



Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 - cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018

PROMOSSA DA:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. p. a.
(Avv. Maria Giovanna Motta)

INTERVENUTO:

RISCOSSIONE SICILIA S.p.a.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2018

promossa da:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. p. a.

GIUDICE: Dott.ssa Evelia Tricani

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 19.11.2018 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato CTU dal Giudice dott.ssa Evelia Tricani nella causa di cui in epigrafe.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione si presentava in data 05.12.2018 presso il Tribunale di Enna davanti al cancelliere dott. Carmelo Lentini al fine di accettare l'incarico affidatogli di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.), prestando giuramento di rito per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 65/2018 – promossa da *BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. p.a.*, avendo termine per il deposito della consulenza di 60 giorni dalla stessa accettazione dell'incarico. In data 18.01.2019 il sottoscritto CTU notificava richiesta di autorizzazione al Giudice, ad essere affiancato da un collaboratore esterno per la redazione delle planimetrie catastali mancanti. In data 24.01.2019, lo scrivente CTU, sulla base del preventivo presentato ed in seguito al confronto con i tecnici del Comune di Assoro sulla possibilità della regolarizzazione urbanistica degli stessi immobili, visto che per alcuni immobili mancanti nelle planimetrie catastali la definizione catastale può avvenire in concomitanza dell'avvio della richiesta di accertamento di



conformità urbanistica, comunicava preventivo definitivo, chiedendo una proroga, di 40 giorni nel caso di chiudere la consulenza senza aggiornamento catastale o di 60 giorni nel caso in cui lo stesso Giudice autorizzava l'aggiornamento catastale. Detta richiesta di preventivo è stata accolta in data 01.02.2019 dal Giudice che, all'udienza del 22.05.2019 rimandava alla parte procedente di esprimersi in merito a quanto relazionato nella richiesta dello scrivente ed in merito al preventivo presentato. In data 02.08.2019 il Giudice, visto il consenso di parte procedente, ad eseguire la redazione della planimetrie castali per l'importo preventivato dal CTU, ha autorizzato il sottoscritto alla redazione delle planimetrie fissando come termine per il deposito della consulenza giorni 60 a partire dal 04.09.2019.

Lo scrivente in data 31.10.2019, tenuto conto della complessità dell'incarico, dei rilievi svolti in data 01.10.2019 su quegli immobili oggetto di aggiornamento catastale e vista la necessità di ben chiarire i vari passaggi ed i costi per la regolarizzazione degli immobili privi di autorizzazione, ha richiesto un'ulteriore proroga di 60 giorni a partire dalla notifica della stessa, senza che detta richiesta ne determinasse un posticipo dell'udienza già fissata, proroga concessa dal Giudice il 04.11.2019.

2. MANDATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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



- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - 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 o da corrispondere; 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 dal 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 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 e 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, identificando, 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;

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dopo aver acquisito dal sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte, contenente la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 18.08.2018, giusta trascrizione del 10.10.2018 ai NN. 6464/5523 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:



Appezamenti di terreno ricadenti nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi ed identificati al N.C.T. come segue:

1. *foglio 60, particella 159, di ha 01.12.14 (ettari uno are dodici centiare quattordici);*
2. *foglio 60, particella 27, di ha 04.77.90 (ettari quattro are settantasette centiare novanta);*
3. *foglio 60, particella 16, di ha 04.15.69 (ettari quattro are quindici centiare sessantanove);*
4. *foglio 60, particella 158/AA, di ha 16.47.37 (ettari sedici are quarantasette centiare trentasette);*
5. *foglio 60, particella 158/AB di ha 00.07.40 (ettari zero are sette centiare quaranta);*

Opificio ricadente nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi ed identificato al N.C.E.U. come segue:

6. *foglio 60, particella 159, sub. 1 categoria D/10;*

Fabbricati ricadenti nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi ed identificato al N.C.E.U. come segue:

7. *foglio 60, particella 164, sub. 1;*
8. *foglio 60, particella 159, sub. 2;*
9. *foglio 60, particella 159, sub. 3;*
10. *foglio 60, particella 13, sub. 2.*

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenute nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato anche delle ricerche preliminari presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna e l'Ufficio Tecnico del Comune di Assoro, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti e dalle



indagini eseguite sui luoghi, hanno consentito di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto, potendo accertare che alcune particelle hanno subito delle variazioni.

Le suddette verifiche, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna consistendo nell'estrazione di visure storiche e fogli di mappa, portano a definire che il fondo di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Assoro quale particella 159 del foglio 60, è stato catastalmente soppresso dando origine all'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Assoro al foglio 60, particella 159 sub 1, diventando oggi detto subalterno per una variazione apportata, sub 2 e sub 3 con annessa corte della stessa particella 159 del foglio 60. Quindi le strutture identificate nell'atto di pignoramento quale opificio identificato nella part. 159 sub. 1 oggi non più esistente perché identificate nei subalterni 2 e 3.

Sempre dalle verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate, lo scrivente ha potuto verificare che per i fabbricati identificati sempre al N.C.E.U. del Comune di Assoro alla particella 164 sub 1 e alla particella 13 sub 2 del foglio 60 compreso dell'adiacente locale di sgombero, non risultano redatte le planimetrie catastali, avendo provveduto a notificare al Giudice in data 18.01.2019 giusta richiesta di procedere a detto accatastamento, con aggiornamento di detta richiesta in data 24.01.2019 ed autorizzazione concessa dal Giudice con consenso della parte procedente ad eseguire l'aggiornamento catastale in data 02.08.2019.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, da una prima consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli, tutti i beni sono di esclusiva proprietà, in ragione di 1/1, di uno dei debitore eseguiti, tenuto conto che il secondo debitore altro non è che la società il cui debitore ne è rappresentante legale.

Va sottolineato che per gli appezzamenti di terreno identificati al N.C.T. al foglio 60, particelle 159, 158, 16 e porzione della 27 lo stesso proprietario (il debitore eseguitato) cedeva il diritto di superficie alla società oggi anch'essa debitrice nel presente procedimento.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 11 gennaio 2019

Lo scrivente C.T.U. in data 14.12.2019 notificava mediante PEC all'avvocato della parte procedente e tramite raccomandata A/R ai debitori eseguitati, l'inizio delle operazioni peritali stabilite per l'11.01.2019 alle ore 9,30 presso la stazione di servizio lungo la Starda Statale N.



192 alla C.da Cuticchi nel Comune di Assoro per poi spostarsi successivamente sui luoghi oggetto di causa.

All'appuntamento erano presenti:

- per le parte procedente, nessuno,
- per le parti debitrice, lo stesso debitore, nonché rappresentante legale della società debitrice, che si è reso disponibile ad accompagnare il CTU sui luoghi oggetto di causa.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il debitore esecutato sul mandato ricevuto, sui quesiti posti dal Giudice Esecutore e sugli immobili colpiti dalla procedura, ha chiesto di poter accedere sui luoghi oggetto di causa al fine di visione gli immobili ed i terreni oggetto di pignoramento, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazione metrica di confronto con la documentazione già precedentemente acquisita ed estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna e l'Ufficio Tecnico del Comune di Assoro.

Alle ore 12,00 si chiudevano le operazioni peritali dopo la redazione, lettura e sottoscrizione dei presenti di opportuno verbale di sopralluogo (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*), riservandosi lo scrivente di comunicare tramite pec e raccomandata A/R la nuova data per il prosieguo delle stesse, previo confronto e richiesta d'autorizzazione al Giudice sull'esecuzione dell'aggiornamento catastale per quegli immobili per cui le planimetrie non sono state redatte.

4.2 Sopralluogo del 1 ottobre 2019

In seguito al primo sopralluogo, tenuto conto dell'autorizzazione concessa al CTU in data 02.08.2019, al fine della redazione delle planimetrie catastali, in data 06.09.2019 lo scrivente notificava mediante PEC alla parte procedente e tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati, la data per il proseguimento delle operazioni peritali così da poter eseguire i rilievi necessari alla redazione delle planimetrie catastali, fissandole per giorno 01.10.2019 alle ore 9,30 presso gli immobili oggetto di causa, alla C.da Altarello Cuticchi nel Comune di Assoro.

In detta data, oltre al sottoscritto accompagnato dal geom. Li Volsi Graziano iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 1266, quale collaboratore dello scrivente giusta autorizzazione del Giudice sopra citata, erano presenti:

- per le parti procedente, nessuno era presente;



- per la parte debitrice, il debitore esecutato, nonché rappresentante legale della società anch'essa debitrice, che ha accompagnato i presenti dando le opportune delucidazioni sui luoghi oggetto di causa.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il debitore esecutato sui motivi del nuovo sopralluogo da svolgere, insieme al collaboratore esterno ha eseguito gli opportuni rilievi topografici degli immobili non presenti in catasto oltre ad acquisirne opportuna rilevazione fotografica.

Dopo aver eseguito i rilievi, lo scrivente alle ore 13,00 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di sopralluogo che davanti ai presenti viene letto, confermato e sottoscritto, (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**) riservandosi di comunicare alle parti eventuali date per ulteriori sopralluoghi se necessari.

5 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima **sintetico-comparativo**, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata e valutandone lo stato ed il loro mantenimento, dalla distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso agli stessi, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, tenuto conto che trattasi sia di valutazioni di fondi terrieri, sia di fabbricati con destinazione d'uso diversi tra loro, in una vasta zona agricola in via anche di estensione artigianale, nella zona del territorio del Comune di Assoro (Dittaino) e anche con caratteristiche, tipologie costruttive ed epoca di costruzione differenti gli uni dagli altri.

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

6.1 Risposta al quesito a): *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.*



Di seguito si elencano i beni interessati, ponendo attenzione agli aggiornamenti dei dati catastali non riportando più il fondo terriero, particella 159 del foglio 60 visto che è stata soppressa, in seguito ad opportuni aggiornamenti catastali fatti dagli stessi debitori eseguiti, la cui superficie oggi è inserita come corte nei due subalterni della particelle 159.

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Imm. 1 – Appezamenti di terreno siti nel Comune di Assoro, alla C.da Atarello Cuticchi censiti al N.C. T. al Foglio 60:

DATI IDENTIFICATIVI TERRENI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
60	27	-	-	Seminativo 2	04 77 90	Euro 271,50	Euro 61,70
60	16	-	-	Seminativo 2	04 15 69	Euro 236,15	Euro 53,67
60	158	-	AA	Seminativo 1	16 47 37	Euro 1.106,03	Euro 255,24
		-	AB	Pascolo 1	00 07 40	Euro 1,15	Euro 0,38

Le particelle 27, 16 e 158, si presentano quali fondi seminativi, avendo una sola porzione della part. 158 (per circa mq. 740) ad uso pascolo se pur in fase di sopralluogo si evidenzia anche una porzione di detta superficie pavimentata. I fondi terrieri sono tutti ricadenti nella stessa zona alcuni confinanti tra loro, altri separati da un corso d'acqua per quanto riguarda la part. 158 con la part. 16 o dalla strada statale 192 tra la part. 16 e la part. 27. Le stesse particelle oltre ad essere limitrofe ed attraversate dalla Strada Statale 192, sono anche adiacenti (le sole part. 158 e 27) per un confine con la linea ferroviaria.

Imm. 2 - Ovile, sala mungitura e alloggio custode, ricadente nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi censito al N.C.E.U. al Foglio 60:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
60	164	1	2	-	C/6	3	140 mq	-	€ 260,29



Detto immobile è stato identificato d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate attribuendo una superficie ed una rendita presunta, caratterizzato da una tettoia ad uso ovile, da una tettoia adiacente chiusa con muri bassi destinata a sala mungitura ed un locale quale alloggio custode. Detti corpi di fabbrica sono ricadenti nella particella 158 adiacenti tra loro, ed ubicati in adiacente al paddock creato, in prossimità se pur ad un diverso livello delle strutture indeterminate con le part. 159 sub. 2 e 3 e sottostanti alla particella 13 sub. 2. Come di seguito meglio specificato dette strutture sono prive di autorizzazioni dovendo avviare opportuno accertamento di conformità o in alternativa demolizione delle stesse.

Imm. 3 - Corpi di fabbrica costituiti da un deposito (ex ovile), due tettoie quali deposito (di cui uno ex fienile) e ricovero mezzi agricoli ed un caseificio, ricadente nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi censito al N.C.E.U. al Foglio 60:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
60	159	2	2	-	D/10	-	-	-	€ 10.786,00

Detti corpi di fabbrica sono composti da un deposito di mq. 2.070,00 (ex ovile) caratterizzato da una struttura coperta e muretti laterali non a tutta altezza lasciando la parte in adiacenza alla copertura aperta e libera da tamponatura, da due tettoie rispettivamente ad uso deposito (ex fienile) di mq. 216,00 e ricovero mezzi di mq. 165,60 aperti entrambi da tutti i lati e dal caseificio di mq. 400 chiuso e con distribuzione interna in diversi ambienti per le varie fasi di lavorazione del prodotto. Detti immobili sono collocati in maniera separati tra loro avendo in comune gli spazi esterni rifiniti con pavimentazione in calcestruzzo, collocati tutti allo stesso livello ed in prossimità degli stessi fondi seminativi appartenenti all'azienda.

Imm. 4 - Sala mungitura ricadente nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi censito al N.C.E.U. al Foglio 60:



DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
60	159	3	2	-	D/10				€ 480,00

Fabbricato di mq. 73,00 destinato a sala mungitura, bagni e spogliatoi, ubicato in prossimità dei terreni e quindi nella parte decentrata della stessa azienda e precisamente nella parte retrostante del centro aziendale.

Imm. 5 - Fabbricato destinato a civile abitazione ricadente nel territorio del Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi censito al N.C.E.U. al Foglio 60:

DATI IDENTIFICATIVI FABBRICATO			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis	Superficie Catastale	Rendita
60	13	2	2	-	A/3	1	7,5 vani	Totale: Totale escluso aree scoperte: 140 mq	€ 147,19

Detto immobile è collocato al piano primo di un corpo di fabbrica su due elevazioni, facente parte della casa colonica Altarella, il cui accesso avviene da una corte interna comune agli altri fabbricati che costituiscono il complesso edilizio presente.

Come sopra specificato per quanto riguarda l'**Imm. 2**, è stato realizzato senza nessuna autorizzazione urbanistica n'è mai è stato censito presso l'Agenzia delle Entrate; di fatti in virtù dei controlli fatti sul territorio da parte dell'Agenzia dell'Entrate, è stata definita per detto immobile una rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010, ma privo di planimetria catastale. Detto immobile se pur esistente deve essere



regolarizzato mediante un accertamento di conformità consistente nella presentazione di un progetto che possa essere autorizzato sia dal comune per quanto riguarda gli standard urbanistici della zona, sia dal genio civile per l'ammissibilità delle opere dal punto di vista strutturale e solo alla fine poter essere individuato correttamente all'Agenzia dell'Entrate con la destinazione d'uso corretta, rendita e planimetria catastale. La non possibilità a poter procedere in una dei sopra passaggi esposti, porta al ripristino dei luoghi e quindi alla demolizione degli stessi immobili.

Per l'immobile **Imm.5**, si vuole evidenziare dalle ricerche eseguite dallo scrivente che l'intero appartamento è stato inserito catastalmente sulla scorta di informazioni corrette e depositate presso la stessa Agenzia delle Entrate, riscontrando uno schizzo della planimetria catastale necessaria alla corretta definizione ma non avendo una planimetria elaborata e rappresentativa dello stesso immobile, provvedendo previa autorizzazione dal Giudice alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di pratica per la definizione corretta ed aggiornamento completo della planimetria catastale. Diversamente è il locale di sgombero in fase di costruzione adiacente all'appartamento, privo di autorizzazione, dovendo anche per detto locale presentare giusto accertamento di conformità per la propria regolarizzazione prima dell'inserimento e definizione della planimetria catastale.

6.2 Risposta al quesito b): “ *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti*”;

Gli immobili elencati sopra come **Imm.1**, **Imm.2**, **Imm.3**, **Imm.4**, e **Imm.5** sono tutti di esclusiva proprietà in ragione di 1/1, del debitore esecutato, nonché rappresentante legale della società anch'essa parte debitrice nella procedure esecutiva in oggetto le cui generalità riportate in separato foglio e precisamente nell'**ALLEGATO N. 7 – Generalità ditta esecutata**.

6.3 Risposta al quesito c): “*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*”

Le proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, identificati come **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm. 3**, **Imm. 4** ed **Imm. 5**, sono pervenuti al debitore esecutato (che rappresenta anche la società debitrice in detto procedimento) giusto atto di donazione del 27/01/2000, notaio Riggio Giuseppe, Rep. n. 55650, trascritto il 05/02/2000 ai nn. 1178/1089; ai



precedenti proprietari detti immobili erano pervenuti in parte per atto di compravendita del 11/10/1955, notaio Chiara Salvatore trascritto il 28/10/1955 ai nn. 26567/23332 e per successivo atto del 04/05/1970, notaio Riggio Alessandro trascritto il 18/05/1970 ai nn. 14069/11109.

In detta descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà al debitore esecutato.

6.4 Risposta al quesito d): *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza. Va solamente evidenziato che lo scrivente dopo aver compiuto delle ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate di Enna e presso il Comune di Assoro ha potuto constatare delle incongruenze sull'**Imm.2** e sull'**Imm. 5**, ubicati alla C.da Altarello Cuticchi. Sull'**Imm. 2** dette incongruenze riguardano sia gli aspetti autorizzativi dell'immobile che quelli catastali visto che l'identificazione è stata eseguita d'ufficio con rendita e superficie presunta. Per quanto riguarda invece l'**Imm. 5**, si è verificato che la parte dell'appartamento è mancante solo nella sola planimetria catastale accertando che è un immobile ante 1967 avendo dello stesso corretta identificazione, mentre il locale di sgombero adiacente è privo di autorizzazione, in fase di costruzione, non rifinito e non individuato né catastalmente né come planimetria.

Al fine dell'espletamento del mandato, lo scrivente ha avuto autorizzazione in data 02.08.2019 dal Giudice ad eseguire giusto aggiornamento e redazione della stessa planimetria, potendo eseguire aggiornamento solo per quegli immobili urbanisticamente regolari.

6.5 Risposta al quesito e): *“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;*



Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna gli **Imm.1**, **Imm.2**, **Imm.3**, **Imm.4**, ed **Imm.5** risultano individuati catastalmente se pur l'**Imm.2** è stato identificato d'ufficio con superficie e rendita presunta senza nessuna planimetria catastale redatta, mentre l'**Imm.5** identificato perché trattasi di immobile ante 1967 è mancante nella planimetria catastale, come pure manca di identificazione e planimetria il locale di sgombero. Per l'**Imm.2** che è stato identificato catastalmente d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, dando una rendita ed una superficie presunta come sopra definito, non provvederà lo scrivente a regolarizzarlo con l'aggiornamento e redazione della planimetria catastale perché lo stesso deve essere legittimato anche dal punto di vista urbanistico (con opportuno accertamento di conformità) che strutturale (richiesta di ammissibilità) e solo dopo eseguire opportuna regolarizzazione catastale; in alternativa a quanto detto per la regolarizzazione si ha la demolizione dello stesso immobile con il ripristino dei luoghi. Differente per l'**Imm.5** che, se pur catastalmente identificato, è mancante della stessa planimetria catastale, le cui autorizzazioni non sono presenti trattandosi di un immobile esistente nel tempo e quindi in epoca di realizzazione ante 1967 (nessuna pratica è stata rinvenuta al comune di Assoro riguardante detto immobile a nome degli attuali e precedenti proprietari quest'ultimi pur detenendolo a partire dal 1955, affermazione avanzata anche dalla tipologia costruttiva, materiali ed il contesto dove detto immobile è ubicato), lo scrivente ha provveduto alla regolarizzazione eseguendo rilievo con redazione ed inserimento di opportuna di planimetria catastale. Di fatti in data 24.01.2019, accertato per i suddetti immobili gli aspetti autorizzativi lo scrivente previa comunicazione di preventivo aggiornato per la realizzazione di detta regolarizzazione interessando solo l'appartamento dell'**Imm.5** essendo regolarmente realizzato, lo stesso Giudice in data 02.08.2019 ne dava autorizzazione alla redazione della stessa planimetria, visto il consenso di parte procedente con accettazione dello stesso preventivo.

Alla luce di ciò i beni sono tutti identificati catastalmente mancando la sola planimetria dell'Imm.2 e del locale di sgombero dell'Imm. 5 che necessita di un iter autorizzativo per la propria costituzione.

6.6 Risposta al quesito f): *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”*



Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e d'iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione N. 6231/1287 del 23/05/2006** a favore di Banco di Sicilia, con sede in Palermo, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato del 05/05/2006, rogito notaio Riggio Giuseppe, Rep. n. 65744, gravante sul debitore ed interessando la debitrice società come debitore non datore di ipoteca, colpendo tutti i beni oggetto della procedura;
- **Iscrizione N. 3348/410 del 21/03/2007** a favore di Serit Sicilia spa, con sede in Catania, nascente da iscrizione a ruolo del 16/02/2007 rep. n. 196/2007, gravante sul solo debitore esecutato, colpendo tutti i beni oggetto della procedura;
- **Iscrizione N. 11495/1576 del 02/12/2009** a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop p.a., con sede in Ragusa, derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento del 01/12//2009, rogito notaio Riggio Giuseppe, Rep. n. 69431/15953, gravante sul debitore esecutato e sulla società debitrice, colpendo tutto il bene identificato come **Imm.3**;
- **Iscrizione N. 3782/256 del 24/05/2016** a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop p.a., con sede in Ragusa, derivante da atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 28/07/2015 del Tribunale di Catania, Rep. n. 2653, gravante su sul debitore esecutato, colpendo tutti i beni oggetto della procedura;
- **Trascrizione N. 6464/5523 del 10/10/2018** a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop p.a., con sede in Ragusa, derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 18/08/2018 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Catania Rep. n. 7420, gravante sul debitore esecutato e sulla società debitrice, colpendo tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- **Domanda di Annotazione N. 9016/705 del 19/12/2019** a favore di Serit Sicilia Spa, con sede in Palermo, formalità di riferimento Servizio PI di Enna, iscrizione al numero registro particolare 410 del 21.03.2007 gravante sul debitore esecutato.

Lo scrivente previa verifica d'ispezione ipotecaria del 03.01.2020 può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo ai debitori esecutati nessuna altra trascrizione o formalità.



6.7 Risposta al quesito g): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Lo scrivente CTU in data 13.12.2018 inoltrava mediante PEC presso il protocollo del comune di Assoro giusta richiesta per l'**acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica** dei terreni oggetti della presente esecuzione, allegando i documenti necessari all'individuazione degli stessi fondi terrieri, richiesta acquisita dal comune in data **14.12.2018 Prot. N. 9079**.

Il comune di Assoro nelle competenze dell'Ufficio Tecnico ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica N. 130/2018 del 18/12/2018, sui terreni identificati come **Imm. 1** (**ALLEGATO N. 4 – Certificato di destinazione urbanistica**).

Detti fondi oggetto di pignoramento identificati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Assoro al **foglio 60 - 27 - 16 - 158 e corte della particella 159**, ricadono tutti come di seguito:

- **zona territoriale omogenea “E – Verde Agricolo” per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale vigente**, in cui l'edificazione ammessa è di 0,03 mc/mq

Per quanto riguarda la parte vincolistica, la particella 158 presenta un vincolo parziale nel rispetto del D. Lgs. 42/2004 Art. 142 comma 1 lettera c, mentre le particelle 158 e 16 presentano un vincolo parziale per quanto riguarda la fascia di rispetto del tracciato della linea ferroviaria.

6.8 Risposta al quesito h): *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - 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 o da corrispondere; 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”;

Lo scrivente in data 13.12.2018 ha presentato al Comune di Assoro, una richiesta di copie di progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetti di esecuzione ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche, richiesta acquisita con protocollo N. 9078 del 14/12/2018.

Il comune di Assoro dopo opportuna ricerca metteva a disposizioni una serie di progetti come di seguito riepilogati, riguardanti le strutture identificate sopra come **Imm. 3** e **Imm. 4**, (particella 159 sub 2 e 3) per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli al fine della propria realizzazione:

- **Concessione per l'esecuzione edilizia N. 2/8335 del 29.10.2004** per la costruzione di un ovile, sala mungitura, caseificio, fienile, depositi mezzi agricoli, silos, concimaia e muri di sostegno alla c.da Altarello nel comune di Assoro intestata alla società debitrice, sui fondi del debitore esecutato;
- **Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili Prat. N. 3/903 del 29.03.2007** per la variante alla concessione edilizia N. 2/8335 del 29.10.2004 per una diversa sistemazione delle opere autorizzate e rinuncia all'esecuzione dei silos orizzontali;
- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili Prat. N. 1931 del 13.04.2012**, riguardante in seguito all'asservimento di fondi terrieri del cambio di destinazione d'uso di alcune opere realizzate con le suddette concessioni e precisamente, l'ovile ed il fienile il cui nuovo utilizzo è a deposito.

Alle sopra suddette opere, il **Genio Civile di Enna rilasciava giusta autorizzazione Prot. N. 8262 in data 22.09.2005** e successivamente alla realizzazione e collaudo, opportuno **Certificato di Conformità Prot. N. 4175 del 18.05.2007** ai sensi dell'art. 28 della L. 64/74, potendo accertare la regolare esecuzione strutturale delle stesse.

Per quanto riguarda l'**Imm. 5** (particella 13 sub 2) il comune di Assoro, non ha prodotto nessun progetto, se pur detta ricerca è stata eseguita anche a nome dei precedenti proprietari che detengono detta proprietà dal 1955 per poi averne la piena proprietà nel 1970. Lo scrivente ha potuto appurare dai controlli svolti che detto immobile caratterizzato dall'appartamento al piano primo, è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, confermato anche dallo stesso debitore e dal contesto dove lo stesso sorge, casa colonica della zona, che è



caratterizzata da un complesso immobiliare di antica fatturazione, non potendo reperire nessuna autorizzazione urbanistica, se pur regolare. Quanto confermato, non riguarda il locale di sgombero adiacente all'appartamento con accesso dal terrazzo d'ingresso, visto che lo stesso è in corso di costruzione, privo di aperture, intonaco in fase di rifacimento, potendo accertare che deve essere eseguito opportuno accertamento di conformità per la regolarizzazione come nei dettagli esplicitato per l'Imm. 2 di seguito.

Identicamente al locale di sgombero identificato con l'Imm. 5, anche per l'**Imm. 2** (particella 164 sub. 1) non si ha nessuna concessione od autorizzazione edilizia riguardante la costruzione dei corpi di fabbrica che lo costituiscono; è stato appurato che detti corpi di fabbrica non sono presenti nelle mappe catastali, se pur identificati mediante particella, perché l'inserimento è stato disposto dalla stessa Agenzia delle Entrate dopo opportuni controlli, assegnando delle superfici e rendite presenti. Definendo che si tratta di opere di notevoli dimensioni, le stesse sono caratterizzate ed utilizzate come di seguito: un ovile (la cui superficie è di circa mq. 378,00 caratterizzato da una struttura in ferro con dei pilastri centrali che sorreggono gli elementi orizzontali da appoggio alla copertura in pannelli, aperto dal prospetto principale e chiuso dalle rimanenti parte perché addossata ad altre strutture limitrofe), dalla sala mungitura (di superficie pari a circa mq. 65,00 di cui una porzione chiusa con dei muretti alti circa mt. 1,20 e la rimanente parte a tettoia, caratterizzata sempre da struttura in ferro con dei pilastri che contengono la copertura in pannelli) e dall'alloggio custode (di mq. 50,00 quale superficie, ad una unica elevazione caratterizzato al proprio interno da un ambiente unico dove è ubicata la cucina e dei letti oltre al vano dedicato al bagno, la cui struttura portante è in muratura con chiusura orizzontale del tetto mediante termocopertura).

Lo scrivente al fine del mandato ricevuto potendo rispondere in maniera esaustiva per il locale di sgombero dell'Imm. 5 e per i corpi di fabbrica dell'Imm. 2 ha eseguito opportuna ricerca potendo definire che sulla base delle norme di attuazioni dello strumento urbanistico del comune di Assoro e le norme urbanistiche vigenti, i vari passaggi per la regolarizzazione degli stessi si compongono nella presentazione di un progetto di accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001) al comune di Assoro potendo sanare da un punto di vista urbanistico gli stessi e contestualmente acquisire l'ammissibilità delle strutture che li caratterizzano (L. 02.02.1974 N. 64) presentando opportuni elaborati al Genio Civile di Enna; solo dopo aver ottenuto dette approvazioni, si deve provvedere al corretto inserimento presso l'Agenzia delle



Entrate (identificazione catastale) con l'individuazione delle superfici e rendite corrette con redazione delle stesse planimetrie catastali.

Un elemento importante al fine della presentazione della pratica è la disponibilità di terreno da poter essere asservito ai fabbricati da regolarizzare, disponibilità che lo scrivente dallo studio dei progetti acquisiti al comune di Assoro per le opere autorizzate ha potuto accertare di essere negli stessi fondi interessati dal presente procedimento avendo i fabbricati costruiti non interessato tutte le superfici; di fatti il diritto di superficie ceduto dallo stesso debitore alla società debitrice giusto rogito notaio Riggio Giuseppe di Catania del 27.03.2012 Rep. N. 71207, Rac. N. 17257 registrato a Catania il 28.03.2012 Serie 1T/6636 e trascritto ad Enna in data 2.04.2012 ai NN. 2928/2479 inerente al progetto di cambio di destinazione d'uso di alcune copri facenti parte della part. 159 sub 1 (oggi sub 2 e 3) è pari a un'estensione di terreno di mq. 241.500, rispetto alla totale estensione in possesso riguardanti detti fondi terrieri pari a mq. 266.050, la cui differenza è sufficiente all'asservimento per quelle opere prive di autorizzazione.

Tutto quanto sopra definito, permetterebbe di poter regolarizzare le sopra citate strutture e quinti tutto l'Imm. 2 ed il solo locale di sgombero inserito nell'Imm. 5.

Determinata la fattibilità di applicare una "sanatoria" per le opere prive di autorizzazione, la valutazione dei costi riguarda gli onorari per le competenze tecniche al fine della redazione del progetto, pagamento notaio per l'asservimento dei fondi terrieri, nelle spese vive dei versamenti e marche da bollo ai vari enti interessati al fine del rilascio dei pareri oltre al calcolo degli oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione da versare, oneri dipendenti sia della tariffe di applicazione dei comuni sia dalla destinazione d'uso degli ambienti interessati. La valutazione ai sopra passaggi, senza la necessità di dover intervenire con opere strutturali per il rilascio dell'ammissibilità con la necessità di opere aggiuntive di adeguamento, porta a definire il **costo totale della regolarizzazione dei corpi di fabbrica a circa € 15.500,00/16.500,00**, variabile sulla base di calcoli precisi che vanno definiti dagli uffici preposti ed applicazione delle stesse tariffe variabili nel tempo. Va sottolineato che tenuto conto della tipologia della società, l'importo calcolato è definito per una azienda o imprenditore agricolo, con le corrette certificazioni ed iscrizioni necessarie, tenuto conto che alcuni versamenti senza questa condizioni si raddoppiano trattandosi di opere prive di autorizzazione.



Definito il costo complessivo per il recupero di detti corpi di fabbrica, la possibilità di procedere a quanto sopra riportato è il ripristino dei luoghi, consistendo nello smontaggio di tutte le strutture in ferro e delle coperture in pannelli prefabbricati, oltre alla demolizione e lo smaltimento di tutte le opere in muratura esistenti facenti parte dell'alloggio custode e del locale di sgombero, dovendo provvedere all'opportuno smaltimento presso discariche autorizzate.

6.9 Risposta al quesito 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 dal alcuno dei suddetti titoli”;*

Nessun censo o livello o uso civico grava sull'immobile né deriva da alcuno dei titoli prima indicati.

6.10 Risposta al quesito 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 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”;*

I beni individuati quali **Imm. 1**, **Imm.2**, **Imm.3**, **Imm.4** oggetto della presente esecuzione, altro non sono che degli appezzamenti di terreno e dei corpi di fabbrica destinati ad attività agricole ed attività produttive alla c.da Altarello Cuticchi in zona agricola, senza riscontrare nessuna spesa fissa di gestione tenuto conto che accessi e parti sono esclusivi di detti immobili o se comuni non si hanno delle spese di gestione. Per l'**Imm.5** trattandosi di un'abitazione inserita con parti comuni (corte) con altre unità immobiliari ed appartenente ad altre ditte, dal confronto con lo stesso debitore intervenuto e dalla visione dei luoghi, non si hanno in atto spese di gestione o di manutenzione che li accomuna o spese per lavori svolti in comune che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori. Quindi nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione è stata rilevata per gli immobili oggetti del presente procedimento.

6.10 Risposta al quesito 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 e integrazioni”;

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica delle unità immobiliari, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica per il solo appartamento dell'immobile **Imm. 5** sito nel **Comune di Assoro alla C.da Altarello Cuticchi**, piano primo e identificato catastalmente al **Foglio 60 part. 13 sub 2**, rientrando nella **classe energetica G**, trasmesso al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) in **data 03.01.2020 ed identificato al Numero ID 660732** del Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II, con sede al Viale Campania n. 36, 90144 Palermo (**ALLEGATO N. 7 – Attestato di prestazione energetica**).

Per gli altri fabbricati oggetto del presente procedimento, essendo attività produttive o magazzini o tettoie aperte non si redige nessun attestato di prestazione energetica.

6.11 Risposta al quesito 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”;*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ed accertamenti svolti, ha potuto accertare che i beni individuati come **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm 3**, **Imm. 4** ed **Imm.5** non sono oggi nella disponibilità dei debitori esecutati, in quanto è stato riscontrato un contratto di affitto di fondo rustico ed edifici insistenti stipulato in data 30.01.2013 registrato a Catania in data 21.02.2013 Serie 1T/3517 e trascritto ad Enna in data 21.02.2013 al Per. Gen. N. 1306 e Per. Part. N. 1035, la cui durata è di anni 25, con tacito rinnovo alla scadenza, contratto a titolo oneroso il cui importo è di circa € 5.000,00.

6.12 Risposta al quesito 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)”;*



La risposta a detto quesito, si pone sulla base della distinzione sopra eseguita quale **Imm. 1**, **Imm. 2**, **Imm. 3**, **Imm. 4** ed **Imm. 5**, avendo caratteristiche, destinazioni d'uso e particolarità diverse tra loro.

Gli immobili oggetti della presente esecuzione sono tutti ubicati alla C.da Altarello Cuticchi limitrofi tra loro in un territorio molto prestante dal punto di vista agricolo, con una discreta produttività, sia per la morfologia del sito completamente pianeggiante sia per la natura degli stessi terreni; inoltre favorevole la posizione con i collegamenti esistenti, quali la Strada Statale 192 di cui l'azienda è limitrofa, ed i due svincoli autostradali Dittaino ed Agira che permettono di raggiungere l'Autostrada A19 Catania-Palermo (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto n. 1 e n. 2**).

Descrizione dell'Imm. 1. Appezziamenti di terreni agricoli ad uso seminativi ed a pascolo collocati alla C.da Altarello Cuticchi del Comune di Assoro, di estensione complessivi pari a mq. 254.836,00 in adiacente tra loro e raggiungibili sia mediante la Strada Statale 192, sia dallo stesso centro aziendale in cui sono ubicati i fabbricati.

Detti fondi facenti parti dell'Imm. 1 sono tutti identificati catastalmente al Foglio 60 del comune di Assoro come segue:

- part. 27, estensione ha 04.77.90, seminativo, rend. dom. € 271,50, rend. agr. € 61,70,
- part.16, estensione ha 04.15.69, seminativo, rend. dom. € 236,15, rend. agr. € 53,67,
- part.158/AA, estensione ha 16.47.37, seminativo, rend. dom. € 1.106,03, rend. agr. € 255,24,
- part.158/AB, estensione ha 0.07.40, pascolo, rend. dom. € 1,15, rend. agr. € 0,38.

I fondi che caratterizzano dette particelle sono tutti raggruppati e limitrofi tra loro e si presentano perfettamente in piano, completamente coltivabili senza la presenza di alberi a meno della 158/AB per mq. 740 destinata in parte a pascolo ed in parte pavimentata. I confini sono ben delimitati ed in alcuni casi le sopra particelle sono divise mediante percorsi d'acqua, la stessa strada statale 192. Nei confini esterni delle particelle in adiacenza alla strada statale ed ai fondi gestiti da terzi si hanno delle recinzioni caratterizzati da paletti in ferro e rete. Urbanisticamente oggi per il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Assoro, detti fondi rientrano in verde agricolo (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 3 a n. 16**).

Descrizione dell'Imm. 2. Ovile, con annessa sala mungitura e alloggio custode, in agro del Comune di Assoro, alla c.da Altarello Cuticchi, identificato al foglio 60 part. 164 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 260,29. La superficie complessiva



dell'ovile e della sala mungitura comprese della tettoia esterna è di mq. 443,00 mentre l'alloggio custode ha una superficie di mq. 50,00. Detti corpi di fabbrica sono collocati nel centro aziendale in prossimità delle altre strutture, limitrofe tra loro ed in adiacenza anche ai campi per il collegamento con i fondi terrieri, raggiungibili mediante i veicoli tramite le strade e gli accessi interni. L'ovile di mq. 378,00 è caratterizzato da una struttura d'acciaio mediante pilastri in scatolari d'acciaio e telai orizzontali dove poggia la copertura in pannelli, con prospetto principale aperto e prospiciente in un'area esterna pavimentata, lateralmente da un lato separato da campi seminativi mediante muro in blocchi ma con collegamento mediante apertura, dall'altro collegato alla sala mungitura e confinante nella parte retrostante ad altre strutture. L'altezza media interna è di mt. 3,24 essendo la copertura ad una unica falda con una lieve pendenza. Anche la sala mungitura di mq. 65,00 compresa della tettoia esterna è caratterizzata da una struttura in ferro, se pur si hanno dei muretti alti mt. 1,20 che divide la tettoia esterna dalla parte interna, il tutto mediante copertura ad una unica falda la cui altezza media è di mt. 3,40. Entrambe le strutture sono rifinite come pavimentazione mediante calcestruzzo come pure sono presenti dei corpi d'illuminazione a tetto. L'alloggio custode separato ma in prossimità degli stessi, è un vero ricovero, caratterizzato da un unico ambiente dove si ha la cucina e dei letti per il riposo del custode oltre al vano bagno. Strutturalmente le pareti verticali sono in muratura, dove poggia la stessa copertura dello stesso immobile caratterizzata in termocopertura. L'altezza media interna è di mt. 3,10, gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione del tipo in cotto e piastrelle nelle pareti sia del bagno che della zona dove si ha il piano lavoro della cucina; le aperture sono in alluminio mediante persiane esterne ed infissi interni, come pure la porta del bagno. Dotato d'impianto elettrico, le condizioni non sono ottimali potendo costatare anche dei servizi non funzionanti. Tutti gli immobili **Imm. 2** sono privi di autorizzazione edilizia dovendo provvedere ad un accertamento di conformità con stima del costo complessivo compreso di versamenti pari ad € 13.500,00 (**ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 17 a n. 31**).

Descrizione dell'Imm. 3. Complesso di strutture caratterizzate da un deposito, tettoie destinate a depositi e ricoveri mezzi e caseificio, tutte identificate al foglio 60 part. 159 sub. 2, categoria D/10, rendita € 10.786,0 aventi una superficie complessiva di mq. 2.851,51, collocate alla C.da Altarello Cuticchi del Comune di Assoro raggiungibili mediante la strada statale 192.



Il deposito (ex ovile) ha una superficie di mq. 2.070,00, caratterizzato da chiusure verticali per tre lati che non arrivano a tetto avendo una parte in sommità libera, mentre aperto ed in adiacenza ai fondi terrieri per quanto riguarda il retrospetto. Dal punto di vista strutturale è costituito da un'intelaiatura in acciaio con pilastri verticali che sorreggono le tre capriate a doppia falda dove è appoggiata la termocopertura in lamiera grecata, potendo coprire tutta la superficie, con altezza media sotto le capriate di circa mt. 3,50. All'interno si hanno diverse divisioni in passato create quali box degli animali oggi con destinazione d'uso deposito; nella parte inferiore delle capriate si hanno dei corpi illuminanti distribuiti su tutta la superficie come pure la pavimentazione è in calcestruzzo. Le aperture sia quelle di accesso con i mezzi lungo il prospetto principale che le aperture di servizio laterali sono in ferro.

Le tettoie destinate a deposito e ricovero mezzi altro non sono che due strutture distinte di rispettivi mq. 216,00 e di mq. 165,60 con altezza di mt. 5,00, realizzate mediante intelaiatura in acciaio con pilastri laterali che sorreggono le capriate in copertura per la costituzione del tetto a doppia falda realizzato mediante termocopertura in lamiera. Non sono presenti le tamponature mentre la pavimentazione è in cemento.

Infine facente parte di detto immobile, si ha il caseificio avente superficie chiusa di circa mq. 400 oltre alla tettoia esterna con un'altezza interna di mt. 3,50. Strutturalmente tutto l'immobile è caratterizzato da telai in acciaio con capriate in copertura dove sono appoggiati i pannelli di lamiera ondulata. Nella parte esterna tutta la struttura è racchiusa da tamponatura, rifinita con intonaco e coloritura esterna. Gli ambienti interni che formano detto locale sono: l'accettazione, due uffici, bagni compresi di spogliatoi, ripostiglio, sala consegna merci e confezionamento merci, zona di ubicazione delle celle frigo, sala salamoia e sala trasformazione/lavorazione latte in prodotto finito. Tutti gli ambienti sono completi di pavimentazione a terra con gres porcellanato, mentre i muri degli ambienti dove si ha la conservazione o trasformazione del prodotto ed i servizi, sono rifiniti con piastrelle fino all'altezza di mt. 2,00, mentre rifiniti con intonaco negli ambienti ufficio o accettazione, ambienti aventi aperture in alluminio sia come porte (interne ed esterne) che come finestre quest'ultime dotate anche di persiane esterne, permettendo una buona aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti. Tutto il locale è dotato d'impianto d'illuminazione elettrico sia a vista sia sottotraccia per l'utilizzo dei diversi macchinari o celle frigo, impianto dotato anche di prese trifasi. La copertura del tipo a doppia falda non è visibile dall'interno visto che si ha un controsoffitto mediante pannelli in polistirolo su tutti gli ambienti.



L'immobile se pur ben organizzato con i possibili vani per il trattamento e trasformazione del prodotto, evidenzia il proprio stato di non utilizzo e di abbandono avendo la necessità di poter essere ripreso e ripulito (*ALLEGATO N. 2 – Rilievo fotografico Foto da n. 32 a n. 56*)

Descrizione dell'Imm. 4. Sala mungitura ed annessi servizi ubicati nella parte retrostante del centro aziendale in adiacenza ai fondi terrieri aziendali, alla C.da Altarello Cuticchi, identificata al foglio 60 part. 159 sub. 3, categoria D/10, rendita € 480,00 di superficie di circa mq.73,00, caratterizzata da una struttura intelaiata in acciaio, con copertura in lamiera grecata e tamponatura laterale a tutta altezza. Esternamente si hanno diverse aperture tra cui alcune collegate mediante rampe con i fondi limitrofi per l'accesso degli animali, mentre all'interno l'ambiente che è tutto pavimentato caratterizzato con due diversi livelli, quello centrale più basso mentre quelli laterali più alti. Annessa alla sala mungitura si hanno dei servizi quali bagni e spogliatoi per il personale. Tutti i muri verticali al proprio interno sono piastrellati. Il corpo di fabbrica è tutto completo, come pure è stato riscontrato un impianto d'illuminazione esistente ma da verificare, mentre a terra si hanno delle canalette di raccolta acqua agevolando la pulizia di tutto l'ambiente. (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 57 a n. 63*).

Descrizione dell'Imm. 5 Appartamento destinato a civile abitazione ed adiacente locale di sgombero, collocati al piano primo di un copro di fabbrica su due elevazioni e facenti parte di una struttura colonica antica con accesso dalla corte centrale, alla C.da Altarello Cuticchi nel comune di Assoro. Detti immobili sono raggiungibili mediante strada interna collegata alla Strada Statale 192 che permette di arrivare al cancello con accesso alla corte comune con gli altri fabbricati presenti; all'interno della stessa corte si ha una scala esterna in cui si raggiunge il terrazzo principale che collega sia all'ingresso dell'appartamento che all'ingresso del locale di sgombero. Il solo appartamento è identificato al foglio 60 part. 13 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 127,56, superficie totale circa mq. 135,00 oltre ai terrazzi di complessivi mq. 35. Le altezze interne dei vani sono di mt. 2,90 e mt. 3,15, realizzato in epoca antecedente al 1967 è caratterizzato da una zona giorno in cui sono collocati l'ingresso, la cucina, il bagno e la sala da pranzo (quest'ultima con affaccio ad un ampio terrazzo in cui si vedono sia tutte le strutture presenti che i fondi aziendali), mentre mediante corridoio centrale si accede alla zona notte raggiungendo le quattro camere ed un bagno, ambienti tutti rifiniti aventi finestre o balconi per l'affaccio permettendo di avere



aerazione ed illuminazione del tipo naturale. Le rifiniture degli ambienti rispecchiano l'epoca di realizzazione e precisamente, pavimenti in cotto, cucina in muratura, come pure il terrazzo mediante marmette in cotto, ma comunque tenuta in ottime condizioni se pur è evidente il non utilizzo giornaliero della stessa. Non si ha nessun sistema di riscaldamento a meno del camino a legna nella stanza da pranzo oltre ai condizionatori in alcuni ambienti. Le aperture esterne sono in alluminio mediante persiane, zanzariera e infisso interno mentre le porte interne in legno; l'impianto elettrico presente e completamente funzionante. Rientra detto immobile in classe energetica G.

Sempre dal terrazzo principale di accesso ed in adiacenza all'appartamento si entra ad un piccolo locale di sgombero (rilevato privo di autorizzazione e da regolarizzare con costo per la regolarizzazione di circa € 3.000,00), riscontrato non rifinito, privo di porte e aperture avente una dimensione di mq. 15,00 ed altezza media di mt. 2,80 (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 64 a n. 82*).

6.13 Risposta al quesito 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;”*

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 5*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di terreni e fabbricati inseriti in un contesto produttivo, la valutazione si basa dalla propria destinazione d'uso, superficie e stato di rifinitura. Base di partenza per detta valutazione è il confronto con gli Agenti Immobiliari nel settore e per quanto possibile dalle valutazioni presso l'osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate dovendo eseguire poi delle considerazioni soggettive sulla base degli stessi immobili oggetti di valutazione.

Alla luce delle indagini effettuate sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato ai beni un valore per *superficie utile*, distinguendo per ciascuna categoria il prezzo più congruo, talvolta fissando un unico valore medio al fine di poter compensare caratteristiche quasi simili; in alcune valutazioni lo stesso valore fissato è



coincidente con il solo costo di costruzione potendo dare il solo prezzo per la realizzazione, quando gli stessi immobili sono inutilizzati o non si hanno riferimenti di mercato.

Imm.1 – Appezamenti di terreno identificati nel comune di Assoro al Foglio 60 con estensione complessiva di ha 25.48.36

part.27, di estensione ha 04.77.90, rendita dominicale € 271,50, rendita agrario € 61,70;

part.16, di estensione ha 04.15.69, rendita dominicale € 236,15, rendita agrario € 53,67;

part.158/AA, di estensione ha 16.47.37, rendita dominicale € 1.106,03, rendita agrario € 255,24;

part.158/AB, di estensione ha 0.07.40, rendita dominicale € 1,15, rendita agrario € 0,38.

Superficie complessiva mq. 254.836,00 corrispondenti a circa 118,50 tumuli

118,50 x €/tumulo 5.000,00 = € **592.500,00**

Imm.2 – Ovile, sala mungitura e alloggio custode identificato nel Comune di Assoro al foglio 60 part. 164 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq , rendita € 260,29. La valutazione di detti corpi di fabbrica è intesa con maggior riferimento alla superficie di estensione degli stessi evidenziando la mancanza di autorizzazione delle stesse, con la possibilità di poter essere regolarizzate:

Ovile

mq. 378,00 x €/mq. 180,00 = € 68.040,00

Sala mungitura e tettoia esterna

mq. 65,00 x €/mq. 180,00 = € 11.700,00

Locale alloggio custode

mq. 50,00 x €/mq. 280,00 = € 14.000,00

Totale Imm. 2 = € 93.740,00

Imm.3 – Deposito (ex ovile), due tettoie (quali depositi e ricovero mezzi) e caseificio identificato nel Comune di Assoro al foglio 60 part. 159 sub. 2, categoria D/10, rendita € 10.786,00, superficie totale escluse aree scoperte mq. 2.851,51:

deposito (ex ovile)

mq. 2.070,00 x €/mq. 410,00 = € 848.700,00

tettoie depisto e ricovero mezzi

mq. 381,50 x €/mq. 330,00 = € 125.895,00



caseificio

$$\text{mq. } 400,00 \times \text{€}/\text{mq. } 580,00 = \text{€ } 232.000,00$$

Totale Imm. 3 = € 1.206.595,00

Imm.4 – Sala mungitura identificata nel Comune di Assoro al foglio 60 part. 159 sub. 3, categoria D/10, rendita € 480,00, superficie totale mq. 73,00:

sala mungitura

$$\text{mq. } 73,00 \times \text{€}/\text{mq. } 550,00 = \text{€ } 40.150,00$$

Imm.5 – Fabbricato destinato a civile abitazione identificato al foglio 60 part. 13 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 127,56, superficie totale mq. 135,00 e **locale di sgombero** adiacente di mq. 15,00 (privo di autorizzazione):

appartamento abitativo

$$\text{mq. } 135,00 \times \text{€}/\text{mq. } 650,00 = \text{€ } 87.750,00$$

terrazze esterne appartamento

$$\text{mq. } 35,00 \times \text{€}/\text{mq. } 380,00 = \text{€ } 13.300,00$$

locale di sgombero

$$\text{mq. } 15,00 \times \text{€}/\text{mq. } 180,00 = \text{€ } 2.700,00$$

Totale Imm. 5 = € 103.750,00

Per quanto riguarda il valore degli **Imm.2** e **Imm.5**, ai suddetti valori definiti complessivamente in € 193.990,00 deve essere sottratto la cifra stimata di € 16.500,00 (suddivisa in 13.500,00 per l'Imm. 2 ed € 3.000,00 per il locale di sgombero dell'Imm. 5) consistente o nella presentazione della pratica al fine della regolarizzazione delle strutture, completo detto valore come sopra specificato di tutti gli onorari, versamenti da affrontare quale imprenditore agricolo o azienda agricola o tenere conto di detto valore per la dismissione delle strutture realizzate restando in capo allo stesso acquirente la superfici di calpestio delle stesse opere, completa di pavimentazione al fine del proprio utilizzo.

6.14 Risposta al quesito 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”;

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto un piano di vendita per gli immobili oggi vendibili e sottoposti a pignoramento, individuando **UN LOTTO** unico. La scelta di individuare un unico lotto, deriva dalla considerazione sia dell'ubicazione, sia dall'uso che dal complesso stesso delle strutture e dei fabbricati. Premesso che per quanto esposto al punto **6.8 Risposta al quesito h)** alcune opere oggi realizzate in assenza di regolare autorizzazione edilizia possono essere resi regolari mediante la presentazione di opportuno progetto che si completa con l'asservimento dei terreni rimasti disponibili; questa condizione porta a definire che i terreni e le strutture esistenti devono essere unitamente vendute. Di fatti le strutture nascono per la disponibilità terriera aziendale e per la possibilità che dall'allevamento che avviene nei campi possa avvenire la produzione del latte e di conseguenza la trasformazione al fine di commercializzare un prodotto finito. Inoltre le strutture esistenti di stima fanno parte di un centro aziendale con superfici scoperte in comune, che ne permettono l'accesso, la manovra dei mezzi e lo stesso utilizzo, potendo essere immaginabile il frazionamento di dette aree esterne come pure l'utilizzo di una singola struttura rispetto alle altre.

Tutto sopra descritto porta alla decisione di un unico lotto potendo avere una vendita finalizzata anche ad un avvio di attività produttiva in cui non si ha la necessità di nulla avendo i terreni per l'allevamento, gli immobili quali depositi, ovile, sala mungitura ed alloggio custode, un caseificio per la trasformazione del prodotto ed la stessa abitazione per l'insediamento familiare in detta zona.

PIANO DI VENDITA

- LOTTO 1: **Appezamenti di terreni agricoli ad uso seminativi ed a pascolo collocati alla C.da Altarello Cuticchi del Comune di Assoro, di estensione complessivi pari a mq. 254.836,00 in adiacente tra loro e raggiungibili sia mediante la Strada Statale 192, sia dallo stesso centro aziendale in cui sono ubicati i fabbricati.**
Detti fondi sono tutti identificati catastalmente al Foglio 60 del comune di Assoro come segue:
part. 27, estensione ha 04.77.90, seminativo, rend. dom. € 271,50, rend. agr. € 61,70,



part.16, estensione ha 04.15.69, seminativo, rend. dom. € 236,15, rend. agr. € 53,67,
part.158/AA, estensione ha 16.47.37, seminativo, rend. dom. € 1.106,03, rend. agr. € 255,24,

part.158/AB, estensione ha 0.07.40, pascolo, rend. dom. € 1,15, rend. agr. € 0,38.

I fondi che caratterizzano dette particelle sono tutti raggruppati e limitrofi tra loro e si presentano perfettamente in piano, completamente coltivabili senza la presenza di alberi a meno della 158/AB per mq. 740 destinata in parte a pascolo ed in parte pavimentata. I confini sono ben delimitati ed in alcuni casi le sopra particelle sono divise mediante percorsi d'acqua o la stessa strada statale 192. Nei confini esterni delle particelle in adiacenza alla strada statale ed ai fondi gestiti da terzi si hanno delle recinzioni caratterizzati da paletti in ferro e rete. Urbanisticamente oggi per il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Assoro, detti fondi rientrano in verde agricolo.

Ovile, sala mungitura e alloggio custode, in agro del Comune di Assoro, alla c.da Altarello Cuticchi, identificato al foglio 60 part. 164 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 260,29. La superficie complessiva dell'ovile e della sala mungitura comprese della tettoia esterna è di mq. 443,00 mentre l'alloggio custode ha una superficie di mq. 50,00. Detti corpi di fabbrica sono collocati nel centro aziendale in prossimità delle altre strutture, limitrofe tra loro ed in adiacenza anche ai campi per il collegamento con i fondi terrieri, raggiungibili mediante i veicoli tramite le strade e gli accessi interni. L'ovile di mq. 378,00 è caratterizzato da una struttura in acciaio mediante pilastri in scatolari d'acciaio e telai orizzontali dove poggia la copertura in pannelli, con prospetto principale aperto e prospiciente in un'area esterna pavimentata, lateralmente da un lato separato da campi seminativi mediante muro in blocchi ma con collegamento mediante apertura, dall'altro collegato anche alla sala mungitura; nella parte retrostante adiacente ad altre strutture. L'altezza media interna è di mt. 3,24 essendo la copertura ad una unica falda con una lieve pendenza. Anche la sala mungitura di mq. 65,00 compresa della tettoia esterna è caratterizzata da una struttura di ferro, con dei muretti alti mt. 1,20 che divide la tettoia esterna dalla parte interna, il tutto mediante copertura ad una unica falda la cui altezza media è di mt. 3,40. Entrambe le strutture sono rifinite come pavimentazione mediante calcestruzzo come pure sono presenti dei corpi d'illuminazione a tetto. L'alloggio custode separato ma in prossimità degli stessi, è un vero ricovero, caratterizzato da un unico ambiente dove si ha la cucina e dei letti per il riposo del custode oltre al vano bagno. Strutturalmente le pareti verticali sono in muratura, dove poggia la stessa copertura dell'immobile caratterizzata in termocopertura. L'altezza media interna è di mt. 3,10, gli ambienti sono rifiniti con



pavimentazione del tipo in cotto e piastrelle nelle pareti sia del bagno che della zona dove si ha il piano lavoro della cucina; le aperture sono in alluminio mediante persiane esterne ed infissi interni, come pure la porta del bagno. Dotato d'impianto elettrico, le condizioni non sono ottimali potendo costatare anche dei servizi non funzionanti. Detti corpi destinati a ovile, sala mungitura e alloggio custode sono privi di autorizzazione edilizia dovendo provvedere ad un accertamento di conformità con stima del costo complessivo compreso di versamenti pari ad € 13.500,00.

Deposito, tettoie destinate a depositi e ricoveri mezzi e caseificio, tutte identificate al foglio 60 part. 159 sub. 2, categoria D/10, rendita € 10.786,0 aventi una superficie complessiva di mq. 2.851,51, collocate alla C.da Altarello Cuticchi del Comune di Assoro raggiungibili mediante la strada statale 192.

Il **deposito (ex ovile)** ha una superficie di mq. 2.070,00, caratterizzato da chiusure verticali per tre lati che non arrivano a tetto avendo una parte in sommità libera, mentre aperto ed in adiacenza ai fondi terrieri per quanto riguarda il retrospetto. Dal punto di vista strutturale è costituito da un'intelaiatura in acciaio con pilastri verticali che sorreggono le tre capriate a doppia falda dove è appoggiata la termocopertura in lamiera grecata, potendo coprire tutta la superficie, con altezza media sotto le capriate di circa mt. 3,50. All'interno si hanno diverse divisioni in passato create quali box degli animali oggi con destinazione d'uso deposito; nella parte inferiore delle capriate si hanno dei corpi illuminanti distribuiti su tutta la superficie come pure la pavimentazione è in calcestruzzo. Le aperture sia quelle di accesso con i mezzi lungo il prospetto principale che le aperture di servizio laterali sono in ferro.

Le **tettoie destinate a deposito e ricovero mezzi** altro non sono che due strutture distinte di rispettivi mq. 216,00 e di mq. 165,60 con altezza di mt. 5,00, realizzate mediante intelaiatura in acciaio con pilastri laterali che sorreggono le capriate in copertura per la costituzione del tetto a doppia falda realizzato mediante termocopertura in lamiera. Non sono presenti le tamponature riscontrando una pavimentazioni in cemento.

Infine facente parte di detto immobile, si ha **il caseificio** avente, superficie chiusa di circa mq. 400 oltre alla tettoia esterna con un'altezza interna di mt. 3,50. Strutturalmente tutto l'immobile è caratterizzato da telai in acciaio con capriate in copertura dove sono appoggiate i pannelli di lamiera ondulata. Nella parte esterna tutta la struttura è racchiusa da tamponatura, rifinita con intonaco e coloritura esterna. Gli ambienti interni che formano detto locale sono: l'accettazione, due uffici, bagni compresi di spogliatoi, ripostiglio, sala consegna merci e confezionamento merci, zona di ubicazione delle celle frigo, sala salamoia e sala



trasformazione/lavorazione latte in prodotto finito. Tutti gli ambienti sono completi di pavimentazione a terra con gres porcellanato, mentre i muri degli ambienti, dove si ha la conservazione o trasformazione del prodotto e nei servizi, sono rifiniti con piastrelle fino all'altezza di mt. 2,00, mentre rifiniti con intonaco negli ambienti ufficio o accettazione, ambienti aventi aperture in alluminio sia come porte (interne ed esterne) che come finestre quest'ultime dotate anche di persiane esterne, permettendo una buona aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti. Tutto il locale è dotato d'impianto d'illuminazione elettrico sia a vista sia sottotraccia per l'utilizzo dei diversi macchinari o celle frigo, impianto dotato anche di prese trifasi. La copertura del tipo a doppia falda non è visibile dall'interno visto che si ha un controsoffitto mediante pannelli in polistirolo su tutti gli ambienti. L'immobile se pur ben organizzato con i possibili vani per il trattamento e trasformazione del prodotto, evidenzia il proprio stato di non utilizzo e di abbandono.

Sala mungitura ed annessi servizi ubicati nella parte retrostante del centro aziendale in adiacenza ai fondi terrieri aziendali, alla C.da Altarello Cuticchi, identificata al foglio 60 part. 159 sub. 3, categoria D/10, rendita € 480,00 di superficie di circa mq.73,00, caratterizzati da una struttura intelaiata in acciaio, con copertura in lamiera grecata e tamponatura laterale a tutta altezza. Esternamente si hanno diverse aperture tra cui alcune collegate mediante rampe con i fondi limitrofi per l'accesso degli animali, mentre all'interno l'ambiente è tutto pavimentato, caratterizzato da due diversi livelli, quello centrale più basso mentre quelli laterali più alti. Annessa alla sala mungitura si hanno dei servizi quali bagni e spogliatoi per il personale. Tutti i muri verticali al proprio interno sono piastrellati. Il corpo di fabbrica è tutto completo, come pure è stato riscontrato un impianto d'illuminazione esistente ma da verificare, mentre a terra si hanno delle canalette di raccolta acqua agevolando la pulizia di tutto l'ambiente.

Appartamento destinato a civile abitazione ed adiacente locale di sgombero, collocati al piano primo di un copro di fabbrica su due elevazioni e facenti parte di una struttura colonica antica con accesso dalla corte centrale, alla C.da Altarello Cuticchi nel comune di Assoro. Detti immobili sono raggiungibili mediante strada interna collegata alla Strada Statale 192 che permette di arrivare al cancello con accesso alla corte comune con gli altri fabbricati presenti; all'interno della stessa corte si ha una scala esterna in cui si raggiunge il terrazzo principale che collega sia all'ingresso dell'appartamento che all'ingresso al locale di sgombero. Il solo appartamento è identificato al foglio 60 part. 13 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 127,56, superficie totale circa mq. 135,00 oltre ai terrazzi di complessivi mq. 35. Le altezze interne dei vani sono di mt. 2,90 e mt. 3,15,



realizzato in epoca antecedente al 1967 è caratterizzato da una zona giorno in cui sono collocati l'ingresso, la cucina, il bagno e la sala da pranzo (quest'ultima con affaccio ad un ampio terrazzo in cui si vedono sia tutte le strutture presenti che i fondi aziendali), mentre mediante corridoio centrale si accede alla zona notte raggiungendo le quattro camere ed un bagno, ambienti tutti rifiniti aventi finestre o balconi per l'affaccio permettendo di avere aerazione ed illuminazione del tipo naturale. Le rifiniture degli ambienti rispecchiano l'epoca di realizzazione e precisamente, pavimenti in cotto, cucina in muratura, come pure il terrazzo mediante marmette in cotto, ma comunque tenuta in ottime condizioni se pur è evidente il non utilizzo giornaliero della stessa. Non si ha nessun sistema di riscaldamento a meno del camino a legna nella stanza da pranzo oltre ai condizionatori in alcuni ambienti. Le aperture esterne sono in alluminio mediante persiane, zanzariera e infisso interno mentre le porte interne in legno; l'impianto elettrico presente e completamente funzionante. Rientra detto immobile in classe energetica G.

Sempre dal terrazzo principale di accesso ed in adiacenza all'appartamento si entra ad un piccolo locale di sgombero (rilevato privo di autorizzazione e da regolarizzare con costo per la regolarizzazione di circa € 3.000,00), riscontrato non rifinito, privo di porte e aperture avente una dimensione di mq. 15,00 ed altezza media di mt. 2,80.

*Valore complessivo del LOTTO 1 formato dai terreni, fabbricati esistenti
produttivi ed abitativi, corti adiacenti alla c.da Altarello Cuticchi*

€ 2.036.735,00

6.15 Risposta al quesito 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”;*

Si riporta rilievo fotografico (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 1 a n. 82*) e gli estratti di mappa e la planimetrie di tutti gli immobili oltre stralcio del docfa redatto dallo scrivente quale redazione planimetria catastale (*ALLEGATO N. 3 – Estratti di mappa e planimetrie catastali e docfa redatto per la planimetria foglio 60 particella 13 sub. 2*).

6.16 Risposta al quesito 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, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;”*

Al **Punto 6.2 risposta al quesito b** sono state definite le quote appartenenti allo stato attuale della ditta esecutata, potendo accertare che gli stessi beni oggetto della presente esecuzione



sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato con valore stimato di detti immobili pari ad € **2.035.735,00**, beni individuati nel lotto unico sopra definito **LOTTO 1**, come rappresentato negli **ALLEGATI N. 5 – Piano di Vendita**; a detto valore determinato deve essere sottratto il costo di € 16.500,00, per quegli immobili privi di autorizzazione per cui è possibile presentare opportuna pratica di accertamento di conformità, così da individuare un importo complessivo netto di € **2.020.235,00**.

La società debitrice se pur chiamata in causa, è sola intestataria delle autorizzazioni progettuali delle strutture realizzate sui fondi dello stesso debitore esecutato, chiedendo l'asservimento del diritto di superficie dei terreni per la stessa realizzazione durante la fase progettuale, il cui debitore esecutato proprietario ha concesso, svolgendo anche il ruolo di rappresentante legale della stessa società. Quindi i beni appartengono allo stesso debitore che ne detiene la piena proprietà.

6.17 Risposta al quesito 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”*;

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni la cui proprietà è del debitore e non della società debitrice il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell’IVA. I dati concernenti la Ditta Proprietaria sono riportati in apposito foglio separato (**ALLEGATO N. 7 – Generalità ditta esecutata**).

6.18 Risposta al quesito 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”*;

I dati riportati nell’atto di pignoramento, eseguito dall’avv. Maria Giovanna Motta per conto di parte procedente Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a., corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione a meno del valore della consistenza riguardante l'appezzamento di terreno identificato al foglio 60 particella 158/AB, che nella nota di trascrizione non viene riportata. Inoltre sia nell’atto di pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione, è riportato anche l’immobile identificato al N.C.T. comune di



Assoro al Foglio 60 part. 159, immobile soppresso per costituire al N.C.E.U. la part. 159 sub 1 oggi identificato come sub. 2 e 3 con annessa corte circostante.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine e di n. 7 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe, planimetrie catastali e docfa redatto per l'immobile foglio 60 part. 13 sub. 2;
- Allegato 4: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Assoro al C.da Altarello Cuticchi, piano primo foglio 60 part. 13 sub 2;
- Allegato 7: generalità della ditta eseguita,

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nicosia, lì 03 gennaio 2020

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

