

Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO N. 8/2015 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice: **Dott.ssa Evelia Tricani**

C.T.U.: **Ing. Maria Rita Arangio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. Maria Rita Arangio, avente studio professionale in Enna, Strada Provinciale 81 bis n. 2715, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 505, il 07/03/2018 ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Evelia Tricani, per la consulenza tecnica inerente il procedimento iscritto al n. 8/2015 R.G. Es., promosso da Italfondiaro S.p.A. contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2.

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto risponda ai quesiti sotto elencati:

- 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 necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m) Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- p) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) 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;
- r) Alleghi 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;

- s) Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u) 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 giudice dell'esecuzione inoltre:

- fissa il termine di giorni sessanta da oggi per il deposito della relazione scritta
.....
- **Invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale (Tiff e/o JPEG) aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato ,,**

INDICE

| | pag. |
|--|---|
| SOPRALLUOGO | 7 |
| ANALISI DEI QUESITI | 8 |
| QUESITO A (individuazione beni pignorati) | 8 |
| QUESITO B (proprietà) | 20 |
| QUESITO C (provenienza del bene) | 22 |
| QUESITO D (completezza documentazione prodotta) | 23 |
| QUESITO E (verifica corretto accatastamento) | 23 |
| QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni) | 24 |
| QUESITO G (destinazione del bene) | 25 |
| QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia) | 26 |
| QUESITO I (censo, livello o uso civico) | 26 |
| QUESITO L (spese) | 27 |
| QUESITO M (attestazione prestazione energetica) | 27 |
| QUESITO N (eventuale locazione) | 27 |
| QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita) | 28 |
| QUESITO P (valore) | 29 |
| QUESITO Q (suddivisione in lotti) | 31 |
| QUESITO R (foto e planimetria) | 37 |
| QUESITO S (valutazione quota di pertinenza) | 37 |
| QUESITO T (pagamento IVA) | 37 |
| QUESITO U (verifica dati pignoramento) | 38 |
| CONCLUSIONI | 44 |
| APPENDICE | |
| I | Verbale di Sopralluogo del 13/06/2018 |
| II | Visure catastali del foglio 63, 64 e 65 del Comune di Enna |
| III | Fogli di mappa 63, 64 e 65 del Comune di Enna |
| IV | Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 62 |
| V | Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 69 |
| VI | Visure catastali del foglio 59 e 60 del Comune di Calascibetta (En) |
| VII | Fogli di mappa 59 e 60 del comune di Calascibetta (En) |
| VIII | Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 1 |
| IX | Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 2 |
| X | Rilievo fotografico |

- XI Visura ipotecaria
- XII Trascrizione atto di compravendita del 05/09/1989
- XIII Certificati di Destinazione Urbanistica
- XIV Aerofotogrammetria da Google Maps della particella 351
- XV Concessione Edilizia n. 43/1999 e Variante n. 92/2000
- XVI Attestato di Prestazione Energetica foglio 59 particella 351 sub 2 Calascibetta
- XVII Richiesta di accesso agli atti L. 241/'90 prot. 43789 del 25/09/2018
- XVIII Studio per la determinazione del valore
- XIX Nominativi esclusi per privacy



SOPRALLUOGO

Nonostante il 03/04/2018 sia stata inviata la comunicazione della data del sopralluogo fissata per il 18/04/2018, tramite P.E.C. alla parte attrice e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte convenuta, alla data fissata, presso la località indicata non si è presentato nessuno.

Effettuata, nelle stesse modalità, una nuova comunicazione il 19/04/2018 per un sopralluogo da eseguire il 02/05/2018, alla data prefissata non si è presentato nessuno oltre alla C.T.U.

Contattati gli esecutati si è concordato di effettuare il sopralluogo giorno 06/06/2018; inviate correttamente le comunicazioni non è stato possibile svolgere le operazioni di rilievo per motivi di salute della sottoscritta, la quale comunica prontamente l'indisponibilità momentanea.

Si effettua una nuova comunicazione in data 08/06/2018 tramite PEC alla parte attrice e tramite raccomandata postale alla parte convenuta per un sopralluogo da eseguire in data 13/06/2018.

Il 13/06/2018 si effettua il sopralluogo dei beni oggetto del pignoramento siti nel comune di Calascibetta: ci si dirige presso i fabbricati ed i terreni in contrada Mirtillo Bufalà e si effettua il parziale rilievo geometrico ed il rilievo fotografico degli immobili individuati dal foglio 59 particella 351 sub 1 e sub 2 confrontandoli con la planimetria catastale; questi risultano conformi ma la CTU evidenzia la presenza di due strutture non presenti nel foglio di mappa di cui l'Esecutato 1 dichiara di averli censiti tutti e di produrre eventualmente documentazione di avvenuto accatastamento.

Si continua con il sopralluogo dei terreni individuati dal foglio 63, 64 e 65 siti in contrada Oliva del territorio del comune di Enna e si effettua il parziale rilievo geometrico ed il rilievo fotografico dei terreni e dei fabbricati di proprietà individuati dal foglio 63 particelle 62 e 69; nonostante la presenza della planimetria catastale che sembra corrispondere a quanto presente sul posto si evidenziano le pessime condizioni strutturali dei due corpi id fabbrica.

Si riporta in *Appendice I* il *Verbale di Sopralluogo del 13/06/2018*.

ANALISI DEI QUESITI

Si analizzano e si dà risposta di seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

QUESITO A (individuazione beni pignorati)

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.

I beni indicati nell'atto di pignorato del 15/01/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 25/02/2015 ai nn. 1720/1570, risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 62
Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T-1.
- Immobile n. 2
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 69
Abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T.
- Immobile n. 3
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 1
Fabbricati per attività agricola,
Contrada Bufala s.n.c., piano T.
- Immobile n. 4
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 2,
Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani,
Contrada Bufalà s.n.c., piano T-1.
- Immobile n. 5
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 59, consistenza 1 ettari 67 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 6
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 60, consistenza 1 ettari 32 are,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 7
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 70, consistenza 1 ettari 44 are 40 centiare,
Terreno in contrada Oliva

- Immobile n. 8
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 76, consistenza 67 are 30 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 9
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 81, consistenza 1 ettari 9 are 80 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 10
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 82, consistenza 1 ettari 5 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 11
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 83, consistenza 1 ettari 16 are 20 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 12
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 1, consistenza 46 are 50 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 13
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 21, consistenza 32 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 14
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 29, consistenza 4 ettari 14 are 20 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 15
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 7, consistenza 1 ettari 93 are 70 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 16
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 17, consistenza 7 are 30 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 17
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 48, consistenza 1 ettari 46 are,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 18
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 82, consistenza 2 ettari 88 are 20 centiare,

Terreno in contrada Oliva

- Immobile n. 19
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 346, consistenza 66 are 61 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 20
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 348, consistenza 3 are 31 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 21
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 106, consistenza 1 are 40 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 22
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 341, consistenza 15 are 56 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 23
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 117, consistenza 10 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 24
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 118, consistenza 1 are 70 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 25
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 349, consistenza 1 ettari 27 are 53 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 26
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 147, consistenza 8 are 10 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 27
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 183, consistenza 1 ettari 18 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 28
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 184, consistenza 59 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 29

catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 188, consistenza 1 are,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala

- Immobile n. 30
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 192, consistenza 1 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 31
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 193, consistenza 41 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 32
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 195, consistenza 11 are 90 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 33
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 212, consistenza 16 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 34
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 224, consistenza 8 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 35
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 225, consistenza 62 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 36
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 226, consistenza 87 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 37
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 227, consistenza 27 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 38
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 228, consistenza 66 are 80 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 39
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 230, consistenza 45 are 80 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala

- Immobile n. 40
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 232, consistenza 1 ettari 49 are 70 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 41
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 28, consistenza 18 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 42
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 29, consistenza 7 are 10 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 43
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 31, consistenza 24 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 44
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 32, consistenza 18 are 30 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 45
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 38, consistenza 43 are 90 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 46
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 39, consistenza 8 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 47
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 80, consistenza 13 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 48
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 157, consistenza 12 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 49
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 159, consistenza 2 are 70 centiare,
Terreno in contrada Bufala.

A favore di Italfondario S.p.A., sede di Roma, codice fiscale 00880671003, contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la proprietà nella quota di 1/2 ciascuno.

Nella presente Relazione Peritale si analizzeranno pertanto gli immobili sopra elencati suddividendoli in due beni principali, l'azienda agricola sita nel territorio del comune di Enna e l'azienda del territorio del comune di Calascibetta.

Immobile 1)

I beni sono siti nel territorio del comune di Enna, in contrada Oliva.

Si riportano di seguito i dati catastali (si vedano le *Visure catastali del foglio 63, 64 e 65 del Comune di Enna* riportate in *Appendice II*)

| FOGLIO | PARTICELLA | PORZ. | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE (m ²) | | | REDDITO DOMINICAL E | REDDITO AGRARIO |
|--------|------------|-------|--------------|--------|------------------------------|-----|----|---------------------|-----------------|
| | | | | | ha | are | ca | | |
| 63 | 59 | AA | Sem. Arb. | 2 | 1 | 60 | 93 | € 128,83 | € 29,09 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 06 | 93 | € 1,07 | € 0,36 |
| 63 | 60 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 21 | 74 | € 44,01 | € 10,06 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 10 | 26 | € 1,59 | € 0,53 |
| 63 | 70 | AA | Seminativo | 2 | | 93 | 19 | € 50,54 | € 9,63 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 51 | 21 | € 7,93 | € 2,64 |
| 63 | 76 | AA | Seminativo | 3 | | 64 | 04 | € 23,15 | € 5,29 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 03 | 26 | € 0,51 | € 0,17 |
| 63 | 81 | | Seminativo | 2 | 1 | 09 | 80 | € 59,54 | € 11,34 |
| 63 | 82 | AA | Seminativo | 3 | | 87 | 27 | € 31,55 | € 7,21 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 18 | 63 | € 2,89 | € 0,96 |
| 63 | 83 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 14 | 49 | € 41,39 | € 9,46 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 01 | 71 | € 0,26 | € 0,09 |
| 64 | 1 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 15 | 16 | € 12,14 | € 2,74 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 31 | 34 | € 17,00 | € 11,33 |
| 64 | 21 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 12 | 84 | € 10,28 | € 2,32 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 20 | 06 | € 10,88 | € 7,25 |
| 64 | 29 | AA | Sem. Arb. | 2 | 3 | 88 | 17 | € 310,73 | € 70,17 |
| | | AB | Pascolo Arb. | | | 26 | 03 | € 6,72 | € 1,34 |
| 65 | 7 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 88 | 87 | € 68,28 | € 15,61 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 04 | 83 | € 0,75 | € 0,25 |
| 65 | 17 | | Seminativo | 3 | | 07 | 30 | € 2,64 | € 0,60 |
| 65 | 48 | AA | Sem. Arb. | 2 | 1 | 32 | 31 | € 105,92 | € 23,92 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 06 | 11 | € 3,31 | € 2,21 |
| | | AC | Pascolo | 1 | | 07 | 54 | € 1,17 | € 0,39 |
| 65 | 82 | AA | Sem. Arb. | 2 | 2 | 40 | 95 | € 192,88 | € 43,55 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 39 | 60 | € 21,47 | € 14,32 |
| | | AC | Pascolo | 1 | | 07 | 65 | € 1,19 | € 0,40 |

L'area, al momento del sopralluogo, è destinata ad uso agricolo, prevalentemente seminativo e pascolo.

Dall'analisi anche delle copie dei *Fogli di mappa 63, 64 e 65 del comune di Enna* riportate in *Appendice III* è possibile desumere i confini delle particelle in esame.

| FOGLIO | PARTICELLA | CONFINI |
|--------|------------|---|
| 63 | 59 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est a part. 48 del foglio 65 e la part. 60 entrambi oggetto del pignoramento, i fabbricati part. 62 e 69 oggetto del pignoramento, e i fabbricati part. 63 e 61; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 72; a ovest le part. 81 e 83 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 60 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est ed a sud la part. 61; ad ovest le part. 59 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 70 | A nord-est la part. 81 oggetto del pignoramento; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 74; a nord-ovest la part. 76 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 76 | A nord-ovest il torrente S. Sebastiano; a nord-est la part. 82 oggetto del pignoramento; a sud la part. 70 oggetto del pignoramento e la part. 74, salvo altri. |
| 63 | 81 | A nord-ovest le part. 82 e 83 oggetto del pignoramento; a nord-est la part. 59 oggetto del pignoramento; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 70 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 82 | A nord-ovest il torrente S. Sebastiano; a nord-est la part. 83 oggetto del pignoramento; a sud-est la part. 81 e a sud-ovest la part. 76 entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 83 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est la part. 59 oggetto del pignoramento; a sud la part. 81 e ad ovest la part. 82 entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 1 | A sud la part. 21 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 29 oggetto del pignoramento, a nord la ferrovia Aragona Bicocca e ad est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 21 | A sud ed ovest la part. 29 oggetto del pignoramento; a nord la part. 1 oggetto del pignoramento e ad est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 29 | A sud la part. 47; a ovest la part. 7; a nord la ferrovia Aragona Bicocca e le part. 21 e 1 oggetto del pignoramento; a est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 65 | 7 | A sud la part. 48 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 61 del foglio 63; a nord il torrente S. Sebastiano e ad est la particella 9, salvo altri. |
| 65 | 17 | A est ed a sud la part. 19 (Ferrovia Aragona Bicocca; ad ovest la part. 61; a nord la part. 16, salvo altri. |
| 65 | 48 | A sud la part. 75 e la ferrovia Aragona Bicocca; a ovest la part. 59 del foglio 63 oggetto del pignoramento; a nord la part. 7 oggetto del pignoramento, la part. 61 del foglio 63 ed il torrente S. Sebastiano; a est la part. 9, salvo altri. |
| 65 | 82 | A sud la part. 81; a ovest le part. 29, 21 e 1 del foglio 64 oggetto del pignoramento e la part. 47; a nord la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 22; a est le part. 56 e 23, salvo altri. |

I fabbricati, individuati sul posto, oggetto del pignoramento e censiti al catasto verranno indicati con le lettere **a** e **b**:

1.a) Fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 63, particella 62

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

| FOGLIO | PARTICELLA | CATEGORIA | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | PIANO | VIA |
|--------|------------|-----------|-------------|-------------------|-------|--------------------|
| 63 | 62 | A/4 | 2,5 vani | € 85,22 | T-1 | Strada Statale 121 |

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento nella planimetria catastale risulta costituito da piano terra e dal piano primo; è dotato di una corte comune da cui si dovrebbe accedere al piano primo del fabbricato.

Il bene confina a ovest ed a nord con la particella 59, oggetto del pignoramento, a est con la particella 63 (fabbricato rurale) e a sud con la corte comune, la particella 61, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto.

1.b) Fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 63, particella 69

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

| FOGLIO | PARTICELLA | CATEGORIA | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | PIANO | VIA |
|--------|------------|-----------|-------------|-------------------|-------|--------------------|
| 63 | 69 | A/4 | 3,5 vani | € 119,30 | T | Strada Statale 121 |

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è posto al piano terra ed è dotato di una corte comune da cui si dovrebbe accedere al fabbricato.

Il bene confina a sud ed a ovest con la particella 59, oggetto del pignoramento, e a nord ed a est con la corte comune, la particella 61, salvo altri.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre effettuare un confronto con con la *Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 62* riportato in *Appendice IV* e con la *Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 69* riportato in *Appendice V*.

Lo stato dei luoghi di entrambi i fabbricati risponde alla distribuzione riportata in planimetria, ma queste si presentano in pessime condizioni; occorrerebbe censire le particelle come Unità Collabente in quanto la copertura è in parte o quasi totalmente mancante, il solaio crollato e manca qualsiasi tipo di impianto.

Immobile 2)

Si riscontra che la originaria particella 29 ha dato origine alle particelle 543 e 544, la particella 38 alle particelle 554 e 555, e la particella 39 alle particelle 556 e 557 con **frazionamento del 01/018/1972 in atti dal 05/07/2012.**

I beni sono siti nel territorio del comune di Calascibetta (EN), in contrada Mortilla – Bufalà.

Si riportano di seguito i dati catastali (si vedano le *Visure catastali del foglio 59 e 60 del Comune di Calascibetta (En)* riportate in *Appendice VI*)

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

| FOGLIO | PARTICELLA | PORZ. | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE (m ²) | | | REDDITO DOMINICAL E | REDDITO AGRARIO |
|--------|------------|-------|--------------|--------|------------------------------|-----|-----|---------------------|-----------------|
| | | | | | ha | are | ca | | |
| 59 | 346 | AA | Uliveto | 3 | | 0 6 | 0 6 | € 0,78 | € 1,41 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 60 | 55 | € 5,00 | € 1,88 |
| 59 | 348 | | Pascolo | 2 | | 0 3 | 31 | € 0,27 | € 0,10 |
| 59 | 106 | | Pascolo | 2 | | 0 1 | 40 | € 0,12 | € 0,04 |
| 59 | 341 | | Uliveto | 3 | | 15 | 56 | € 2,01 | € 3,62 |
| 59 | 117 | | Uliveto | 3 | | 10 | 40 | € 1,34 | € 2,42 |
| 59 | 118 | | Pascolo | 2 | | 0 1 | 70 | € 0,14 | € 0,05 |
| 59 | 349 | AA | Uliveto | 3 | | 22 | 0 9 | € 2,85 | € 5,13 |
| | | AB | Pascolo | 2 | 1 | 0 5 | 44 | € 8,71 | € 3,27 |
| 59 | 147 | AA | Uliveto | 3 | | 0 6 | 57 | € 0,85 | € 1,53 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 0 1 | 53 | € 0,13 | € 0,05 |
| 59 | 183 | AA | Seminativo | 4 | 1 | 13 | 51 | € 14,66 | € 5,28 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 0 4 | 89 | € 0,63 | € 1,14 |
| 59 | 184 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 55 | 0 0 | € 22,72 | € 7,10 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 0 4 | 20 | € 0,54 | € 0,98 |
| 59 | 192 | | Pascolo | 2 | | 0 1 | 20 | € 0,10 | € 0,04 |
| 59 | 193 | AA | Sem. Arb. | 3 | | 22 | 18 | € 8,02 | € 2,29 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 19 | 32 | € 2,49 | € 4,49 |
| 59 | 195 | | Pascolo Arb. | U | | 11 | 90 | € 2,46 | € 0,61 |
| 59 | 212 | | Uliveto | 3 | | 16 | 20 | € 2,09 | € 3,76 |
| 59 | 224 | | Pascolo | 2 | | 0 8 | 0 0 | € 0,66 | € 0,25 |
| 59 | 225 | AA | Seminativo | 3 | | 54 | 73 | € 16,96 | € 5,09 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 0 7 | 77 | € 0,64 | € 0,24 |
| 59 | 226 | AA | Seminativo | 3 | | 72 | 36 | € 22,42 | € 6,73 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 0 0 | 99 | € 0,13 | € 0,23 |
| | | AC | Pascolo | 2 | | 13 | 65 | € 1,13 | € 0,42 |
| 59 | 227 | | Pascolo Arb. | U | | 27 | 0 0 | € 5,58 | € 1,39 |
| 59 | 228 | | Pascolo Arb. | U | | 66 | 88 | € 13,80 | € 3,45 |
| 59 | 230 | | Pascolo Arb. | U | | 45 | 80 | € 9,46 | € 2,37 |
| 59 | 232 | AA | Sem. Arb. | 3 | 1 | 0 2 | 33 | € 3,99 | € 10,57 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 37 | 96 | € 4,90 | € 8,82 |
| | | AC | Pascolo | 2 | | 0 9 | 41 | € 0,78 | € 0,29 |
| 60 | 28 | AA | Seminativo | 3 | | 0 8 | 60 | € 2,66 | € 0,80 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 0 8 | 60 | € 5,33 | € 2,89 |
| 60 | 29 | | Seminativo | 2 | | 0 0 | 56 | € 0,25 | € 0,06 |
| 60 | 31 | AA | Seminativo | 3 | | 18 | 64 | € 5,78 | € 1,73 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 0 5 | 86 | € 3,63 | € 1,97 |
| 60 | 32 | AA | Seminativo | 2 | | 14 | 0 0 | € 6,15 | € 1,45 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 0 4 | 30 | € 2,66 | € 1,44 |
| 60 | 38 | | Uliveto | 1 | | 22 | 0 0 | € 13,63 | € 7,39 |
| 60 | 39 | AA | Uliveto | 1 | | 0 1 | 0 0 | € 0,62 | € 0,34 |
| | | AB | Pascolo | 3 | | 0 3 | 50 | € 0,20 | € 0,09 |
| 60 | 80 | AA | Seminativo | 2 | | 11 | 17 | € 4,90 | € 1,15 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 0 2 | 0 3 | € 1,26 | € 0,68 |
| 60 | 157 | AA | Seminativo | 2 | | 10 | 81 | € 4,75 | € 1,12 |
| | | AB | Pascolo | 3 | | 0 1 | 19 | € 0,07 | € 0,03 |
| 60 | 159 | | Uliveto | 1 | | 0 2 | 70 | € 1,67 | € 0,91 |

L'area, al momento del sopralluogo, è effettivamente destinata ad uso agricolo.

Alcune particelle hanno subito variazioni di coltura e, pertanto, di rendita negli ultimi anni; rispetto quanto indicato nella relazione notarile sono presenti alcune differenze per gli immobili foglio 59 particella 348, 224, 228, 230 e foglio 60 particella 159.

Dall'analisi anche delle copie dei Fogli di mappa 59 e 60 del comune di Calascibetta (En) riportate in Appendice VII è possibile desumere i confini delle particelle in esame.

| FOGLIO | PARTICELLA | CONFINI |
|--------|------------|--|
| 59 | 346 | A nord le part. 228 e 230 oggetto del pignoramento; a est la strada comunale Mortilla; a sud i terreni particelle 106 e 349 oggetto del pignoramento ed i fabbricati part. 351 anch'essi oggetto del pignoramento; ad ovest la part. 343, salvo altri. |
| 59 | 348 | A nord e ad est i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento; a sud la part. 349 oggetto del pignoramento; ad ovest la part. 341 oggetto del pignoramento e la part. 345 salvo altri. |
| 59 | 106 | A ovest, nord ed est la part. 346 oggetto del pignoramento; a sud la part. 118 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 341 | A nord i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento e la part. 107; a est la part. 348 oggetto del pignoramento e la part. 345; sud la part. 109 e ad ovest la part. 110, salvo altri. |
| 59 | 117 | A nord la part. 349 oggetto del pignoramento; a est le part. 120 e 121; a sud la part. 114 del foglio 60 ed a ovest la part. 116, salvo altri. |
| 59 | 118 | A nord la part. 106 e ad est, sud ed ovest la part. 349 tutte oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 349 | A nord i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento ed i terreni part. 348, 346 e 118 oggetto del pignoramento; a est la strada comunale Mortilla; a sud la part. 117 oggetto del pignoramento e le part. 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 120, 116, 115, 114 e 113, salvo altri. |
| 59 | 147 | A nord ed est la part. 148; a sud la part. 32 del foglio 60 oggetto del pignoramento ed a ovest la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 59 | 183 | A nord la part. 195 oggetto del pignoramento e le part. 182, 181, 194 e 269; a est le part. 192 e 193 oggetto del pignoramento e le part. 188, 189 e 190; a sud la strada comunale Mortilla e la part. 185, salvo altri. |
| 59 | 184 | A nord la strada comunale Mortilla; a est le part. 186 e 187; a sud e ovest la part. 63, salvo altri. |
| 59 | 192 | A ovest le part. 188 e 191; a nord la part. 183 oggetto del pignoramento; a est la part. 193 oggetto del pignoramento; a sud la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 59 | 193 | A nord le part. 269 e 199; a sud la strada comunale Mortilla; ad ovest la part. 192 e 183 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 195 | A ovest e nord la part. 194; a est la part. 269; a sud la part. 183 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 212 | A nord la part. 216; a est le part. 245, 243 e 242; a sud la part. 209 e ad ovest le part. 206 e 211, salvo altri. |
| 59 | 224 | A nord la strada comunale Mortilla; a est la part. 226 oggetto del pignoramento; a sud la part. 225 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 187, salvo altri. |
| 59 | 225 | A nord la part. 224 oggetto del pignoramento; a est le part. 226, 227 e 228 oggetto del pignoramento; a sud la part. 343; a ovest le part. 186 e 187, salvo altri. |
| 59 | 226 | A nord la strada comunale Mortilla; a est la part. 227 oggetto del pignoramento; a ovest le part. 224 e 225 oggetto del pignoramento, salvo altri. |

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

| | | |
|----|-----|--|
| 59 | 227 | A nord la strada comunale Mortilla; a est le part. 228 e 230 oggetto del pignoramento; a sud la part. 225 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 226 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 228 | A est le part. 230 e 346 oggetto del pignoramento; a sud la part. 343; a ovest le part. 225 e 227 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 230 | A nord la part. 227 oggetto del pignoramento; est la strada comunale Mortilla; a sud la part. 346 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 228 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 232 | A nord le part. 233, 234, 235 e 236; a sud la part. 141; a ovest la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 60 | 28 | A nord la part. 542; a est le part. 544 e 80 oggetto del pignoramento; a sud la part. 133; a ovest la part. 357, salvo altri. |
| 60 | 29 | A nord la strada com. Cozzo Scarso, a est la part. 33, a sud la part. 543, salvo altri. |
| 60 | 31 | A nord la part. 32 oggetto del pignoramento; est la part. 157 oggetto del pignoramento; a sud la strada com. Cozzo Scarso; a ovest la part. 30, salvo altri. |
| 60 | 32 | A nord la part. 147 del foglio 59 oggetto del pignoramento; a est la part. 141 del foglio 59; a sud le part. 31 e 157 oggetto del pignoramento e le part. 30 e 49; a ovest la strada com. Cozzo Scarso, salvo altri. |
| 60 | 38 | A nord la part. 554; a est le part. 39 e 159 oggetto del pignoramento; a sud le part. 137, 140 e 136; a ovest la part. 37, salvo altri. |
| 60 | 39 | A nord la part. 558; a est la part. 40; a sud la part. 159 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 38 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 80 | A nord la part. 544; a est le part. 35, 36 e 37; a sud le part. 133, 134, 135 e 136; a ovest la part. 28 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 157 | A nord la part. 32 oggetto del pignoramento; a est la part. 49; a sud strada com. Cozzo Scarso; a ovest part. 31 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 159 | A nord la part. 39 oggetto del pignoramento; a est la part. 178; a sud la part. 137; a ovest la part. 38 oggetto del pignoramento, salvo altri. |

Di seguito si analizzano alcuni beni censiti in catasto come riportate di seguito ed indicate con le lettere **a**, **b** e **c**, ed alcuni indicati di seguito con la lettera **d**, **non censiti in catasto** pertanto non indicati nei fogli di mappa:

2.a) Fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 59, particella 351, sub. 1

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | CATEGORIA | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | PIANO | VIA |
|--------|------------|------|-----------|-------------|-------------------|-------|-------------|
| 59 | 351 | 1 | D/10 | | € 3.294,00 | T | c.da Bufala |

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento individua dei "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" costituito da stalla, fienile, magazzini, deposito mezzi e letamaio suddivisi in due edifici indipendenti, dal piano terra di un fabbricato con al piano superiore un'abitazione (sub. 2), il letamaio e la corte.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 1* riportato in *Appendice VIII*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

2.b) Fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 59, particella 351, sub. 2

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA CATASTALE | PIANO | VIA |
|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-------------------|-------|-------------|
| 59 | 351 | 2 | A/3 | 1 | 5,5 vani | € 153,39 | T-1 | c.da Bufala |

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è posto al piano primo (sottotetto) di una struttura il cui piano terra ospita i magazzini per l'attività agricola.

Vi si accede da una scala esterna.

Il sub. 2 è posto al primo piano di un fabbricato di cui la corte ed il piano inferiore sono individuati dal sub. 1.

Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con i documenti prodotti, occorre innanzitutto effettuare un confronto con la *Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 2* riportato in *Appendice IX*.

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

L'intera particella 351 confina a nord con la particella 346 oggetto del pignoramento e con le particelle 343 e 107, a est ed a sud con la particella 349 oggetto del pignoramento, ad ovest con le particelle 348 e 341 oggetto del pignoramento e con la particella 345, salvo altri.

2.c) Fabbricato Rurale censito al N.C.T. da:

- foglio 59, particella 188

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' CLASSE | SUPERFICIE | | | REDDITO |
|--------|------------|-----------------|------------|-----|----|---------|
| | | | ha | are | ca | |
| 59 | 188 | AREA FAB DM | | 01 | 00 | |

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento individua l'area di un fabbricato demolito, sul posto in effetti si è riscontrato che non vi è alcun edificio.

Il bene confina a ovest ed a nord con la particella 183 oggetto del pignoramento, a est con la particella 192 oggetto del pignoramento, e a sud con le particelle 190 e 191, salvo altri.

Vista la natura del bene si procederà assimilando, per la determinazione del valore, tale superficie all'**Immobile 2** con tipologia e valore pari al pascolo.

2.d) Fabbricati non presenti sul foglio di mappa.

Due corpi di fabbrica in muratura di un unico livello, destinati all'attività agricola e non presenti in mappa sono posti sulle particelle 346 e 349 del foglio 59, interessando probabilmente anche le particelle 106 e 118 dello stesso foglio.

Si veda in merito il *Rilievo Fotografico* riportato in *Appendice X*; gli immobili sono ripresi dalle Foto 2.d1, 2.d2, 2.d3 e 2.d4.

L'immobile individuato dalle foto 2.d1 e 2.d2 individua presumibilmente una stalla di circa 120 m² con copertura ad una falda inclinata; l'immobile individuato dalle foto 2.d3 e 2.d4 un fabbricato legato alla lavorazione agricola di circa 230 m² con copertura a più falde inclinate.

Dei fabbricati 2.d sopra elencati non è possibile individuare i confini se prima non se ne effettua l'inserimento in mappa con l'accatastamento.

QUESITO B (proprietà)

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

Gli **immobili 1)** risultano in catasto di proprietà come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

| FOGLIO | PARTICELLA | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------|------------|-----------------|---|
| 63 | 59 | Esecutato 1 | Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni |
| 63 | 60 | | |
| 63 | 70 | | |
| 63 | 76 | | |
| 63 | 81 | | |
| 63 | 82 | | |
| 63 | 83 | | |
| 64 | 1 | | |
| 64 | 21 | | |
| 64 | 29 | | |
| 65 | 7 | | |
| 65 | 17 | | |
| 65 | 48 | | |
| 65 | 82 | | |

Immobili 1.a) e 1.b)

Foglio 63 particella 62 e particella 69 del comune di Enna:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

| DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|---|
| Esecutato 1 | Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni |

Gli **immobili 2)** risultano in catasto di proprietà come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

| FOGLIO | PARTICELLA | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 59 | 346 | Esecutato 1 ed Esecutato 2 | Proprietari per 1/2 |
| 59 | 348 | | |
| 59 | 106 | | |
| 59 | 341 | | |
| 59 | 117 | | |
| 59 | 118 | | |
| 59 | 349 | | |
| 59 | 147 | | |
| 59 | 183 | | |
| 59 | 184 | | |
| 59 | 192 | | |
| 59 | 193 | | |
| 59 | 195 | | |
| 59 | 212 | | |
| 59 | 224 | | |
| 59 | 225 | | |
| 59 | 226 | | |
| 59 | 227 | | |
| 59 | 228 | | |
| 59 | 230 | | |
| 59 | 232 | | |
| 60 | 28 | | |
| 60 | 29 | D.F.C.60 | Proprietà per 250/300 |
| | | D.F.C.78 | Proprietà per 835/90000 |
| | | D.F.G.M. | Proprietà per 1/8 |
| | | D.F.G. | Proprietà per 250/300 |
| | | D.F.I. | Proprietà per 835/90000 |
| | | D.F.M. | Proprietà per 1/8 |
| | | D.F.R. | Proprietà per 1/8 |
| | | D.F.S.59 | Proprietà per 1/8 |
| | | D.F.S.49 | Proprietà per 555/1000 |
| | | D.F.S.62 | Proprietà per 1/8 |
| D.F.S.61 | Proprietà per 1/8 | | |
| D.F.V. | Proprietà per 835/90000 | | |
| 60 | 31 | Esecutato 1 ed Esecutato 2 | Proprietari per 1/2 |
| 60 | 32 | | |
| 60 | 38 | | |
| 60 | 39 | | |
| 60 | 80 | | |
| 60 | 157 | | |
| 60 | 159 | | |

Secondo quanto riportato nella *Trascrizione dell'atto di compravendita del 05/09/1989* (si veda l'*Appendice XII*), del notaio Catania Salvatore, trascritto il 21/09/1989 ai nn. 8652/7732 la particella 29 del foglio 60 viene acquistato da Esecutato 1 ed Esecutato 2, di conseguenza dovrebbe risultare di proprietà come di seguito riportato:

| | | | |
|----|----|-------------------------------|---------------------|
| 60 | 29 | Esecutato 1 ed Esecutato 2 | Proprietari per 1/2 |
|----|----|-------------------------------|---------------------|

Immobili 2.a) e 2.b)

Foglio 59 particella 351 sub 1 e sub 2 del comune di Calascibetta:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

| DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|------------------------|
| Esecutato 1 | Proprietà per 500/1000 |
| Esecutato 2 | Proprietà per 500/1000 |

Immobile 2.c)

Foglio 59 particella 188 del comune di Calascibetta:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

| DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|-----------------------|
| Esecutato 1 | Proprietà per 1/2 |
| Esecutato 2 | Proprietà per 1/2 |

L'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 sono coniugi.

QUESITO C (provenienza del bene)

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

Esaminate le Visure Storiche, la Visura Ipotecaria, con l'ausilio della Relazione di visura ipotecaria ex art. 567 c.p.c. del Notaio Enrico Siracusano, è possibile accertare la provenienza del bene e conoscerne le trascrizioni:

Immobile 1), 1.a) e 1.b)

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Enna individuati i terreni dal foglio 63 particelle 59, 60, 70, 76, 81, 82 e 83, foglio 64 particella 1, 21 e 29, foglio 65 particella 7, 17, 48 e 82, i corpi di fabbrica dal foglio 63 particelle 62 e 69:

- Esecutato 1 acquista in regime di comunione dei beni (la moglie è l'Esecutato 2) con atto di compravendita del **13/01/2000**, notaio Aldo Barresi, trascritto il 19/01/2000 ai nn. 329/307 da R. G.31 e R. B.;
- R.G.31 e R.B. Ricevono in parte per successione del **29/03/1986** in seguito alla morte del padre R.G.06, denuncia n. 1132 vol. 303 Enna, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 06/12/1989 ai nn. 12615/11362; in parte per successione del

20/09/1976 in seguito alla morte della madre P.M., denuncia n. 194 vol. 294 Enna, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12/08/1978 ai nn. 5696/4835.

Immobile 2), 2.a), 2.b) e 2.c)

Si precisa che gli Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta che individuano i terreni del foglio 59 particelle 346, 348, 341, 349, ed i corpi di fabbrica foglio 59 particelle 351 sub 1 e sub 2 sono stati oggetto di tipo mappale protocollo n. 13203 del 13/02/2002 il quale ha variato le particelle originarie indicate dai numeri 108, 284, 105 e 119; queste erano state oggetto del seguente atto di compravendita:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano la particella 284 del foglio 59 di Calascibetta con atto di compravendita del **13/09/1985**, notaio Pittella Arturo, trascritto il 02/10/1985 ai nn. 7074/6237 da L.C.;
- Gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati dai terreni del foglio 59 particelle 105 (da cui deriva la 346 e la 348), 106, 108 (da cui deriva la 341), 117, 118, 119 (da cui deriva la 349), 147, 183, 184, 192, 193, 195, 212, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 232 e 188, foglio 60 particelle 28, 29, 31, 32, 38, 39, 80, 157 e 159, vengono acquistati da secutato 1 ed Esecutato 2 con atto di compravendita del **05/09/1989**, notaio Catania Salvatore, trascritto il 21/09/1989 ai nn. 8652/7732 da C.C.53, C.C.44, e L.L e C.P.

QUESITO D (completezza documentazione prodotta)

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

L'accertamento può essere effettuato grazie ai dati presenti e prodotti nel fascicolo, questi consentono di procedere con la richiesta dei documenti occorrenti per effettuare le indagini necessarie e richieste con il conferimento dell'incarico.

QUESITO E (verifica corretto accatastamento)

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

Immobili 1.a) e 1.b)

Lo stato dei luoghi di entrambi i fabbricati individuato rispettivamente dal foglio 63 particella 62 e 69 risponde alla distribuzione riportata in planimetria.

Censite al catasto urbano come unità abitative queste si presentano in pessime condizioni; occorrerebbe censire le particelle come Unità Collabente in quanto la copertura è in parte o quasi totalmente mancante, il solaio crollato e manca qualsiasi tipo di impianto.

Immobili 2.a) e 2.b)

Lo stato dei luoghi risponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

Immobile 2.d)

Alcuni fabbricati destinati all'attività agricola sono stati riscontrati nel foglio 59 ad est della particella 351, presumibilmente sulle particelle 349, 118, 106 e 346 oggetto del pignoramento; questi, alla data del sopralluogo, non sono presenti sul foglio di mappa.

Occorre effettuare l'accatastamento.

QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)

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

Contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (si veda anche la *Visura Ipotecaria* riportata in *Appendice XI*):

Iscrizioni:

- Iscrizione n. 330/15 del 19/01/2000 nascente da atto di mutuo del notaio Aldo Barresi del 13/01/2000,
A favore di San Paolo Imi S.p.A. con sede in Torino,
cod. fisc. 006210280019
Mutuo di Lire 215.000.000, durata 10 anni, ipoteca Lire 430.000.000
Gravante anche **su tutti i beni** oggetto della presente Relazione Tecnica, ricordando che le particelle 346, 348, 341, 349 e 351 hanno origine dalle particelle 108, 105, 119 e 284 (non c'è??).
- Iscrizione n. 8516/17 del 22/07/2005 nascente da atto di mutuo del notaio Aldo Barresi del 13/01/2000,
A favore di San Paolo Imi S.p.A. con sede in Torino,
cod. fisc. 006210280019
Mutuo di Euro 61.180,00, durata 5 anni, ipoteca Euro 122.361,40
Gravante **su tutti i beni** oggetto della presente Relazione Tecnica.

Trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare del 23/01/2015 reg. part. 320 reg. gen. 372
Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
Pubblico ufficiale Tribunale di Enna repertorio nn. 1656 del 19/12/2014,
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena,
cod. fisc. 00884060526
Contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2
Gravante anche sui beni individuati dal foglio 59 del comune di Calascibetta particella 351 sub. 1 e sub. 2 (nella presente relazione indicati come **Immobile 2.a e 2.b**)
- Atto esecutivo o cautelare del 25/02/2015 reg. part. 1570 reg. gen. 1720
Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
Pubblico ufficiale Tribunale di Enna repertorio nn. 37 del 15/01/2015,
A favore di Italfondario S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. 00880671003
Contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2
Gravante sulla quota di 1/2 ciascuno su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

La Trascrizione fa riferimento alla procedura esecutiva per cui si redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

QUESITO G (destinazione del bene)

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

Il Certificati di Destinazione Urbanistica riportato in Appendice XIII riportano i seguenti dati:

– il Certificato rilasciato dal Comune di Calascibetta il 14/09/2018 indica che le particelle oggetto di pignoramento del territorio del comune di Calascibetta ricadono in “ZONA E ZONA AGRICOLA-TERRITORIO APERTO” le cui norme sono riportate nell'allegato al C.D.U.

In particolare “Le partt. 38-39-159 del fg. 60 ricadono all'interno dell'area Bosco.

Le partt. 28-80 del fg. 60 ricadono all'interno della fascia di rispetto bosco.

.....”

– il Certificato rilasciato dal Comune di Enna n. 276/2018 che

“... in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.....”

le particelle 59, 60, 62, 69, 70, 83, 76, 81, 82, del foglio 63 ricadono in zona “E, Produttivo agricolo”;

la particella 70 è interessata in parte dal P.A.I. “calanchi”.

Precisa inoltre che **“In base al PRG adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. Parte II e III n° 8 del 23.02.2018 quindi in salvaguardia, la zona, entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata....”**

le particelle 59, 60, 70, 83, 76, 81, 82, del foglio 63 ricadono in zona “E, Area di Verde Agricolo,,;”

le particelle 62, 69 del foglio 63 sono individuati come “Beni monumentali di interesse storico/ambientale”

la particella 70 è interessata in parte dal P.A.I. “calanchi”.

– il Certificato rilasciato dal Comune di Enna n. 2776/2018 che

“... in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.....”

le particelle 17, 48, 7, 82 del foglio 65 e le particelle 1, 21, 29 del foglio 64 ricadono in zona “E, Produttivo agricolo”;

Precisa inoltre che **“In base al PRG adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. Parte II e III n° 8 del 23.02.2018 quindi in salvaguardia, la zona, entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata....”**

le particelle 17, 48, 7, 82 del foglio 65 e le particelle 1, 21, 29 del foglio 64 ricadono in zona “E, Area di Verde Agricolo,,;”

la particella 48 del foglio 65 è interessata dal “vincolo di congruità”.

Le norme del PRG vigente e del PRG adottato sono riportate nell'allegato ai C.D.U.

QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)

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

Immobile 1)

Sui terreni agricoli oggetto di pignoramento non è stata riscontrata alcuna irregolarità.

Immobili 1.a) e 1.b)

Censiti al Catasto al foglio 63 particella 62 e particella 69 come "Abitazione di tipo popolare" occorrerebbe censire la particella come Unità Collabente.

Da un punto di vista urbanistico i fabbricati sono regolari in quanto siti in aree agricole ed antecedenti al 1° settembre 1967.

Immobili 2) 2.d)

Sui terreni del foglio 60 oggetto di pignoramento non sussiste alcuna irregolarità; sulle particelle del foglio 59 ne sono state riscontrate alcune:

- una stalla di circa 120 mq con copertura ad una falda inclinata,
- un fabbricato legato alla lavorazione agricola di circa 230 mq con copertura a più falde inclinate,

I beni non risultano nel foglio di mappa o nelle visure catastali richieste per la redazione della Presente perizia.

Si vada anche l'*Appendice XIV, Aerofotogrammetria da Google Maps della part. 351* che rappresenta oltre ai 3 fabbricati che costituiscono la particella 351 altri 2 corpi di fabbrica non presenti nel catastale.

Si dovrebbe procedere con **la sanatoria dei due corpi di fabbrica**, trattandosi di beni oggetto di pignoramento se sussiste la doppia conformità si applica l'art. 36 della L. 380/2001, se le condizioni non dovessero sussistere si riaprono i termini dell'ultima sanatoria, la L. 326/2003.

I costi dipendono dalla norma applicabile e dall'estensione, nonché destinazione d'uso del bene.

Immobili 2.a) e 2.b)

Censiti al Catasto al foglio 59 particella 351 sub. 1 e sub. 2 sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 43/1999 rilasciata dal Comune di Calascibetta il 16/08/2000, trascritta il 28/08/2000 ai nn. 7890/7138 e Variante n. 92/2000 rilasciata dal Comune di Calascibetta in data 08/06/2001 (si veda l'*Appendice XV Concessione Edilizia n.43/1999 e Variante n. 92/2000*).

QUESITO I (censo, livello o uso civico)

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

I beni non sembrano gravati da censo, livello o uso civico, seppure presso il Comune di Enna e di Calascibetta non risulta depositata una verifica demaniale.

QUESITO L (spese straordinarie o condominiali)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili non appartengono ad alcun complesso condominiale.

QUESITO M (attestazione prestazione energetica)

Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

Gli unici beni adibiti ad uso abitativi sono l'Immobile 1a), l'Immobile 1b) e l'Immobile 2b).

L'unico Immobile di cui si deve elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica è l'Immobile 2b), in quanto i primi sarebbero da censire piuttosto che come unità abitative, come Unità Collabenti.

Con l'ausilio del programma TerMus, ai sensi del D.Lgs.115/2008 (p. 4, c. 1 Allegato III), munito di certificato di conformità del Comitato Termotecnico Italiano alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2016, 11300-5:2016, 11300-6:2016 e UNI EN 15193:2008 ottenuto il 15 marzo 2017, è stato calcolato per:

Immobile 2.b)

Indice di prestazione energetica globale = 266,8190 kWh/m²*anno

Classe energetica corrispondente = G

L'Attestato di Prestazione Energetica foglio 59 particella 351 sub 2 Calascibetta (Appendice XVI) è stato trasmesso alla Regione Sicilia.

QUESITO N (eventuale locazione)

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

Richiesta all'Agenzia delle entrate copia di eventuali atti di locazione inerenti gli immobili pignorati con *Richiesta di accesso agli atti L. 241/'90 prot. 43789 del 25/09/2018* riportato in *Appendice XVII*, ancora non se ne è ricevuto riscontro.

QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)

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

Immobili 1), 1a) e 1b)

Gli appezzamenti di terreno oggetto del pignoramento ricadono nel territorio del comune di Enna; distanti circa 20 km da Enna, e 10 km da Calascibetta, sono raggiungibili dalla S.S. 121 con un tempo di percorrenza di circa 30 minuti da Enna, 15 da Calascibetta.

L'area è prossima a Calascibetta, comune sito sui Monti Erei a circa 700 m d'altitudine, piccolo centro di circa 4.700 abitanti che basa la sua economia sulle tradizionali attività agricole.

Esteso complessivamente 196.468 m² è caratterizzato da un andamento planoaltimetrico collinare.

In un'area in cui ci si dedica prevalentemente alla coltivazione ed all'allevamento, questo territorio, facilmente raggiungibile, comprende dei fabbricati rurali che, anche se in pessime condizioni, presentano le caratteristiche costruttive tipiche delle abitazioni agricole.

Immobili 2), 2a), 2b) e 2c)

Gli appezzamenti di terreno oggetto del pignoramento ricadono nel territorio del comune di Calascibetta; distanti circa 20 km da Enna sono raggiungibili dalla Strada Regionale 1 con un tempo di percorrenza di circa 35 minuti; distanti 8 km da Calascibetta sono raggiungibili dalla Strada Provinciale 80 o dalla Strada Statale 290 con un tempo di percorrenza di circa 15 minuti.

L'area è prossima a Calascibetta, comune sito sui Monti Erei a circa 700 m d'altitudine, piccolo centro di circa 4.700 abitanti che basa la sua economia sulle tradizionali attività agricole.

Esteso complessivamente 104.862 m² è caratterizzato da un andamento plano-altimetrico di tipo collinare.

In un'area in cui ci si dedica prevalentemente alla coltivazione ed all'allevamento, fanno parte degli immobili, individuati dal foglio 59 particella 351 sib 1, dei fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola, costituiti da un magazzino in cemento armato esteso 111 m², un fienile in ferro e muratura esteso 270 m², una stalla in ferro e muratura estesa 355 m², ed una concimaia di 72 m²; il sub 2, posto al primo piano della struttura in cemento armato il cui piano terra ospita il magazzino, individua un'abitazione di tipo economica estesa 101 m² con copertura a falde.

In prossimità dei sopracitati fabbricati, si trovano altre due strutture connesse all'attività agricola non censiti in catasto.

QUESITO P (valore)

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

Per la presente stima si è deciso di procedere utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e l'immobile in oggetto.

Si tiene conto di diverse tipologie di dati:

- I. Indagini di mercato, riferiti a beni simili venduti negli ultimi anni
- II. Dati ricavati dal Borsino Immobiliare

Per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata a utilizzi speciali, tenuto conto del fatto che gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente, si utilizza, invece, il metodo del costo di costruzione.

Lo Studio per la determinazione del valore viene riportato in *Appendice XVIII*.

Immobile 1)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 265.349,95 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 137.141,06 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di **€ 201.245,51**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 201.000,00 (Euro duecentouno mila/00)

Immobile 1a)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 5.700,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 13.680,00 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di **€ 9.690,00**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, pari a:

€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)

Immobile 1b)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 9.100,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 21.840,00 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di **€ 15.470,00**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

Immobile 2) e 2c)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 127.215,90 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 53.423,80 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di **€ 90.319,85**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 90.000,00 (Euro novanta mila/00)

Immobile 2a)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore, applicato il metodo del costo di costruzione aggiornato al 2018 e detratto della quota per vetustà, è risultato pari a € **216.129,22**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 216.000,00 (Euro duecentosedici mila/00)

Immobile 2b)

Come riportato in *Appendice XVIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 55.550,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;

- € 28.280,00 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di € **41.915,00**

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, pari a:

€ 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00)

Non è stato stimato l'**Immobile 2.d)** in quanto occorre un ulteriore sopralluogo ed effettuarne il rilievo per l'accatastamento.



QUESITO Q (suddivisione in lotti)

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

Per le indagini eseguite, in seguito al sopralluogo ed allo studio della documentazione acquisita, si reputa di dover procedere con la seguente suddivisione in lotti:

LOTTO A

Immobile 1), 1a) e 1b)

- Siti nel Comune di Enna, i terreni sono estesi 196.468 m²
Sono così censiti al Catasto del detto comune:

| FOGLIO | PARTICELLA | PORZ. | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE (m ²) | | | REDDITO DOMINICAL E | REDDITO AGRARIO |
|--------|------------|-------|--------------|--------|------------------------------|-----|-----|---------------------|-----------------|
| | | | | | ha | are | ca | | |
| 63 | 59 | AA | Sem. Arb. | 2 | 1 | 60 | 93 | € 128,83 | € 29,09 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 0 6 | 93 | € 1,07 | € 0,36 |
| 63 | 60 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 21 | 74 | € 44,01 | € 10,06 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 10 | 26 | € 1,59 | € 0,53 |
| 63 | 70 | AA | Seminativo | 2 | | 93 | 19 | € 50,54 | € 9,63 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 51 | 21 | € 7,93 | € 2,64 |
| 63 | 76 | AA | Seminativo | 3 | | 64 | 0 4 | € 23,15 | € 5,29 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 0 3 | 26 | € 0,51 | € 0,17 |
| 63 | 81 | | Seminativo | 2 | 1 | 0 9 | 80 | € 59,54 | € 11,34 |
| 63 | 82 | AA | Seminativo | 3 | | 87 | 27 | € 31,55 | € 7,21 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 18 | 63 | € 2,89 | € 0,96 |
| 63 | 83 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 14 | 49 | € 41,39 | € 9,46 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 0 1 | 71 | € 0,26 | € 0,09 |
| 64 | 1 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 15 | 16 | € 12,14 | € 2,74 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 31 | 34 | € 17,00 | € 11,33 |
| 64 | 21 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 12 | 84 | € 10,28 | € 2,32 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 20 | 0 6 | € 10,88 | € 7,25 |
| 64 | 29 | AA | Sem. Arb. | 2 | 3 | 88 | 17 | € 310,73 | € 70,17 |
| | | AB | Pascolo Arb. | | | 26 | 0 3 | € 6,72 | € 1,34 |
| 65 | 7 | AA | Seminativo | 3 | 1 | 88 | 87 | € 68,28 | € 15,61 |
| | | AB | Pascolo | 1 | | 0 4 | 83 | € 0,75 | € 0,25 |
| 65 | 17 | | Seminativo | 3 | | 0 7 | 30 | € 2,64 | € 0,60 |
| 65 | 48 | AA | Sem. Arb. | 2 | 1 | 32 | 31 | € 105,92 | € 23,92 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 0 6 | 11 | € 3,31 | € 2,21 |
| | | AC | Pascolo | 1 | | 0 7 | 54 | € 1,17 | € 0,39 |
| 65 | 82 | AA | Sem. Arb. | 2 | 2 | 40 | 95 | € 192,88 | € 43,55 |
| | | AB | Uliveto | 2 | | 39 | 60 | € 21,47 | € 14,32 |
| | | AC | Pascolo | 1 | | 0 7 | 65 | € 1,19 | € 0,40 |

I confini sono :

| FOGLIO | PARTICELLA A | CONFINI |
|--------|-----------------|---|
| 63 | 59 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est a part. 48 del foglio 65 e la part. 60 entrambi oggetto del pignoramento, i fabbricati part. 62 e 69 oggetto del pignoramento, e i fabbricati part. 63 e 61; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 72; a ovest le part. 81 e 83 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 60 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est ed a sud la part. 61; ad ovest le part. 59 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 70 | A nord-est la part. 81 oggetto del pignoramento; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 74; a nord-ovest la part. 76 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 76 | A nord-ovest il torrente S. Sebastiano; a nord-est la part. 82 oggetto del pignoramento; a sud la part. 70 oggetto del pignoramento e la part. 74, salvo altri. |
| 63 | 81 | A nord-ovest le part. 82 e 83 oggetto del pignoramento; a nord-est la part. 59 oggetto del pignoramento; a sud la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 70 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 82 | A nord-ovest il torrente S. Sebastiano; a nord-est la part. 83 oggetto del pignoramento; a sud-est la part. 81 e a sud-ovest la part. 76 entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 63 | 83 | A nord il torrente S. Sebastiano; a est la part. 59 oggetto del pignoramento; a sud la part. 81 e ad ovest la part. 82 entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 1 | A sud la part. 21 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 29 oggetto del pignoramento, a nord la ferrovia Aragona Bicocca e ad est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 21 | A sud ed ovest la part. 29 oggetto del pignoramento; a nord la part. 1 oggetto del pignoramento e ad est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 64 | 29 | A sud la part. 47; a ovest la part. 7; a nord la ferrovia Aragona Bicocca e le part. 21 e 1 oggetto del pignoramento; a est la part. 82 del foglio 65 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 65 | 7 | A sud la part. 48 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 61 del foglio 63; a nord il torrente S. Sebastiano e ad est la part. 9, salvo altri. |
| 65 | 17 | A est ed a sud la part. 19 (Ferrovia Aragona Bicocca; ad ovest la part. 61; a nord la part. 16, salvo altri. |
| 65 | 48 | A sud la part. 75 e la ferrovia Aragona Bicocca; a ovest la part. 59 del foglio 63 oggetto del pignoramento; a nord la part. 7 oggetto del pignoramento, la part. 61 del foglio 63 ed il torrente S. Sebastiano; a est la part. 9, salvo altri. |
| 65 | 82 | A sud la part. 81; a ovest le part. 29, 21 e 1 del foglio 64 oggetto del pignoramento e la part. 47; a nord la ferrovia Aragona Bicocca e la part. 22; a est le part. 56 e 23, salvo altri. |

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 201.000,00**.

- foglio 63, particella 62, piano T,
Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 2,5 vani,
superficie catastale 57 m², Rendita € 85,22.

Occorre modificare il Certificato Catastale in quanto trattasi di Unità Collabente

Confina a ovest ed a nord con la particella 59, oggetto del pignoramento, a est con la particella 63, a sud con la particella 61, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 10.000,00**.

- foglio 63, particella 69, piano T,
Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 3,5 vani,
superficie catastale 91 m², Rendita € 119,30.

Occorre modificare il Certificato Catastale in quanto trattasi di Unità Collabente

Confina a sud ed a ovest con la particella 59, oggetto del pignoramento, a nord ed a est la particella 61, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 15.000,00**.

Il più probabile valore di mercato di tutto il Lotto A risulta pari a

€ 226.000,00 (Euro duecentoventisei mila/00).

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/1** del Lotto A in comunione dei beni (l'Esecutato 2 è il coniuge).

LOTTO B

Immobile 2), 2a), 2b), 2c)

- Siti nel Comune di Calascibetta (En), i terreni sono estesi 104.862 m²
Sono così censiti al Catasto del detto comune:



| FOGLIO | PARTICELLA | PORZ. | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE (m ²) | | | REDDITO DOMINICALE | REDDITO AGRARIO |
|--------|------------|-------|--------------|--------|------------------------------|-----|----|--------------------|-----------------|
| | | | | | ha | are | ca | | |
| 59 | 346 | AA | Uliveto | 3 | | 06 | 06 | € 0,78 | € 1,41 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 60 | 55 | € 5,00 | € 1,88 |
| 59 | 348 | | Pascolo | 2 | | 03 | 31 | € 0,27 | € 0,10 |
| 59 | 106 | | Pascolo | 2 | | 01 | 40 | € 0,12 | € 0,04 |
| 59 | 341 | | Uliveto | 3 | | 15 | 56 | € 2,01 | € 3,62 |
| 59 | 117 | | Uliveto | 3 | | 10 | 40 | € 1,34 | € 2,42 |
| 59 | 118 | | Pascolo | 2 | | 01 | 70 | € 0,14 | € 0,05 |
| 59 | 349 | AA | Uliveto | 3 | | 22 | 09 | € 2,85 | € 5,13 |
| | | AB | Pascolo | 2 | 1 | 05 | 44 | € 8,71 | € 3,27 |
| 59 | 147 | AA | Uliveto | 3 | | 06 | 57 | € 0,85 | € 1,53 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 01 | 53 | € 0,13 | € 0,05 |
| 59 | 183 | AA | Seminativo | 4 | 1 | 13 | 51 | € 14,66 | € 5,28 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 04 | 89 | € 0,63 | € 1,14 |
| 59 | 184 | AA | Sem. Arb. | 2 | | 55 | 00 | € 22,72 | € 7,10 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 04 | 20 | € 0,54 | € 0,98 |
| 59 | 192 | | Pascolo | 2 | | 01 | 20 | € 0,10 | € 0,04 |
| 59 | 193 | AA | Sem. Arb. | 3 | | 22 | 18 | € 8,02 | € 2,29 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 19 | 32 | € 2,49 | € 4,49 |
| 59 | 195 | | Pascolo Arb. | U | | 11 | 90 | € 2,46 | € 0,61 |
| 59 | 212 | | Uliveto | 3 | | 16 | 20 | € 2,09 | € 3,76 |
| 59 | 224 | | Pascolo | 2 | | 08 | 00 | € 0,66 | € 0,25 |
| 59 | 225 | AA | Seminativo | 3 | | 54 | 73 | € 16,96 | € 5,09 |
| | | AB | Pascolo | 2 | | 07 | 77 | € 0,64 | € 0,24 |
| 59 | 226 | AA | Seminativo | 3 | | 72 | 36 | € 22,42 | € 6,73 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 00 | 99 | € 0,13 | € 0,23 |
| | | AC | Pascolo | 2 | | 13 | 65 | € 1,13 | € 0,42 |
| 59 | 227 | | Pascolo Arb. | U | | 27 | 00 | € 5,58 | € 1,39 |
| 59 | 228 | | Pascolo Arb. | U | | 66 | 88 | € 13,80 | € 3,45 |
| 59 | 230 | | Pascolo Arb. | U | | 45 | 80 | € 9,46 | € 2,37 |
| 59 | 232 | AA | Sem. Arb. | 3 | 1 | 02 | 33 | € 3,99 | € 10,57 |
| | | AB | Uliveto | 3 | | 37 | 96 | € 4,90 | € 8,82 |
| | | AC | Pascolo | 2 | | 09 | 41 | € 0,78 | € 0,29 |
| 60 | 28 | AA | Seminativo | 3 | | 08 | 60 | € 2,66 | € 0,80 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 08 | 60 | € 5,33 | € 2,89 |
| 60 | 29 | | Seminativo | 2 | | 00 | 56 | € 0,25 | € 0,06 |
| 60 | 31 | AA | Seminativo | 3 | | 18 | 64 | € 5,78 | € 1,73 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 05 | 86 | € 3,63 | € 1,97 |
| 60 | 32 | AA | Seminativo | 2 | | 14 | 00 | € 6,15 | € 1,45 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 04 | 30 | € 2,66 | € 1,44 |
| 60 | 38 | | Uliveto | 1 | | 22 | 00 | € 13,63 | € 7,39 |
| 60 | 39 | AA | Uliveto | 1 | | 01 | 00 | € 0,62 | € 0,34 |
| | | AB | Pascolo | 3 | | 03 | 50 | € 0,20 | € 0,09 |
| 60 | 80 | AA | Seminativo | 2 | | 11 | 17 | € 4,90 | € 1,15 |
| | | AB | Uliveto | 1 | | 02 | 03 | € 1,26 | € 0,68 |
| 60 | 157 | AA | Seminativo | 2 | | 10 | 81 | € 4,75 | € 1,12 |
| | | AB | Pascolo | 3 | | 01 | 19 | € 0,07 | € 0,03 |
| 60 | 159 | | Uliveto | 1 | | 02 | 70 | € 1,67 | € 0,91 |

I cui confini sono:

| FOGLIO | PARTICELLA | CONFINI |
|--------|------------|--|
| 59 | 346 | A nord le part. 228 e 230 oggetto del pignoramento; a est la strada comunale Mortilla; a sud i terreni particelle 106 e 349 oggetto del pignoramento ed i fabbricati part. 351 anch'essi oggetto del pignoramento; ad ovest la part. 343, salvo altri. |
| 59 | 348 | A nord e ad est i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento; a sud la part. 349 oggetto del pignoramento; ad ovest la part. 341 oggetto del pignoramento e la part. 345 salvo altri. |
| 59 | 106 | A ovest, nord ed est la part. 346 oggetto del pignoramento; a sud la part. 118 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 341 | A nord i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento e la part. 107; a est la part. 348 oggetto del pignoramento e la part. 345; sud la part. 109 e ad ovest la part. 110, salvo altri. |
| 59 | 117 | A nord la part. 349 oggetto del pignoramento; a est le part. 120 e 121; a sud la part. 114 del foglio 60 ed a ovest la part. 116, salvo altri. |
| 59 | 118 | A nord la part. 106 e ad est, sud ed ovest la part. 349 tutte oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 349 | A nord i fabbricati part. 351 oggetto del pignoramento ed i terreni part. 348, 346 e 118 oggetto del pignoramento; a est la strada comunale Mortilla; a sud la part. 117 oggetto del pignoramento e le part. 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 120, 116, 115, 114 e 113, salvo altri. |
| 59 | 147 | A nord ed est la part. 148; a sud la part. 32 del foglio 60 oggetto del pignoramento ed a ovest la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 59 | 183 | A nord la part. 195 oggetto del pignoramento e le part. 182, 181, 194 e 269; a est le part. 192 e 193 oggetto del pignoramento e le part. 188, 189 e 190; a sud la strada comunale Mortilla e la part. 185, salvo altri. |
| 59 | 184 | A nord la strada comunale Mortilla; a est le part. 186 e 187; a sud e ovest la part. 63, salvo altri. |
| 59 | 192 | A ovest le part. 188 e 191, a nord la part. 183 oggetto del pignoramento; a est la part. 193 oggetto del pignoramento; a sud la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 59 | 193 | A nord le part. 269 e 199; a sud la strada comunale Mortilla; ad ovest la part. 192 e 183 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 195 | A ovest e nord la part. 194; a est la part. 269; a sud la part. 183 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 212 | A nord la part. 216; a est le part. 245, 243 e 242; a sud la part. 209 e ad ovest le part. 206 e 211, salvo altri. |
| 59 | 224 | A nord la strada comunale Mortilla; a est la part. 226 oggetto del pignoramento; a sud la part. 225 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 187, salvo altri. |
| 59 | 225 | A nord la part. 224 oggetto del pignoramento; a est le part. 226, 227 e 228 oggetto del pignoramento; a sud la part. 343; a ovest le part. 186 e 187, salvo altri. |
| 59 | 226 | A nord la strada comunale Mortilla; a est la part. 227 oggetto del pignoramento; a ovest le part. 224 e 225 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 227 | A nord la strada comunale Mortilla; a est le part. 228 e 230 oggetto del pignoramento; a sud la part. 225 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 226 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 228 | A est le part. 230 e 346 oggetto del pignoramento; a sud la part. 343; a ovest le part. 225 e 227 oggetto del pignoramento, salvo altri. |

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

| | | |
|----|-----|--|
| 59 | 230 | A nord la part. 227 oggetto del pignoramento; est la strada comunale Mortilla; a sud la part. 346 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 228 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 232 | A nord le part. 233, 234, 235 e 236; a sud la part. 141; a ovest la strada comunale Mortilla, salvo altri. |
| 60 | 28 | A nord la part. 542; a est le part. 544 e 80 oggetto del pignoramento; a sud la part. 133; a ovest la part. 357, salvo altri. |
| 60 | 29 | A nord la strada com. Cozzo Scarso, a est la part. 33, a sud la part. 543, salvo altri. |
| 60 | 31 | A nord la part. 32 oggetto del pignoramento; est la part. 157 oggetto del pignoramento; a sud la strada com. Cozzo Scarso; a ovest la part. 30, salvo altri. |
| 60 | 32 | A nord la part. 147 del foglio 59 oggetto del pignoramento; a est la part. 141 del foglio 59; a sud le part. 31 e 157 oggetto del pignoramento e le part. 30 e 49; a ovest la strada com. Cozzo Scarso, salvo altri. |
| 60 | 38 | A nord la part. 554; a est le part. 39 e 159 oggetto del pignoramento; a sud le part. 137, 140 e 136; a ovest la part. 37, salvo altri. |
| 60 | 39 | A nord la part. 558; a est la part. 40; a sud la part. 159 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 38 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 80 | A nord la part. 544; a est le part. 35, 36 e 37; a sud le part. 133, 134, 135 e 136; a ovest la part. 28 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 157 | A nord la part. 32 oggetto del pignoramento; a est la part. 49; a sud strada com. Cozzo Scarso; a ovest part. 31 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 60 | 159 | A nord la part. 39 oggetto del pignoramento; a est la part. 178; a sud la part. 137; a ovest la part. 38 oggetto del pignoramento, salvo altri. |
| 59 | 188 | A ovest ed a nord la part. 183 oggetto del pignoramento, a est la part. 192 oggetto del pignoramento, e a sud le part. 190 e 191, salvo altri. |

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 90.000,00**.

- foglio 59, particella 351, sub. 1, piano T,
Categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola),
Rendita € 3.294,00.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 216.000,00**.

- foglio 59, particella 351, sub. 2, piano T-1,
Categoria A/3(abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5,5 vani,
Rendita € 153,39.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 42.000,00**.

L'intera particella 351 confina a nord con la particella 346 oggetto del pignoramento e con le particelle 343 e 107; a est ed a sud con la particella 349 oggetto del pignoramento; ad ovest con le particelle 348 e 341 oggetto del pignoramento e con la particella 345, salvo altri.

**Il più probabile valore di mercato di tutto il Lotto B risulta pari a
€ 348.000,00 (Euro trecentoquarantotto mila/00).**

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/2** del Lotto B.

L'Esecutato 2 risulta, **proprietario per 1/2** del Lotto B.

QUESITO R (foto e planimetria)

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

Si veda il *CD del Rilievo Fotografico*, sintesi delle foto effettuate durante il sopralluogo, in *Appendice X*.

Si vedano:

Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 62 in Appendice IV,

Planimetria Catastale – Foglio 63, particella 69 in Appendice V,

Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 1 in Appendice VIII,

Planimetria Catastale – Foglio 59, particella 351, sub. 2 in Appendice IX.

QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)

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

Nella proprietà dei beni oggetto del pignoramento non rientrano altre ditte oltre agli esecutati.

Si ricorda che:

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/1 del Lotto A** in comunione dei beni (l'Esecutato 2 è il coniuge).

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/2 del Lotto B.**

L'Esecutato 2 risulta, **proprietario per 1/2 del Lotto B.**

Della particella 29 del foglio 60 del comune di Calascibetta (En) (Immobile 2, Lotto B) occorre correggere le intestazioni nelle Visure Catastali.

QUESITO T (pagamento IVA)

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

I terreni ricadenti in zona agricola (come verificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) ed i fabbricati, al servizio della coltura o pascolo, trasferiti insieme ai terreni agricoli non ricadono nell'ambito dell'applicazione I.V.A.

QUESITO U (verifica dati pignoramento)

Verifici 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

Come analizzato in risposta al Quesito A, i beni indicati nell'atto di pignorato del 15/01/2015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 25/02/2015 ai nn. 1720/1570, risultano i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 62
Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T-1.
- Immobile n. 2
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 69
Abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T.
- Immobile n. 3
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 1
Fabbricati per attività agricola,
Contrada Bufala s.n.c., piano T.
- Immobile n. 4
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 2,
Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani,
Contrada Bufalà s.n.c., piano T-1.
- Immobile n. 5
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 59, consistenza 1 ettari 67 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 6
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 60, consistenza 1 ettari 32 are,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 7
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 70, consistenza 1 ettari 44 are 40 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 8
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 76, consistenza 67 are 30 centiare,

Terreno in contrada Oliva

- Immobile n. 9
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 81, consistenza 1 ettari 9 are 80 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 10
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 82, consistenza 1 ettari 5 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 11
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 63, particella 83, consistenza 1 ettari 16 are 20 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 12
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 1, consistenza 46 are 50 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 13
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 21, consistenza 32 are 90 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 14
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 64, particella 29, consistenza 4 ettari 14 are 20 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 15
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 7, consistenza 1 ettari 93 are 70 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 16
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 17, consistenza 7 are 30 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 17
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 48, consistenza 1 ettari 46 are,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 18
catasto terreni del comune di Enna,
foglio 65, particella 82, consistenza 2 ettari 88 are 20 centiare,
Terreno in contrada Oliva
- Immobile n. 19
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 346, consistenza 66 are 61 centiare,

Terreno in contrada Mortilla Bufala

- Immobile n. 20
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 348, consistenza 3 are 31 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 21
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 106, consistenza 1 are 40 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 22
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 341, consistenza 15 are 56 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 23
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 117, consistenza 10 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 24
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 118, consistenza 1 are 70 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 25
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 349, consistenza 1 ettari 27 are 53 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 26
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 147, consistenza 8 are 10 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 27
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 183, consistenza 1 ettari 18 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 28
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 184, consistenza 59 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 29
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 188, consistenza 1 are,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 30
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 192, consistenza 1 are 20 centiare,

Terreno in contrada Mortilla Bufala

- Immobile n. 31
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 193, consistenza 41 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 32
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 195, consistenza 11 are 90 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 33
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 212, consistenza 16 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 34
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 224, consistenza 8 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 35
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 225, consistenza 62 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 36
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 226, consistenza 87 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 37
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 227, consistenza 27 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 38
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 228, consistenza 66 are 80 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 39
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 230, consistenza 45 are 80 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 40
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 232, consistenza 1 ettari 49 are 70 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 41
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 28, consistenza 18 are 40 centiare,

Terreno in contrada Mortilla Bufala

- Immobile n. 42
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 29, consistenza 7 are 10 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 43
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 31, consistenza 24 are 50 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 44
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 32, consistenza 18 are 30 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 45
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 38, consistenza 43 are 90 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 46
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 39, consistenza 8 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 47
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 80, consistenza 13 are 20 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 48
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 157, consistenza 12 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 49
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 159, consistenza 2 are 70 centiare,
Terreno in contrada Bufala.

Contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la proprietà nella quota di 1/2 ciascuno.

Occorrerebbe variare le seguenti unità:

- Immobile n. 1
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 62
Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T-1.
- Immobile n. 2
catasto fabbricati del comune di Enna,
foglio 63, particella 69

Abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani,
Contrada Oliva s.n.c., piano T

Da censire in Catasto come Unità Collabente.

- Immobile n. 21
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 106, consistenza 1 are 40 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 24
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 118, consistenza 1 are 70 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala

Indicati come Fabbricati Rurali nel pignoramento sono censiti e si utilizzano di fatto come pascolo.

- Immobile n. 29
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 188, consistenza 1 are,
Fabbricato Rurale in contrada Mortilla Bufala

Indicato come Fabbricato Rurale nel pignoramento, censito come Area di Fbbricato Demolito, si utilizzano di fatto come pascolo, occorre censirlo come pascolo.

- Immobile n. 45
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 38, consistenza 43 are 90 centiare,
Terreno in contrada Mortilla Bufala
- Immobile n. 46
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 39, consistenza 8 are,
Terreno in contrada Mortilla Bufala

Indicati nel pignoramento con l'estensione riportata nell'atto di compravendita del **05/09/1989** sono censiti in catasto con una estensione differente :

foglio 60, particella 29, consistenza 7 are, 10 centiare;
foglio 60, particella 38, consistenza 22 are;
foglio 60, particella 39, consistenza 4are, 50 centiare.

La particella 29 ha, Infatti, dato origine alle particelle 543 e 544, la particella 38 alle particelle 554 e 555, e la particella 39 alle particelle 556 e 557 con **frazionamento del 01/018/1972 in atti dal 05/07/2012**; le particelle derivate dalla 38 e 39 risultano intestate agli esecutati.

CONCLUSIONI

Dando risposta ai singoli quesiti gli immobili sono stati descritti accuratamente.

Dalla descrizione, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare, e dalle analisi dei costi di costruzione si è potuto procedere alla stima degli stessi.

Dal sopralluogo e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna e di Calascibetta, si è potuto relazionare e rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Enna, 01/10/2018

Il C.T.U.
(Ing. Maria Rita Arangio)

