di cui al numero "1" hanno un valore venale di:

$$\text{€ } 872.900 + \text{€ } 81.000 + \text{€ } 16.395 = \text{€ } 979.295,00$$

cons
1
2.
3.
d
Quest
cui ai num



➤ **Fondi Agricoli di cui ai numeri "2" e "3"**

Da indagini preliminari di mercato specifiche per i beni in questione si è arrivati alle seguenti considerazioni:

1. Nella zona dove ricadono i fondi agricoli, zona "E" Verde Agricolo e Parco Pubblico Urbano del P.R.G. del comune di Sperlinga, sono stati oggetto di compravendita beni simili;
2. Il metodo di stima più consono da applicare al caso in esame risulta essere quello sintetico o per confronto;
3. Il valore che si evince, derivante da queste considerazioni e valutazioni è dunque unitario (a ettaro) ed esso è il frutto oltre che delle comparazioni con beni commercialmente simili anche della situazione specifica dello stesso cioè delle sue caratteristiche:
 - a) **intrinseche**: ampiezza e regolarità del lotto, caratteristiche planimetriche (forma, ampiezza, accorpamento del fondo), caratteristiche altimetriche (quota s.l.m., grado di inclinazione, esposizione);
 - b) **estrinseche**: condizioni fisico ambientali (clima, microclima e inquinamento), condizioni igieniche e salubrità della zona, vivibilità.

Queste considerazioni hanno portato alla conclusione che il valore venale dei fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3" è di **19.500,00 €/ha (euro/ettaro)**, pertanto si ottiene:

Fondo Agricolo di cui al numero "1" →	ha 03.78.48
Fondi Agricoli di cui al numero "2" →	ha 19.69.12
Totale	ha 23.47.60

$$\mathbf{€ 19.500,00 \times 23,4760 \text{ ha} = € 457.782,00}$$



Piano di vendita dell'immobile

Visto il valore dei beni in oggetto, si ritiene opportuno e conveniente procedere alla loro vendita suddividendoli in tre lotti (evidenziati nell'Allegato III), rendendo così più semplice la vendita.

❖ LOTTO n. 1

DESCRIZIONE	RIF. CATASTALI	VALORE
Immobili "1"- Corpo di fabbrica "A" - Piano Primo e Piano Secondo	Foglio n. 14, particella n. 164, sub 3, categoria A/2, consistenza 7,5 vani	€ 718.900,00
Immobile "1" - Corpo di fabbrica "A" - Piano Terra e Piano Terzo e Corpo di fabbrica "B" e "C"	Porzioni Fabbricati Rurali - Foglio n. 14, particella n. 164, sub 1 e 2	€ 260.395,00
Fondi Agricoli confinanti con gli immobili "1"	Foglio n. 14, particelle nn. 51, 116, 128, 129, 213 e 259	€ 85.903,35
TOTALE		€ 1.065.198,35

❖ LOTTO n. 2

DESCRIZIONE	RIF. CATASTALI	VALORE
Fondi Agricoli	Foglio n. 14, part. nn. 133, 164, 167, 212, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398 e 399	€ 298.143,30
TOTALE		€ 298.075,05

❖ LOTTO n. 3

DESCRIZIONE	RIF. CATASTALI	VALORE
Fondo Agricolo	Foglio 22, part. n. 59	
TOTALE		€ 73.803,6

➤ LOTTO



2.12 Documentazione fotografica e planimetrica

Alla presente relazione vengono allegati la documentazione fotografica (in formato digitale), le planimetrie catastali degli immobili e dei fondi agricoli, copia dell'estratto di mappa delle zone di interesse e le piante dei corpi di fabbrica A, B e C (fornite dal debitore esecutato).

2.13 Trasferimento degli immobili

Per quanto concerne il trasferimento degli immobili pignorati, si ritiene non debba essere pagata IVA da parte dell'aggiudicatario, in quanto il *debitore esecutato* non svolge attività d'impresa.

2.14 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento, sono stati verificati e risultano corretti.

3. Conclusioni

Secondo le valutazioni effettuate si è pervenuti alla stima del più probabile valore di mercato per gli immobili di cui al numero "1" e i fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3" che risulta di

€ 1.437.077,00 (Euro unmilionequattrocentotrentasettemilasettantasette/00)

Per rendere più agevole la vendita si è proceduto alla suddivisione in tre lotti, che nello specifico sono:

- **LOTTO n. 1:** Immobili "1" e Fondi Agricoli confinanti (foglio 14, particelle nn. 51, 116, 128, 129, 213, 259;

€ 1.065.198,35 (Euro unmilionesessantacinquemilacentonovantotto/35)

- **LOTTO n. 2:** Fondi Agricoli (foglio 14 particelle nn. 133, 164, 167, 212, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398 e 399)

€ 298.075,75 (Euro duecentonovantottomilasettantacinque/75)

- **LOTTO n. 3:** Fondo Agricolo, foglio 22 part. N. 59

€ 73.803,60 (Euro settantatremilaottocentotre/60)

TRIBUNALE ORDINARIO DI NICOSIA

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

R.G. Es. n° 73/11

ASTALEGALE.NET

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

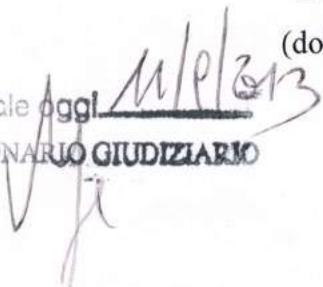
- INTEGRAZIONE -

Depositato nella
Cancelleria del Tribunale oggi 11/1/2013

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Gioacchino Di Cataldo)









INDICE:

- 1. Premessa 2
- 2. Risposte al quesito 3
 - 2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento 3
 - 2.2 Piano di vendita dell'immobile 5
- 3. Conclusioni 7





1. Premessa

Nell'udienza del 18 giugno 2013 il G. E. Dott. Eugenio Alberto Stancanelli:

- Sciogliendo la riserva assunta all'udienza dell'8/05/2013, esaminati gli atti;
- Sentite le parti;
- Ritenuta l'opportunità di disporre il richiamo dell'esperto estimatore;

Chiedeva alla sottoscritta Ing. Gioacchina Di Cataldo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 656 sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, di procedere alla formazione di un nuovo lotto del valore prossimo ad € 500.000,00 circa, che si reputa sufficiente alla soddisfazione dei crediti.



Gruppo di fabbricati	Superficie	Valore	Totale
Gruppo "A"	140,00	650,00	97.000,00
Primo Piano	127,00	1.300,00	410.900,00
Secondo Piano	50,00	1.000,00	300.000,00
Totale	317,00	1.950,00	707.900,00



2. Risposte al quesito

2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del procedimento sono siti nel Comune di Sperlinga e sono i seguenti:

1. Immobili:

- a. Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 3, cat. A/2, consistenza di 7,5 vani;
- b. Porzione di fabbricato rurale censito al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 1;
- c. Porzione di fabbricato rurale censito al N.C.T. del comune di Sperlinga al foglio n. 14, part. 164, sub 2;

2. Fondo agricolo:

Fondo agricolo censito al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 22, part. 59, avente una superficie di ha 03.78.48;

3. Fondi agricoli:

Fondi agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Sperlinga al foglio n. 14, particelle nn. 51, 116, 128, 129, 133 (fabbricato rurale), 167, 212, 213, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398, 399.

Gli immobili di cui al punto "1" sono suddivisi in diversi corpi di fabbrica, di seguito elencati:

❖ *Corpo di Fabbrica "A"*

Corpo di Fabbrica "A"	Superficie m²	Valore Euro/m²	Totale Euro
Piano Terra	140,00	650,00	91.000,00
Piano Primo	323,00	1.300,00	419.900,00
Piano Secondo	299,00	1.000,00	299.000,00
Piano Terzo	72,00	1.000,00	72.000,00
TOTALE	544,00		881.900,00

❖ **Corpo di Fabbrica "B"**



Corpo di Fabbrica "B"	Superficie m ²	Valore Euro/m ²	Totale Euro
Piano Terra	38,00	1.000,00	38.000,00
Piano Primo	43,00	1.000,00	43.000,00
TOTALE	81,00		81.000,00

❖ **Corpo di Fabbrica "C"**

Corpo di Fabbrica "C"	Superficie m ²	Valore Euro/m ²	Totale Euro
Piano Primo	21,86	750,00	16.395,00
TOTALE	21,86	750,00	16.395,00

ASTAlegale.net

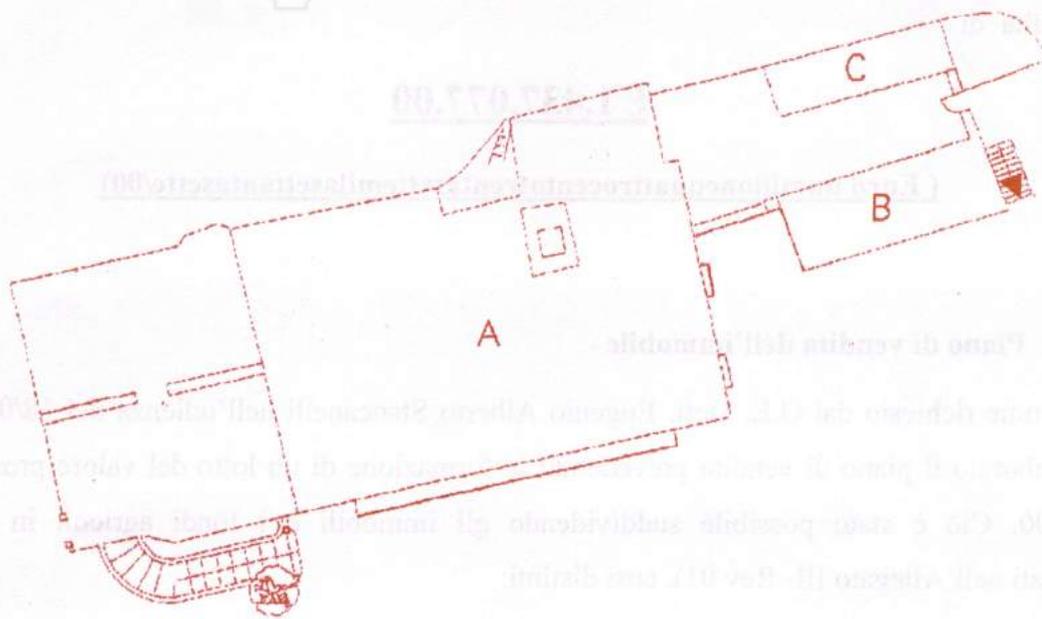


Fig. 1 - descrizione corpi di fabbrica



I valori di mercato degli immobili di cui al numero "1" e dei fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3", così come calcolati nella Relazione Tecnica d'Ufficio del procedimento in epigrafe, sono i seguenti:

❖ **Immobili di cui al numero "1":**

$$\text{€ } 881.900 + \text{€ } 81.000 + \text{€ } 16.395 = \text{€ } 979.295,00$$

❖ **Fondi Agricoli di cui ai numeri "2" e "3"**

Fondo Agricolo di cui al numero "2" → ha 03.78.48

Fondi Agricoli di cui al numero "3" → ha 19.69.12

Totale ha 23.47.60

$$\text{€ } 19.500,00 \times 23,4760 \text{ ha} = \text{€ } 457.782,00$$

Il valore di mercato degli immobili di cui al numero "1" e dei fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3" risulta di

€ 1.437.077,00

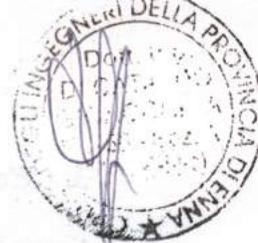
(Euro unmilionequattrocentotrentasettemilasettantasette/00)

2.2 Piano di vendita dell'immobile

Così come richiesto dal G.E. Dott. Eugenio Alberto Stancanelli nell'udienza del 18/06/2013, è stato rielaborato il piano di vendita prevedendo la formazione di un lotto del valore prossimo a € 500.000,00. Ciò è stato possibile suddividendo gli immobili e i fondi agricoli in due lotti (evidenziati nell'Allegato III- Rev 01), così distinti:

❖ Il lotto n. 1 costituito da:

- Immobile di cui al numero "1", corpo di fabbrica "A";
- Fondi agricoli limitrofi al corpo di fabbrica "A", appartenenti al foglio 14, part. nn. 128, 129, 259;



❖ Il lotto n. 2 costituito da:

- Immobili di cui al numero "1", corpi di fabbrica "B" e "C";
- fondi agricoli di cui ai nn. "2" e "3" appartenenti al foglio n. 14, part. nn. 51, 116, 133, 167, 212, 213 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398 e 399 e al foglio 22, part. n. 59.

I valori di mercato dei due lotti risultano essere:

❖ **LOTTO n. 1**

DESCRIZIONE	RIF. CATASTALI	VALORE
Immobili "1"- Corpo di fabbrica "A" Piano Primo e Piano Secondo	Foglio n. 14, particella n. 164, sub 3, categoria A/2, consistenza 7,5 vani	€ 718.900,00
Immobile "1" - Corpo di fabbrica "A" Piano Terra e Piano Terzo	Foglio n. 14, particella n. 164	€ 163.000,00
Fondi Agricoli confinanti con gli immobili "1" (Corpo di fabbrica "A")	Foglio n. 14, particelle nn. 128, 129 e 259	€ 65.713,05
	TOTALE	€ 947.613,05

❖ **LOTTO n. 2**

DESCRIZIONE	RIF. CATASTALI	VALORE
Immobili "1" - Corpo di fabbrica "B" Piano terra e Piano Primo	Porzione di fabbricato rurale - Foglio n. 14, part. 164, sub 1	€ 81.000,00
Immobili "1" - Corpo di fabbrica "C" Piano Primo	Porzione di fabbricato rurale - Foglio n. 14, part. 164, sub 2	€ 16.395,00
Fondi Agricoli	Foglio n. 14, part. nn. 51, 116, 133, 167, 212, 213 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398 e 399	€ 318.265,35
	Foglio 22, part. n. 59	€ 73.803,60
	TOTALE	€ 489.463,95

TOTALE VALORE LOTTO n.1 e LOTTO n. 2 € 1.437.077,00

3. Conclusioni

Secondo le valutazioni effettuate, il valore di mercato degli immobili di cui al numero "1" e dei fondi agricoli di cui ai numeri "2" e "3" risulta essere di

€ 1.437.077,00 (Euro unmilionequattrocentotrentasettemilasettantasette/00)

Così come richiesto dal G.E., si è proceduto alla formazione di due lotti:

- ❖ Lotto n. 1 costituito dagli immobili di cui al numero "1" (corpo di fabbrica "A") e dai fondi agricoli ad essi limitrofi (foglio 14, part. nn. 128, 129, 259), del valore di **€ 947.613,05**;
- ❖ Lotto n. 2 costituito dagli immobili di cui al numero "1" (corpi di fabbrica "B" e "C"), i fondi agricoli appartenenti al foglio n. 14, part. nn. 51, 116, 133, 164, 167, 212, 213 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 286, 287, 391, 392, 398 e 399, e al foglio n. 22, part. n. 59 del valore di **€ 489.463,95**, (valore prossimo a € 500.000,00, così come richiesto nel quesito posto dal G.E.).

Con quanto esposto la Sottoscritta C.T.U. ritiene di aver compiutamente espletato il mandato affidatogli e rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Si allegano alla presente:

- 1) Integrazione Relazione Tecnica d'Ufficio;
- 2) Allegato III - Rev 01- Tavole Esplicative divisione lotti di vendita;
- 3) Onorario e note spese.

Gagliano Castelferrato, li 11 settembre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. **Gioacchina Di Cataldo**)

