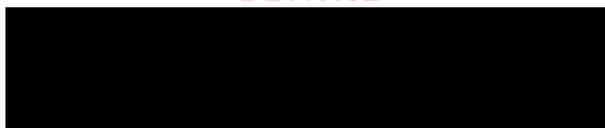


ORIGINALE

PROCEDIMENTO CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80
R.G.E. 8/2012

CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA

GIUDICE: DOTT. EVELIA TRICANI

INDICE

1. PREMESSA E QUESITO POSTO DAL GIUDICE
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

- A. VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- B. ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 70
- C. VISURE CATASTALI STORICHE FOGLIO 70
- D. ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 65
- E. VISURE CATASTALI STORICHE FOGLIO 65
- F. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI
CALASCIBETTA
- G. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

PREMESSA

CON RELATA NOTIFICATA IN DATA 22.10.2013, IL GIUDICE DOTT. ORRIGO OMAR MARTINO, HA NOMINATO IL SOTTOSCRITTO DOTTORE GIUSEPPE LENTINI, ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ENNA AL NUMERO 1286, CON STUDIO IN VILLAROSA (EN) IN CORSO GARIBALDI NR. 240/A, COME CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, NEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO R.G.E. 8/2012, PROMOSSO DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

CON LA MEDESIMA COMUNICAZIONE IL GIUDICE, FISSAVA L'UDIENZA PER IL GIURAMENTO E PER LA FORMULAZIONE DEI QUESITI PER IL 26.02.2014.

QUESITO POSTO DAL GIUDICE

“ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ASSEGNA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE QUESITO”:

“L'ESPERTO LETTI GLI ATTI E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI”:

- 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 DA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;

- B. VERIFICHICI 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;

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

- 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 RISULTANO 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 AGGIORNAMENTI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;
- H. ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E, IN CASO DI IRREGOLARITÀ, ACCERTI SE GLI STESSI SIANO SUSCETTIBILI DI SANATORIA, QUANTIFICANDO IL COSTO DELLA STESSA, INDICANDO LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE, NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), INDICANDOLI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, SE NON SIA POSSIBILE UNA ESATTA DETERMINAZIONE, PRECISI SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE;
- I. ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA

- CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE, ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;
- J. EVIDENZI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (AD ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO, NEGOZIO, TERRENO EDIFICABILE, COLTIVATO O BOSCO, ECT) 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 DEI VANI, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ, DI DIRITTI DEMANIALI, DI USI CIVICI ETC.);
- K. DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO: DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEL BENE (ASTA GIUDIZIARIA) E DEL FATTO CHE IN SEDE DI VENDITA VA EFFETTUATA ALMENO UN 'OFFERTA MINIMA IN AUMENTO; DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;
- L. INDIGHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;
- M. 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;

- N. ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISI SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA;
- O. ACCERTI SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA, FORNENDO IN CASO POSITIVO I DATI OCCORRENTI PER LA RELATIVA APPLICAZIONE ED IN PARTICOLARE S GLI ALLOGGI ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART. 13 1. 408/49 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, O SE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONI DI LUSO;
- P. VERIFIGHI 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 NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;
- Q. VERIFIGHI, QUALORA SUSSISTA, OVVERO ACCERTI, IN CASO DI MANCATO RISCONTRO EMERGENTE DAGLI ATTI DEL GIUDIZIO O DA QUELLI ACQUISITI AUTONOMAMENTE DELL'ESPERTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI EDIFICI, 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 SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

VERBALE OPERAZIONI PERITALI R.G.E.8/2012

L'ANNO DUEMILAQUATTORDICI, IL GIORNO DIECI DEL MESE DI LUGLIO, ALLE ORE 17,30 IN CALASCIBETTA IL C.T.U. GEOMETRA GIUSEPPE LENTINI SI È RECATO PRESSO L'ABITAZIONE DELL'ESECUTATO AL FINE DI CONTATTARE LO STESSO PER ACCEDERE AI LUOGHI DA PERIZIARE. ALLE ORE 18,00 DOPO AVER SUONATO INVANO IL CAMPANELLO DELL'ABITAZIONE DELL'ESECUTATO, CHIESTO AI VICINI, CONSTATATA L'IMPOSSIBILITÀ DI RAGGIUNGERE I LUOGHI DI CAMPAGNA DA PERIZIARE, IL C.T.U. AGGIORNA LE OPERAZIONI A DATA DA DESTINARSI. SUCCESSIVAMENTE IN DATA TRENTA APRILE 2015, ALLE ORE 10,30 IL C.T.U. DOPO AVERE AVVISATO L'ESECUTATO A MEZZO RACCOMANDATA, COSTATATO CHE ANCHE IN QUESTA CIRCOSTANZA L'ESECUTATO È IRREPERIBILE, SI È RECATO PRESSO LA LOCALE CASERMA DEI CARABINIERI PER CHIEDERE INFORMAZIONI ED AUSILIO A REPERIRE IL [REDACTED] IN ALTERNATIVA GLI IMMOBILI DA PERIZIARE. DOPO AVERE RICEVUTO ASSICURAZIONI IN MERITO DAL VICE COMANDANTE DEI CARABINIERI DI CALASCIBETTA IL C.T.U. ALLE ORE 12,00 CHIUDE IL PRESENTE VERBALE ED AGGIORNA LE OPERAZIONI PERITALI A DATA DA DESTINARSI. SUCCESSIVAMENTE, IL GIORNO DICIANNOVE DEL MESE DI GIUGNO 2015, DOPO AVERE PREVENTIVAMENTE INFORMAZIONI SULLA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA, CONSIDERATO CHE TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI E NON VI SONO FABBRICATI DA ISPEZIONARE IL C.T.U. SI È RECATO IN CONTRADA BUONRIPOSO S. MICHELE PRIMA ED IN CONTRADA FONDACHELLO S. AGRIPPINA POI PER ISPEZIONARE E RILEVARE FOTOGRAFICAMENTE I DUE FONDI DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO ED OGGETTO DI PERIZIA. DOPO AVERE VISIONATO CON ATTENZIONE I LUOGHI ED AVERE EFFETTUATO DEI RILIEVI FOTOGRAFICI ALLE ORE 13,00 CHIUDE IL PRESENTE VERBALE. (CFR. ALL. "A").

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A)

FONDI RUSTICI SITI, PARTE IN AGRO DI CALASCIBETTA IN CONTRADA SANTA AGRIPPINA E PARTE IN CONTRADA SAN MICHELE DEL MEDESIMO COMUNE.

GLI IMMOBILI SONO CATASTALMENTE IDENTIFICATI COME SEGUE:

PRIMO LOTTO



CALASCIBETTA - CONTRADA SANTA AGRIPPINA - UNITÀ NEGOZIALE N.1

PER LA QUOTA DI 1/1

- **FOGLIO 70 PARTICELLA 71**, QUALITÀ PASCOLO DI CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00 ARE 40 CA 60, REDDITO DOMINICALE 5,24, REDDITO AGRARIO 1,47;
- **FOGLIO 70 PARTICELLA 72**, QUALITÀ PASCOLO DI CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00 ARE 23 CA 30, REDDITO DOMINICALE 3,01, REDDITO AGRARIO 0,84;

- **FOGLIO 70 PARTICELLA 74**, QUALITÀ PASCOLO DI CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00 ARE 24 CA 50, REDDITO DOMINICALE 3,16, REDDITO AGRARIO 0,89;
- **FOGLIO 70 PARTICELLA 75**, QUALITÀ PASCOLO DI CLASSE 1, SUPERFICIE HA 00 ARE 10 CA 40, REDDITO DOMINICALE 1,34, REDDITO AGRARIO 0,38;

(VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALL. "B" E VISURE CATASTALI STORICHE ALL. "C").

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 600 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE IN LEGGERO DECLIVIO. IL TERRENO È COSTITUITO IN PREVALENZA DA TERRE ARGILLOSE, COME SI EVINCE DALLA FOTO SATELLITARE ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE **(VEDI FOTO SOPRA)**.

IL TERRENO, PER LA SUA NATURA, CONFORMAZIONE ED ALLOCAZIONE SI PRESTA ALLA COLTIVAZIONE ESTENSIVA DI PRODOTTI AGRICOLI QUALI GRAND, FIENO E SIMILARI.

IN ATTO LE COLTURE PRESENTI SUL FONDO SONO SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTI A QUANTO INDICATO NELLE VISURE CATASTALI.

AL FONDO SI ACCEDE DALLA STRADA STATALE 121 PER POI PROSEGUIRE SU STRADA VICINALE CHE COSTEGGIA AD EST IL TERRENO. CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 70 A SUD CON LE PARTICELLE 73 E 270, AD EST CON LE PARTICELLE 77 E 78 E AD OVEST CON LA REGIA TRAZZERA SPERLINGA **(VEDI ALL. "B")**.

SECONDO LOTTO



GALASCIBETTA - CONTRADA SAN MICHELE - UNITÀ NEGOZIALE N.2

PER LA QUOTA DI 1/2

- **FOGLIO 65 PARTICELLA 619**, QUALITÀ SEMINATIVO DI CLASSE 3, SUPERFICIE HA 00 ARE 24 CA 69, REDDITO DOMINICALE 7,65, REDDITO AGRARIO 2,30;
- **FOGLIO 65 PARTICELLA 624**, QUALITÀ VIGNETO DI CLASSE 2, SUPERFICIE HA 00 ARE 15 CA 60, REDDITO DOMINICALE 10,47, REDDITO AGRARIO 6,85;
- **FOGLIO 65 PARTICELLA 625**, QUALITÀ VIGNETO DI CLASSE 2, SUPERFICIE HA 00 ARE 02 CA 80, REDDITO DOMINICALE 1,88, REDDITO AGRARIO 1,23.
- **FOGLIO 65 PARTICELLA 626**, QUALITÀ SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 2, SUPERFICIE HA 00 ARE 16 CA 05, REDDITO DOMINICALE 6,63, REDDITO AGRARIO 05.

(VEDI ESTRATTO DI MAPPA ALL. "D" E VISURE CATASTALI STORICHE ALL. "E").

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 700 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE PREVALENTEMENTE UNIFORME E PIANEGGIANTE.

E' COSTITUITO DA TERRENO ARGILLOSO E PER LA SUA POSIZIONE (URBANISTICAMENTE RICADENTE IN AREE DEDICATE ALLA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE STAGIONALI) SI PRESTA AD UN UTILIZZO DIVERSO DA QUELLO AGRICOLO.

IN ATTO TRATTASI DI TERRENO INCOLTO MA RICADENTE IN AREE DEDICATE ALLA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA STAGIONALE.

PER UN ULTERIORE ANALISI ED APPROFONDIMENTO IN MERITO ALLE POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI MANUFATTI SI RIMANDA ALLE NORME DEL P.R.G. RIPORTATE NELL'ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. (CFR. ALL. "F").

QUESITO B)

PRIMO LOTTO - FOGLIO 70 CALASCIBETTA - UNITÀ NEGOZIALE 1

LE PARTICELLE OGGETTO DI PERIZIA FACENTI PARTE DEL PRIMO LOTTO, RISULTANO DI PROPRIETÀ, PER L'INTERO DELL'ESECUTATO.

LA PARTICELLA 71 RISULTA GRAVATA DA UN DIRITTO DEL CONCEDENTE

SECONDO LOTTO - FOGLIO 65 CALASCIBETTA - UNITÀ NEGOZIALE 2

LE PARTICELLE RICADENTI NEL FOGLIO 65 DEL COMUNE DI CALASCIBETTA RISULTANO PER 1/2 DELL'ESECUTATO E PER L'ALTRO 1/2 DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA

QUESITO C)

PRIMO LOTTO - FOGLIO 70 CALASCIBETTA - UNITÀ NEGOZIALE 1

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE ATTRAVERSO L'ESAME DELLE VISURE IPOTECARIE, DI QUELLE CATASTALI, DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

QUELLA REPERITA DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI, È STATO ACCERTATO CHE LE ATTUALI INTESTAZIONI SONO CONFORMI AI TITOLI DI PROVENIENZA. (VEDI ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ ALL. "G").

TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 71 PERVENUTO:

- [REDACTED] HA ACQUISTATO IL SUDETTO BENE DAL [REDACTED] CON ROGITO NOTARILE, NOTAIO TESTA ANTONIO, REPERTORIO 519 DEL 12.05.1997;
- A SUA VOLTA PERVENUTO CON ATTO DI COMPRAVENDITA, NOTAIO SALVATORE ARGENTO DI ENNA REPERTORIO 66801 DEL 28.08.1975 CONTRO [REDACTED]

TERRENI FOGLIO 70 PARTICELLE 72 E 75 PERVENUTO:

- CON ROGITO NOTARILE, NOTAIO TESTA ANTONIO, REPERTORIO 519 DEL 12.05.1997, L'ESECUTATO HA ACQUISTATO LE QUOTE DI 2/21 CADAUNO, DAI [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- BENI A LORO VOLTA PERVENUTI PER SUCCESSIONE DEL [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 1300 - VOLUME 304, TRASCRITTA A ENNA IL 03.10.1989 AL NUMERO 8428.

TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 74 PERVENUTO:

- IL TERRENO DI CUI SOPRA È PERVENUTO ALL'ESECUTATO CON ROGITO NOTARILE, NOTAIO TESTA ANTONIO, REPERTORIO 519 DEL

- I SOPRA NOMINATI DANTI CAUSA GERMANI HANNO A LORO VOLTA EREDITATO LA QUOTA DI 1/5 CADAUNO DELL'IMMOBILE IN MORTE DEL

GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 1300 - VOLUME 304, TRASCRITTA A ENNA IL 03.10.1989 AL NUMERO 8428;

IL DIRITTO DI USUFRUTTO GRAVANTE SULL'IMMOBILE, A FAVORE DEL PADRE SI È RIUNITO AL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ, PER MORTE DEL BENEFICIARIO;

- LE RIMANENTI QUOTE ERANO A LORO VOLTA PERVENUTE AL CONIUGE SUPERSTITE ED AI FIGLI, IN MORTE DELLA

GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 105 - VOLUME 248 TRASCRITTA A ENNA IL 04.03.1946 AL NUMERO 2780.

SECONDO LOTTO - FOGLIO 65 CALASCIBETTA - UNITÀ NEGOZIALE 2

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE ATTRAVERSO L'ESAME DELLE VISURE IPOTECARIE, DI QUELLE CATASTALI, DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI QUELLA REPERITA DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI, È STATO ACCERTATO CHE LE ATTUALI INTESTAZIONI SONO CONFORMI AI TITOLI DI PROVENIENZA. (VEDI ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ ALL. "G").

TERRENI FOGLIO 65 PARTICELLE 619 E 626 PERVENUTO:

- IL [REDACTED] PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2 DELLE PARTICELLE 619 E 626, HA ACQUISTATO LA PROPRIA QUOTA CON ROGITO NOTARILE, NOTAIO ALDO BARRESI DI ENNA, REPERTORIO 10079 DEL 12.07.1996, DAI [REDACTED] [REDACTED] TITOLARE DI DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 3/9), [REDACTED] PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 2/9, NUDA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/9), [REDACTED] PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 2/9, NUDA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/9), [REDACTED] (PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 2/9, NUDA PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/9).
- AI [REDACTED] (CONIUGE), I BENI SONO PERVENUTI IN MORTE DEL [REDACTED] [REDACTED] GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE NUMERO 766 - VOLUME 290 TRASCRITTA A ENNA IL 10.10.1974 AL NUMERO 772.

TERRENI FOGLIO 65 PARTICELLE 624 E 625 PERVENUTO:

- IL [REDACTED] PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2 DELLE PARTICELLE 624 E 625 (PARTICELLE DERIVATE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 259, DEL 10.06.2003), HA ACQUISTATO LA PROPRIA QUOTA DELLA PARTICELLA (OGGI 624 E 625) CON ROGITO NOTARILE, NOTAIO ALDO BARRESI DI ENNA, REPERTORIO 10079 DEL 12.07.1996, LA QUOTA DI 1/12 CADAUNO DAI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

- _____
- _____
- _____
- _____
- A LORO VOLTA AI _____
_____ I BENI SONO PERVENUTI, PER LA QUOTA DI 3/18 IN
MORTE DELLA _____
_____ IL 23.03.1994, GIUSTA DENUNCIA DI
SUCCESSIONE NUMERO 1130 VOLUME 312 TRASCRITTA A ENNA IL
19.02.2000 AL NUMERO 1660 E PER LA QUOTA DI 6/18 IN
MORTE DEL _____
_____ ED IVI DECEDUTO IL 12.02.1992, GIUSTA
DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 1129 VOLUME 312, TRASCRITTA
AD ENNA IL 19.02.2000;
- AI _____ IL BENE
È PERVENUTO PER SUCCESSIONE LEGITTIMA DELLA _____
_____ GIUSTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE
N. 1235, VOLUME 301, EREDITÀ DEVOLUTA IN FORZA DEL
TESTAMENTO PUBBLICO, RICEVUTO DAL NOTAIO SALVATORE
ARGENTO DI ENNA, IL 22.07.1980, PUBBLICATO
L'11.05.1984.

QUESITO D)

I DATI RELATIVI ALLE PROVENIENZE SONO STATI DESUNTI, DALLA
RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DI PARTE A FIRMA DEL
NOTAIO AVV. NICOLA RICCARDELLI CON SEDE IN LATINA E VERIFICATI
ATTRAVERSO LE RICHIESTE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI CITATI
NELLA RELAZIONE NOTARILE.

QUESITO E)

I BENI OGGETTO DI PERIZIA, SONO REGOLARMENTE CENSITI ED INSERITI
IN MAPPA (VEDI MAPPE CATASTALI ALLEGATI "B" E "D");

QUESITO F)

SUL PRIMO LOTTO, FOGLIO 70 PARTICELLE 71 – 72 – 74 E 75, GRAVA:

- UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI ENNA A FAVORE XXXXXXXXXX *REGISTRO GENERALE N. 1607, REGISTRO PARTICOLARE N. 1455 PRESENTAZIONE N. 2 DEL 09.02.2012.*

SUL SECONDO LOTTO, FOGLIO 65 PARTICELLA 625,GRAVA:

- COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA PER IL DIRITTO DI CONDOTTA ALLONTANAMENTO ACQUE METEORICHE A FAVORE DEL COMUNE DI CALASCIBETTA,TRASCRITTA A ENNA L'11.04.2007 AL NUMERO 3201;

FOGLIO 65 PARTICELLE 619 – 624 – 625 E 625, GRAVA:

- UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI ENNA A FAVORE DELLA XXXXXXXXXX *REGISTRO GENERALE N. 1607, REGISTRO PARTICOLARE N. 1455 PRESENTAZIONE N. 2 DEL 09.02.2012.*

QUESITO G)

IL PRIMO LOTTO (FOGLIO 70) È UBICATA IN ZONA “CS” AREE PER LA RESIDENZA STAGIONALE, DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CALASCIBETTA. (VEDI ART. 57 NORME DEL P.R.G. ALLEGATE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CALASCIBETTA ALL. “F”).

IL SECONDO LOTTO (FOGLIO 65) È UBICATO IN ZONA “E”, ZONA AGRICOLA E TERRITORIO APERTO, DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CALASCIBETTA. (VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALL. “F”).

QUESITO H)

ENTRAMBI I LOTTI IDENTIFICATI SONO COSTITUITI DA TERRENI SUI QUALI, FINO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, NON SONO STATI EDIFICATI

MANUFATTI. QUANTO AL POTERE EDIFICATORIO SI RIMANDA AL QUESITO J ED AI RELATIVI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATI.

QUESITO I)

I BENI PIGNORATI SONO ATTUALMENTE CONDOTTI DAL DEBITORE IL QUALE NON HA FORNITO AL C.T.U. ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO E/O COMODATO D'USO, NEMMENO PER LA PORZIONE DI TERRENO (INDIVISA) DI PROPRIETÀ DI ALTRA DITTA.

QUESITO J)

PRIMO LOTTO:



CALASCIBETTA - CONTRADA SANTA AGRIPPINA - UNITÀ NEGOZIALE N.1

TERRENO AGRICOLO ADATTO PER LA COLTIVAZIONE DI SPECIE AUTOCTONE DI TIPO ESTENSIVO; SUPERFICIE TOTALE MQ. 9.880;
RAGGIUNGIBILE AGEVOLMENTE CON MEZZI AGRICOLI E MECCANICI ADATTI A STRADE STERRATE;

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 600 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE IN LEGGERO DECLIVIO. IL TERRENO È COSTITUITO IN PREVALENZA DA TERRE ARGILLOSE;

IN ATTO LE COLTURE PRESENTI SUL FONDO SONO SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTI A QUANTO INDICATO NELLE VISURE CATASTALI.

AL FONDO SI ACCEDE DALLA STRADA STATALE 121 PER POI PROSEGUIRE SU STRADA VICINALE CHE COSTEGGIA AD EST IL TERRENO.

CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 70 A SUD CON LE PARTICELLE 73 E 270, AD EST CON LE PARTICELLE 77 E 78 E AD OVEST CON LA REGIA TRAZZERA SPERLINGA (VEDI ALL. "B").

SECONDO LOTTO



CALASCIBETTA - CONTRADA SAN MICHELE - UNITÀ NEGOZIALE N.2

TERRENO RICADENTE IN ZONA CS AREE PER LA RESIDENZA STAGIONALE DEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI CALASCIBETTA, CON

INDICE EDIFICATORIO 0,80MC/MQ, IN QUESTE ZONE È CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI CASE UNIFAMILIARI O DUPLEX E VILLINI.

È POSIZIONATO A MT. 700 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE PREVALENTEMENTE UNIFORME E PIANEGGIANTE;

IN ATTO TRATTASI DI TERRENO INCOLTO MA RICADENTE IN AREE DEDICATE ALLA REALIZZAZIONE DI MANUFATTI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA STAGIONALE; AL FONDO SI ACCEDE DALLA STRADA STATALE 290 PER POI PROSEGUIRE SU STRADA COMUNALE CHE COSTEGGIA A DESTRA IL TERRENO.

CONFINA A NORD CON LE PARTICELLE 618 E 622 A SUD CON LA STRADA COMUNALE, AD EST CON LA PARTICELLA 620 E AD OVEST CON LE PARTICELLE 621 E 623. (VEDI ALL. "D").

LE PARTICELLE SONO DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/2 INDISTINTA ED INDIVISA E PERTANTO SI RENDE NECESSARIO PREDISPORRE UN'IPOTESI DIVISIONALE PER CONSENTIRE LA PERMUTA CON L'ATTUALE PROPRIETARIA DEL 50% DEI TERRENI PIGNORATI.

QUESITO K)

IL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRA I VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER FONDI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILARI ALL'IMMOBILE DA STIMARE ED I VALORI AGRICOLI MEDI RIFERITI AL 2009, RIVALUTATI DELL'INFLAZIONE.

TALE METODO SI BASA SULL'IMPIEGO DI UN UNICO PARAMETRO E DI UNA RELAZIONE ELEMENTARE PER RISOLVERE IL PROBLEMA DI STIMA.

NEL PROCEDIMENTO, LA RELAZIONE CHE LEGA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO CON IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE È DEL TIPO LINEARE E PROPORZIONALE. IL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE LA SUPERFICIE E LA COLTURA.

DA NOTARE CHE L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE AD UN IMMOBILE SI INCENTRA IN UN FATTO DI PREVISIONE; IL "VALORE DI STIMA" NON È,

COME AVVIENE PER IL "PREZZO", UN VALORE STORICO, MA UN VALORE CHE SI PRESUME POSSA VERIFICARSI IN UN DETERMINATO PERIODO, IN CONSIDERAZIONE DELLE PARTICOLARI CONDIZIONI TECNICHE, ECONOMICHE E LEGALI CHE CARATTERIZZANO IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

LA RISULTANZA DI UN GIUDIZIO ESTIMATIVO NELL'AMBITO DEL SETTORE IMMOBILIARE, FORMULATA AL FINE DI CONOSCERE L'APPREZZAMENTO DI UNO SPECIFICO BENE, IDENTIFICA QUINDI L'ENTITÀ CHE L'ESTIMATORE PRESUMA POSSA REALIZZARSI CON LA MAGGIORE PROBABILITÀ IN FUNZIONE DELL'ASPETTO ECONOMICO DEL "VALORE DI MERCATO".

STABILITO CHE IL RISULTATO DELLA ELABORAZIONE ESTIMALE DEVE ESSERE IL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO, CIOÈ QUELLO CHE, TRA TUTTI I VALORI POSSIBILI, HA MAGGIORE PROBABILITÀ DI VERIFICARSI E CHE COINCIDE NORMALMENTE (MA NON SEMPRE) CON IL DATO MEDIO ATTRIBUIBILE DA DIVERSI PERITI ALLO STESSO BENE, SI PUÒ AFFERMARE CHE SARANNO COMUNQUE DA CONSIDERARE ACCETTABILI ANCHE VALORI DIVERSI, PURCHÉ COMPRESI NELL'AMBITO DELLA TOLLERANZA ESTIMALE (10%).

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

VALORI AGRICOLI MEDI PER HA ANNUALITÀ 2009, REGIONE AGRARIA 2,
COLLINE DI ENNA, COMUNE DI GALASCIBETTA:



Ufficio del territorio di ENNA

Data: 24/03/2011
Ora: 10.09.07

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2009

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: GALASCIBETTA , ENNA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					16118,10			
BOSCO CEDUO	2960,30				3407,13			
BOSCO D'ALTO FUSTO	3099,95				3407,13			
CHUSA					6436,60			
FICODINDIETO	3734,28				2819,53			
FRUTTETO					8404,82			
INCOLTO PRODUTTIVO	434,07				438,32			
MANDORLETO					8544,74			
NOCCIOLETO					6968,55			
ORTO	8825,50				10947,55			
ORTO IRRIGUO	11936,96				16353,63			
PASCOLO	2111,30				2473,23			
PASCOLO ARBORATO	2533,56				2473,23			
PISTACCHIETO					6436,60			
SEMINATIVO	5006,81	SI	SI		5791,02			

Pagina: 1 di 4



Ufficio del territorio di ENNA

Data: 24/03/2011
Ora: 10.09.07

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2009

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 - NEBRODI MERIDIONALI Comuni di: CERAMI, NICOSIA, SPERLINGA, TROINA				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 - COLLINE DI ENNA Comuni di: GALASCIBETTA , ENNA, LEONFORTE, VALGUARNERA CAROPEPE, VILLAROSA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	6092,62				8083,30	SI	SI	
SLGHIRETO	3191,70							
ULIVETO	8855,77				9031,71			
VIGNETO	8564,40				10053,87			

Pagina: 2 di 4

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

LOTTO 1

**STIMA DEL FONDO SITO IN AGRO DI CALASCIBETTA - CONTRADA SANTA
AGRIPPINA FOGLIO 70- UNITÀ NEGOZIALE N.1 – PROPRIETARIO
DELL'INTERA QUOTA**



PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE COMPLESSIVO
71	PASCOLO	4060	0,247	€ 1.002,82
72	PASCOLO	2330	0,247	€ 575,51
74	PASCOLO	2450	0,247	€ 605,15
75	PASCOLO	1040	0,247	€ 256,88
TOTALE		9880		€ 2.440,36

TENUTO CONTO CHE IL DATO STORICO SI RIFERISCE AL 2009, SI RITIENE CHE UNA MAGGIORAZIONE DI 30 PUNTI PERCENTUALI IN PRIMA APPROSSIMAZIONE POSSA INTENDERSI ACCETTABILE AL FINE DI RICONDURRE IL VALORE DEL FONDO ALL'ATTUALITÀ.

VALORE FINALE RIVALUTATO 2.440,36 (+30%)= 3.172,45

VALORE FINALE ARROTONDATO EURO 3.200,00

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

LOTTO 2

**STIMA DEL FONDO SITO IN AGRO DI CALASCIBETTA - CONTRADA SAN
MICHELE FOGLIO 65 - UNITÀ NEGOZIALE N.2 – PROPRIETARIO PER LA
QUOTA DI 1/2**



PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE COMPLESSIVO
619	SEMINATIVO	2469		
624	VIGNETO	2330		
625	VIGNETO	2450		
626	SEM. ARBORATO	1040		
TOTALE		8289		€ -

IL PRESENTE LOTTO RICADE IN ZONA CS DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CALASCIBETTA (AREE PER LA RESIDENZA STAGIONALE (VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA).

SI È PERTANTO RITENUTO PIÙ CONGRUO VALUTARE IL TERRENO TENENDO CONTO DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL LOTTO. DALLE INDAGINI EFFETTUATE È STATO DETERMINATO UN VALORE MEDIO DI MERCATO, PER LA ZONA INTERESSA DI EURO 25,00 AL MQ.

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

VALORE FINALE MQ. $\frac{1}{2}$ DI 8.289 x 25,00 = EURO 103.612,50

IL VALORE FINALE ARROTONDATO È DEPREZZATO DAL COSTO PER IL FRAZIONAMENTO E LA DIVISIONE DEL LOTTO (L'ESECUTATO È PROPRIETARIO PER IL 50% DELL'INTERO)

VALORE FINALE ARROTONDATO EURO 100.000,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTI

COMUNE			VALORE STIMATO
1.LOTTO			€ 3.200,00
2.LOTTO			€ 100.000,00
TOTALE			€ 103.200,00

QUESITO L)

I BENI DEL PRIMO LOTTO RISULTANO PER INTERO DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO PERTANTO, NON SI RISCONTRA LA NECESSITÀ DI PROCEDERE ALLA FORMULAZIONE DI UN'IPOTESI DIVISIONALE.

PER I BENI DEL SECONDO LOTTO DOVE L'ESECUTATO È COMPROPRIETARIO PER $\frac{1}{2}$ SI RENDE NECESSARIO PREDISPORRE UN'IPOTESI DI FRAZIONAMENTO DEI TERRENI.

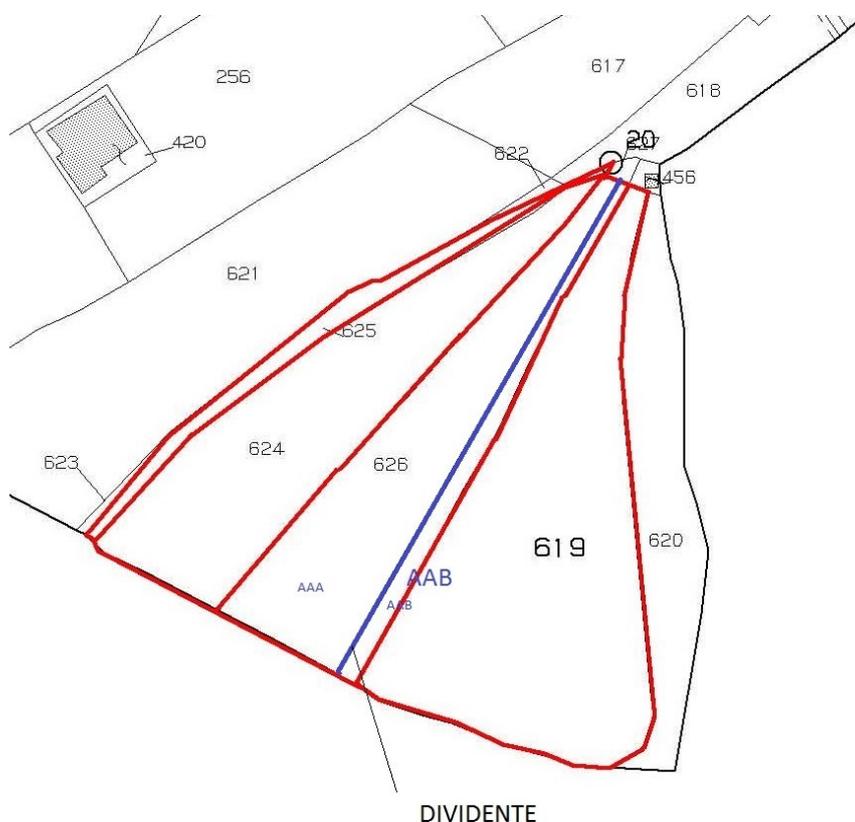
QUESITO M)

IL LOTTO 1 ED IL LOTTO 2 SONO FOTOGRAFICAMENTE RAPPRESENTATI NEL QUESITO J.

QUESITO N)

PER LE PARTICELLE RICADENTI NEL FOGLIO 65 DEL COMUNE DI CALASCIBETTA, DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE PER UNA QUOTA INDISTINTA ED INDIVISA DEL 50% SI RENDE NECESSARIO PREDISPORRE UN'IPOTESI DIVISIONALE AL FINE DI CONSENTIRE LA PERMUTA FRA GLI ATTUALI COMPROPRIETARI E LA SUCCESSIVA VENDITA DELLE QUOTE APPARTENENTI ALL'ESECUTATO.

TENUTO CONTO CHE IL FONDO È COSTITUITO DA QUATTRO PARTICELLA (PART. 619, 624, 625 E 626) DI SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ. 5.914, E CHE IL DEBITORE ESECUTATO È PROPRIETARIO DELLA METÀ DELL'INTERA SUPERFICIE (MQ. 2.957), SI PROPONE DI TRACCIARE UNA DIVIDENTE SULLA PARTICELLA 626 E COSTITUIRE UNA PARTICELLA DERIVATA (AAA) DI MQ. 1.117 ED UN'ALTRA PARTICELLA (AAB) DI MQ. 488.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 8/2012
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

COSTITUZIONE DI DUE LOTTI:

IL PRIMO COMPOSTO DALLA PARTICELLA 625 MQ. 280

PARTICELLA 624 MQ. 1.560

PARTICELLA AAA MQ. 1.117

TOTALE MQ. 2.957

IL SECONDO COMPOSTO DALLA PARTICELLA 619 MQ. 2.469

PARTICELLA AAB MQ. 488

TOTALE MQ. 2.957

QUESITO O)

I BENI OGGETTO DI TRASFERIMENTO NON SONO SOGGETTI AL PAGAMENTO DELL'IVA.

QUESITO P)

I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE RISULTANO RIPORTATI CORRETTAMENTE E COLPISCONO QUOTE APPARTENENTI (ALCUNE INDIVISE CON ALTRI PROPRIETARI) AL DEBITORE.

QUESITO Q)

PER I BENI PIGNORATI, TRATTANDOSI DI TERRENI, LA NORMATIVA NON PREVEDE LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. CIÒ È QUANTO IN FEDE PUÒ RASSEGNARE CON LA PRESENTE RELAZIONE, A COMPIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO, AFFERENTE IL PRESENTE PROCEDIMENTO. SI RIMANE A DISPOSIZIONE PER OGNI EVENTUALE CHIARIMENTO.

VILLAROSA 29 OTTOBRE 2015

IL C.T.U.

(DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI)

