

# TRIBUNALE DI NICOSIA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 41/2011 R.G.ES. PROMOSSO DA

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Nicosia*

#### **1. Premessa.**

Con giuramento di rito , all'udienza del 13/06/2012 , la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio , con studio tecnico sito in Agira (EN) in Vicolo Clelia 3 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla [REDACTED] , iscritta al R.G.Es. n. 41/2011 , ed in seguito a ciò mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dei beni pignorati.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo .

#### **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 28 Giugno 2012 , presso l'Agenzia del Territorio di Enna , le visure complete degl'immobili e in data 22/08/2012 , presso un sito di consulenza on-line , le relative note di iscrizione e trascrizione fisso , per il giorno 3 del mese di Luglio 2012 alle ore 9,00 , l'apertura delle operazioni peritali recandomi in Via Sant'Agrippina 4-8 del Comune di Nicosia (EN) , ove insiste uno degli immobili citati nel pignoramento per poi spostarmi successivamente sugl'altri immobili , la

	maggior parte dei quali ubicati nella frazione di Villadoro facente parte del	
	Comune di Nicosia , e le operazioni peritali vengono espletate ,	
	, attraverso rilievi planimetrici e fotografici degli	
	immobili.	
	Successivamente in data 29/08/2012 mi sono recato presso il Comune di Sperlinga	
	(EN) per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica inerente le particelle	
	identificati al catasto terreni al foglio 30 , particelle 302 e 303 e in data 4/09/2012	
	mi sono recato presso il Comune di Nicosia (EN) per il ritiro dei certificati di	
	destinazione urbanistica inerenti tutti i terreni ricadenti su questo comune.	
	<b><u>3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.</u></b>	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 41/2011 e per il quale ho ricevuto il conferimento di	
	incarico di stima sono i seguenti:	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5;	
	<b>2.</b> Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno);	
	<b>3.</b> Appezzamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150;	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1;	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	

	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2;	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4;	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria C/6;	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria A/5;	
	<b>10.</b> Appezamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al foglio 135 , particelle 150 e 241;	
	<b>11.</b> Appezamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al foglio 30 , particelle 302 e 303;	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.	
	<b>4. Risposte ai quesiti.</b>	
	<b>Quesito a :</b> <i>“<u>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”</u></i>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie è dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	

	<p><b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto</p>	
	<p>urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,</p>	
	<p>categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) sono ubicati nel pieno centro</p>	
	<p>storico di Nicosia a circa 100 m. dalla sede del Palazzo Municipale e risultano</p>	
	<p>essere adiacenti in quanto , pur avendo due ingressi distinti e separati</p>	
	<p>rispettivamente il sub 3 al civico 4 e il sub 4 al civico 8 , hanno in comune un muro</p>	
	<p>che li separa ed il loro prospetto principale si affaccia ad Ovest su Via</p>	
	<p>Sant'Agrippina mentre dai restanti tre lati gli immobili , formati ambedue da un</p>	
	<p>piano terra e da un primo piano , confinano con altre ditte e si evidenzia che i dati</p>	
	<p>rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in</p>	
	<p>atti.</p>	
	<p><b>2.</b> Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla</p>	
	<p>Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,</p>	
	<p>identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 ( fabbricato rurale</p>	
	<p>diruto di mq. 48 ) , 8 ( terreno di qualità mista seminativo-pascolo di mq.2550 totali</p>	
	<p>) 92 ( terreno di qualità mista seminativo-pascolo di mq.6925 totali ) e 107 (terreno</p>	
	<p>di qualità pascolo di mq.17632) risultano essere tutti contigui tra di loro hanno una</p>	
	<p>superficie totale complessiva , compreso anche il fabbricato rurale , pari a 27155</p>	
	<p>mq. è sono ubicati a circa 4 Km da Villadoro e vi si accede da una stradella posta</p>	
	<p>sul lato destro della strada che collega Nicosia a Villadoro e si evidenzia che i dati</p>	
	<p>rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in</p>	
	<p>atti.</p>	
	<p><b>3.</b> Appezzamento di terreno , esteso mq. 3.850 , in agro di Nicosia identificato al</p>	
	<p>catasto terreni al foglio 44 , particella 150 si trova ubicato in C.Da Magnana ed è</p>	
	<p>classificato come bosco alto e circonda l'immobile appresso specificato e si</p>	

	evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/7 ( Abitazioni in villini ) si trova a circa 2 Km dal centro abitato di Nicosia ed è costituito da una villetta unifamiliare su due piani avente in comune un muro divisorio con altra villetta della stessa tipologia ed è interamente circondata dal terreno appena sopraelencato al numero 3 e si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T , identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2 ( Magazzini e locali di deposito ) sono comunicanti tra di loro in quanto costituiscono già fisicamente un unico magazzino e sono ubicati a pochi passi dal centro di Villadoro e confinano da due lati con altre ditte mentre dai restanti due confinano con vie pubbliche e da una di queste , Via Ruvitello civico 7 , si ha anche l'ingresso principale e si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Conte Cavour , piano T-1-2 , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4 ( Abitazioni di tipo popolare ) di vani 5 è ubicato a pochi passi dal centro di Villadoro e confina da tre lati con vie pubbliche e da una di queste , attraverso una corte esterna , si ha anche l'ingresso principale da cui vi si accede e dall'altro con altra ditta e si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,	

	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata	
	con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6 ( Abitazioni di tipo rurale ) ;	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria	
	C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) );	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria	
	A/5(Abitazioni di tipo ultrapopolare).	
	I tre fabbricati sopraelencati con la dicitura <b>7 8 e 9</b> sono fisicamente tutti uniti tra di	
	loro è sono ubicati a pochi passi dal centro di Villadoro e confinano da due lati con	
	vie pubbliche e precisamente si ha un ingresso alla particella 611 sub 1 da Via San	
	Giovanni e non come erroneamente riportato nella visura storica da Via Solferino e	
	dall'altro lato si accede alla particella 54 sub 1 da Via Cavour mentre dai restanti	
	due lati gli immobili confinano con altre ditte e alla particella 54 sub 2 vi si accede	
	da una rampa di scale posta al piano terra e si evidenzia che i dati rilevati in sede di	
	sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>10.</b> Appezzamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al	
	foglio 135 , particelle 150 ( terreno classificato come uliveto-seminativo di	
	complessivi mq. 11210 ) e 241 ( terreno classificato seminativo di mq. 2230 ) di	
	complessivi 13440 mq. , sono ubicati a circa 4 Km da Villadoro , sono contigui tra	
	di loro e vi si accede da una stradella interpodereale tangente ai confini della	
	particella 150 e si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi	
	con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>11.</b> Appezzamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al	
	foglio 30 , particelle 302 ( terreno classificato seminativo di mq. 5440 ) e 303 (	

	terreno classificato seminativo-arboreo di mq. 3200 ) di complessivi 8640 mq. ,	
	sono ubicati a circa 2 Km da Villadoro ed hanno una forma stretta ed allungata ,	
	sono anch'essi contigui tra di loro e sono contenute tra due mulattiere di difficile	
	accesso una tangente ai confini della particella 302 ed una tangente ai confini della	
	particella 303 e si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi	
	con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	<b>Quesito b</b> : <u>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</u>	
	<u>regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì , se essi siano in</u>	
	<u>comproprietà o meno con altri soggetti”</u> ;	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5 appartiene in piena proprietà alla Società esecutata.	
	<b>2.</b> Appezamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno);	
	<b>3.</b> Appezamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150;	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1;	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2;	
	Gli immobili segnati dal n.2 al n.5 appartengono esclusivamente ed in piena	
	proprietà alla debitrice esecutata.	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato	

	al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4;	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata	
	con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria	
	C/6;	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria	
	A/5;	
	Gli immobili segnati dal n.6 al n.9 e la particella 150 del foglio 35 dei terreni	
	segnati col n.10 appartengono esclusivamente ed in piena proprietà al debitore	
	esecutato ma con diritto di usufrutto pari ad ½ appartenente a terza persona	
	estranea alla procedura .	
	<b>10.</b> Appezzamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al	
	foglio 135 , particelle 150 e 241;	
	<b>11.</b> Appezzamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al	
	foglio 30 , particelle 302 e 303;	
	Gli immobili segnati col n.11 e la particella 241 del foglio 35 dei terreni segnati col	
	n.10 appartengono esclusivamente ed in piena proprietà al debitore esecutato.	
	<b>Quesito c :</b> <i>“accerti l’esatta provenienza dei beni , verificando la continuità delle</i>	
	<i>trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.</i>	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant’Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5 risultano provenire alla ditta esecutata con atto di compravendita a	



	rogito del Notaio Rizzo Massimo in data 09/03/2009 trascritto il 23/03/2009 ai nn.	
	3107/2505 il sub 3 e con atto di compravendita a rogito del Notaio Rizzo Massimo	
	in data 17/11/2008 trascritto il 28/11/2008 ai nn. 12700/9791 il sub 4.	
	<b>2.</b> appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno) risultano giungere alla debitrice	
	esecutata con atto di compravendita a rogito del Notaio Messina Laura in data	
	09/01/2009 trascritto il 15/01/2009 ai nn. 394/326.	
	<b>3.</b> appezzamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150;	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1.	
	Sia il terreno segnato col n.3 che il fabbricato segnato col n.4 risultano giungere	
	alla debitrice eseguita con atto di compravendita a rogito del Notaio Rizzo	
	Massimo in data 12/09/2005 trascritto il 21/09/2005 ai nn. 10439/6708.	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2	
	risultano giungere alla debitrice eseguita con atto di compravendita a rogito del	
	Notaio Rizzo Massimo in data 13/01/2010 trascritto il 05/02/2010 ai nn. 1104/923.	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato	
	al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4;	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata	
	con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;	

	8. Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria	
	C/6;	
	9. Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria	
	A/5;	
	10. Appezamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al	
	foglio 135 , particelle 150 e 241;	
	Per gli immobili segnati dal n.6 al n.9 e la particella 150 del foglio 35 dei terreni	
	segnati col n.10 lo scrivente segnala che non è stato possibile accertarne l'esatta	
	provenienza e quindi non è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni	
	nel ventennio anteriore alla data del pignoramento mentre la particella 241 del	
	foglio 35 dei terreni segnati col n.10 risulta giungere al debitore esecutato per atto	
	di divisione e permuta del 20/05/1980 trascritto il 6 Giugno 1980 al N.816	
	11. Appezamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al	
	foglio 30 , particelle 302 e 303 risultano giungere al debitore esecutato per atto di	
	divisione rogato dal Notaio Massimo Rizzo il 9 Luglio 2004 e trascritto il 23	
	Luglio 2004 ai nn.7924/6013.	
	<b>Quesito d</b> : <u>“precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo</u>	
	<u>accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la</u>	
	<u>documentazione mancante”</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	<b>Quesito e</b> : <u>“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,</u>	
	<u>provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni</u>	

*necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di*

*difficoltà o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o*

*redazione;*

**1.** Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto

urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,

categoria A/5 risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati e per quanto

concerne le planimetrie esiste al catasto solo quella inerente il sub 4 mentre invece

si è provveduto a redigere la planimetria inerente il sub 3.

**2.** Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla

Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,

identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato

rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno) risultano regolarmente censiti al

Catasto Terreni.

**3.** Appezzamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al

catasto terreni al foglio 44 , particella 150 risulta regolarmente censito al Catasto

Terreni.

**4.** Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al

foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1 risulta regolarmente censito

al Catasto Fabbricati con annessa planimetria.

**5.** Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,

identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2

risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati ma non esistono planimetrie

motivo per cui si è provveduto a redigerle.

**6.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato

al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4 risulta regolarmente



	Inoltre si sottolinea che la Società proprietaria degli immobili segnati col n. <b>1</b> è stata	
	dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Nicosia in data <b>19/10/2011</b>	
	trascritta il <b>24/02/2012</b> ai nn. <b>2022/1784</b> e che sugli immobili contrassegnati col n.	
	<b>2</b> grava un ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	
	fondario del <b>12/01/2009</b> trascritta il <b>15/01/2009</b> ai nn. <b>395/11</b> e sugli immobili	
	contrassegnati coi n. <b>3</b> e <b>4</b> grava un ipoteca volontaria derivante da concessione a	
	garanzia di mutuo fondario del <b>12/09/2005</b> trascritta il <b>21/09/2005</b> ai nn.	
	<b>10440/2996.</b>	
	<b>Quesito g :</b> <i>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</i>	
	<i>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</i>	
	<i>urbanistico comunale vigente;</i>	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant’Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5;	
	<b>2.</b> Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno) ricadono tutte e per intero in zona	
	“Verde Agricolo” con relativo vincolo di natura paesaggistico e idrogeologico.	
	<b>3.</b> Appezzamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150 ricade in zona “Verde Agricolo” con	
	relativi vincoli di natura paesaggistico , boschivo e idrogeologico.	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1;	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	

	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2;	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4;	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria C/6;	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T , identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria A/5;	
	<b>10.</b> Appezamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al foglio 135 , particelle 150 e 241 ricadono tutte e per intero in zona “Verde Agricolo”.	
	<b>11.</b> Appezamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al foglio 30 , particelle 302 e 303 ricadono tutte e per intero in zona “Verde Agricolo”.	
	<b>Quesito h :</b> <u>“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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”</u>	

	Per quanto attiene agli immobili contrassegnati con i n. <b>1-5-6-7-8-9</b> dopo continue	
	ricerche fatte presso gli uffici tecnici di Nicosia non è stato possibile reperire	
	nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma	
	possono essere regolarmente commercializzati in quanto , i suddetti beni , risultano	
	essere stati edificati con tutta probabilità antecedente al 1 Settembre 1967 come	
	risulta anche dall'unico atto di compravendita , da me personalmente visionato ,	
	inerente l'immobile <b>5</b> in cui i venditori dichiaravano ai sensi e per gli effetti	
	dell'articolo 40 , 2° comma , della legge 28/02/1985 n.47 e ai sensi dell'art. 4 .	
	legge 04/01/1968 n.15 e del D.P.R. 28/12/2000 N.445 , che le opere di costruzione	
	dei vari immobili , hanno avuto inizio anteriormente al 1 Settembre 1967 e che ,	
	successivamente a detta data non sono intervenute modifiche richiedenti licenza o	
	concessione o autorizzazione alcuna.	
	Per quanto invece riguarda l'immobile contrassegnato con il n.4 esso risulta essere	
	provvisto del certificato di agibilità n. 2/05 avente prot.291 rilasciato dal Comune	
	di Nicosia in data 18 Maggio 2005.	
	<b>Quesito i :</b> <u>“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o</u>	
	<u>locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di</u>	
	<u>registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un</u>	
	<u>giudizio in corso per il rilascio”</u>	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5 risultano essere non occupati.	
	<b>2.</b> Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	

	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno) risultano essere occupati dalla	
	debitrice eseguita.	
	<b>3.</b> Appezamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150 risulta essere non occupato.	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1 risulta essere non occupato.	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2	
	risultano essere occupati dalla debitrice eseguita.	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato	
	al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4 risulta essere occupato	
	dal debitore eseguitato.	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata	
	con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6 risulta essere occupato dalla madre	
	del debitore eseguitato.	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria	
	C/6 risulta essere occupato dalla madre del debitore eseguitato.	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria	
	A/5 risulta essere occupato dalla madre del debitore eseguitato.	
	<b>10.</b> Appezamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al	
	foglio 135 , particelle 150 e 241 risultano essere occupati dal debitore eseguitato.	
	<b>11.</b> Appezamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al	



foglio 30 , particelle 302 e 303 risultano essere occupati dal debitore esecutato.

**Quesito 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 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, etc.)*

**1.** I fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 , categoria A/5 fanno parte dello stesso stabile , edificato all'incirca agli inizi degli anni 50 con struttura in muratura , è sono ubicati nel pieno centro storico di Nicosia a circa 100 m. dalla sede del Palazzo Municipale e risultano essere adiacenti in quanto , pur avendo due ingressi distinti e separati rispettivamente il sub 3 al civico 4 e il sub 4 al civico 8 , hanno in comune un muro che li separa ed il loro prospetto principale si affaccia ad Ovest su Via Sant'Agrippina mentre dai restanti tre lati gli immobili , formati ambedue da un piano terra e da un primo piano , confinano con altre ditte e ancora altre ditte stanno anche sopra le due unità immobiliari.

Inoltre anche per quanto riguarda la disposizione interna i due sub sono tra loro speculari in quanto formati ambedue da un ampio ingresso e da una cucina al piano terra e da una camera da letto con rispettivi servizi al primo piano a cui vi si accede tramite delle scale interne.

I due sub che esibiscono una superficie lorda totale complessiva pari a circa 205,00 mq. equamente divisi tra piano terra e primo piano si presentano in un pessimo stato di conservazione , segno evidente di uno stato di abbandono totale , sia per

	quanto riguarda le pareti divisorie che la pavimentazione sia per quanto riguarda i	
	rivestimenti delle pareti e del soffitto sia anche per quel che riguarda le porte	
	interne ed anche tutti gli impianti tecnologici risultano essere completamente	
	assenti come anche la fornitura dei servizi idrico ed elettrico.	
	I fabbricati oggetto di stima quindi si distinguono per un livello di rifinitura	
	pessimo e sicuramente abbastanza inferiore alla media di quelli riscontrati nella	
	stessa zona.	
	<b>2.</b> Gli appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 ( fabbricato rurale	
	diruto di mq. 48 ) , 8 ( terreno di qualità mista seminativo-pascolo di mq.2550 totali	
	) 92 ( terreno di qualità mista seminativo-pascolo di mq.6925 totali ) e 107 (terreno	
	di qualità pascolo di mq.17632) risultano essere tutti contigui tra di loro hanno una	
	superficie totale complessiva , compreso anche il fabbricato rurale , pari a 27155	
	mq. è sono ubicati a circa 4 Km da Villadoro e vi si accede da una stradella posta	
	sul lato destro della strada che collega Nicosia a Villadoro e si evidenzia infine che	
	i terreni risultano essere coltivati è prevalentemente destinati ad uso seminativo.	
	<b>3.</b> L'appezzamento di terreno , esteso mq. 3.850 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150 si trova ubicato in C.Da Magnana risulta	
	così come classificato “bosco alto” e circonda l'immobile appresso specificato .	
	<b>4.</b> Il fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/7 ( Abitazioni in villini) si	
	trova a circa 2 Km dal centro abitato di Nicosia è costituito da una villetta	
	unifamiliare su due piani avente in comune un muro divisorio con altra villetta	
	della stessa tipologia ed è interamente circondata dal terreno appena sopraelencato	

	contrassegnato col numero 3.	
	Alla villetta , edificata alla fine degli anni 90 circa , vi si accede attraverso un	
	ampia corte esterna con annesso portico di 19 mq. , sempre di proprietà della ditta	
	medesima , adiacente alla strada comunale ed al piano terra , che presenta una	
	superficie lorda totale complessiva pari a circa 95,00 mq. , sono presenti tre stanze	
	di rispettivamente 54,00 mq. la stanza d'ingresso e di 12 e di 6 mq. le altre due.	
	La destinazione a cui presumibilmente potrebbero essere destinati questi ambienti	
	viene data nella planimetria della villetta , appositamente redatta , in quanto	
	attualmente tutto l'immobile si presenta rustico cioè solo con la struttura in c.a. con	
	relativi rompagni esterni e tramezzature interne ma completamente privo di infissi ,	
	sia interni che esterni , che di intonaci e pavimenti ed anche tutti gli impianti	
	tecnologici risultano essere completamente assenti come anche la fornitura dei	
	servizi idrico ed elettrico.	
	Analogo discorso può essere fatto per il primo piano , che presenta anch'esso una	
	superficie lorda totale complessiva pari a circa 95,00 mq. , ed a cui vi si accede	
	attraverso una scala interna ad unica rampa contenente al di sotto un ripostiglio di	
	circa 3 mq. e questo piano presenta un'ampia stanza alla fine della rampa di circa	
	34 mq. , con apertura verso un ampio terrazzo esterno di circa 20 mq. , mentre le	
	altre quattro stanze sono di circa 9 , 15 , 14 ed 11 mq. e due di queste hanno delle	
	aperture verso un balcone esterno di circa 14 mq.	
	La villetta oggetto di stima quindi si distingue per un livello di rifinitura inferiore	
	alla media di quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2 (	
	Magazzini e locali di deposito ) sono comunicanti tra di loro in quanto	

	costituiscono già fisicamente un unico magazzino e sono ubicati a pochi passi dal	
	centro di Villadoro e confinano da due lati con altre ditte mentre dai restanti due	
	confinano con vie pubbliche e da una di queste , Via Ruvitello civico 7 , si ha	
	anche l'ingresso principale .	
	I due sub uniti che esibiscono una superficie lorda totale complessiva pari a circa	
	75,00 mq. si presentano , per la destinazione a cui sono adibiti , in un sufficiente	
	stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti divisorie che la	
	pavimentazione , realizzata in battuto di cemento , sia per quanto riguarda i	
	rivestimenti delle pareti e del soffitto , realizzato con copertura in legno a due falde	
	avente un'altezza pari a circa 7,50 m. in mezzeria , sia anche per quel che riguarda	
	gli infissi esterni , costituiti da un portone e da una saracinesca metallici .	
	Il magazzino oggetto di stima quindi si distinguono per un livello di rifinitura	
	sufficiente e sicuramente in media a quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>6.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Conte Cavour , piano T-1-2 ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4 (	
	Abitazioni di tipo popolare ) di vani 5 è ubicato a pochi passi dal centro di	
	Villadoro e confina da tre lati con vie pubbliche e da una di queste , attraverso una	
	corte esterna gradonata adibita a verde , si ha anche l'ingresso da cui si accede	
	direttamente in cucina mentre si ha un'altro ingresso dalla Via Cavour.	
	L'immobile a due piani fuoriterza realizzato con molta probabilità alla fine degli	
	anni 50 circa , con struttura in muratura , che non presenta modifiche strutturali ne	
	altre modifiche di rilevanza statica , e i cui prospetti esterni si presentano in uno	
	stato di conservazione mediocre mentre i serramenti esterni , realizzati in alluminio	
	e con serranda in pvc quelli interni , si presentano in un discreto stato di	
	conservazione.	

	L'immobile che esibisce una superficie lorda totale complessiva equamente divisa	
	tra primo piano e secondo piano pari a circa 125,00 mq. , si presenta in un	
	sufficiente stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti divisorie che la	
	pavimentazione sia per quanto riguarda i rivestimenti delle pareti e del soffitto sia	
	anche per quel che riguarda gli infissi interni nonché la piastrellatura della cucina	
	risulta essere di discreta finitura mentre tutti gli impianti tecnologici risultano	
	essere incassati ed è formato da un'ampio ingresso , da una cucina , da un bagno e	
	da un ripostiglio al piano terra mentre il primo piano , a cui vi si accede tramite	
	delle scale interne in buono stato di conservazione , presenta due camere da letto di	
	18 e 22 mq. mentre alla fine delle rampe di scale vi è ubicato un altro bagno.	
	L'immobile oggetto di stima quindi si distingue per un livello di rifinitura discreto	
	e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>7.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata	
	con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6 ( Abitazioni di tipo rurale ) ;	
	<b>8.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria	
	C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) );	
	<b>9.</b> Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,	
	identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria	
	A/5(Abitazioni di tipo ultrapopolare).	
	I tre fabbricati sopraelencati con la dicitura 7 8 e 9 sono fisicamente tutti uniti tra di	
	loro è sono ubicati a pochi passi dal centro di Villadoro e confinano da due lati con	
	vie pubbliche e precisamente si ha un ingresso alla particella 611 sub 1 da Via San	
	Giovanni Bosco e dall'altro lato si accede alla particella 54 sub 1 da Via Cavour	

	mentre dai restanti due lati gli immobili confinano con altre ditte e alla particella 54	
	sub 2 , graffata con la particella 611 sub 3 , vi si accede da una rampa di scale	
	interna.	
	L'immobile a due piani fuoriterza realizzato con molta probabilità alla fine degli	
	anni 50 circa , con struttura in muratura , non presenta modifiche strutturali ne altre	
	modifiche di rilevanza statica , e i prospetti esterni , realizzati anch'essi in muratura	
	a secco , si presentano in uno stato di conservazione sufficiente mentre i serramenti	
	esterni sono realizzati con doppi infissi in legno e si presentano in un sufficiente	
	stato di conservazione.	
	L'immobile , costituito come già ampiamente detto dall'unione di tre particelle	
	catastali differenti , mostra una superficie lorda totale complessiva equamente	
	divisa tra primo piano e secondo piano pari a circa 130,00 mq. , si presenta in un	
	sufficiente stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti divisorie che la	
	pavimentazione sia per quanto riguarda i rivestimenti delle pareti e del soffitto sia	
	anche per quel che riguarda gli infissi interni ed è composto al piano terra da un	
	garage , costituente la particella 611 sub 1 , di circa 16 mq. e da un bagno , privo di	
	aerazione esterna , e una cucina di circa 16 mq. , costituenti la particella 54 sub 1 ,	
	mentre il primo piano , costituente la particella 54 sub 2 , a cui vi si accede tramite	
	una rampa di scala in mediocre stato di conservazione , presenta un soggiorno di	
	circa 18 mq. una camera da letto di circa 19 mq. ed un bagno di circa 5 mq	
	anch'esso privo di aerazione esterna.	
	L'immobile oggetto di stima quindi si distingue per un livello di rifinitura	
	sufficiente e sicuramente leggermente inferiore alla media con quelli riscontrati	
	nella stessa zona.	
	<b>10.</b> Gli appezzamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al	

	foglio 135 , particelle 150 ( terreno classificato come uliveto-seminativo di	
	complessivi mq. 11210 ) e 241 ( terreno classificato seminativo di mq. 2230 ) di	
	complessivi 13440 mq. , sono ubicati a circa 4 Km da Villadoro , sono contigui tra	
	di loro e vi si accede da una stradella interpodereale tangente ai confini della	
	particella 150 e si evidenzia infine che i terreni risultano essere coltivati è	
	prevalentemente destinati ad uso uliveto-seminativo.	
	<b>11.</b> Gli appezzamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al	
	foglio 30 , particelle 302 ( terreno classificato seminativo di mq. 5440 ) e 303 (	
	terreno classificato seminativo-arboreo di mq. 3200 ) di complessivi 8640 mq. ,	
	sono ubicati a circa 2 Km da Villadoro ed hanno una forma stretta ed allungata ,	
	sono anch'essi contigui tra di loro e sono contenute tra due mulattiere di difficile	
	accesso una tangente ai confini della particella 302 ed una tangente ai confini della	
	particella 303 e si evidenzia infine che i terreni risultano essere coltivati è	
	prevalentemente destinati ad uso seminativo.	
	<b>Quesito k :</b> <u>“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</u>	
	<u>prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta</u>	
	<u>giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un offerta</u>	
	<u>minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria”</u>	
	Procedo ad un'analisi dettagliata e stima dei beni oggetto di studio.	
	Premesso che , per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione : il criterio del "più probabile valore di mercato" appare il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima , in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene , rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	

	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità pertanto , la stima , verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	<b>1.</b> Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5;	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al quesito j e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato	
	che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle	
	dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a <b>€. 200,00</b> al metro	
	quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi della tompagnatura esterna ) e	
	pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato del fabbricato è pari a	
	<b><u>200,00 €/mq x 205,00 mq. = 41.000,00 €</u></b> diconsi <i>Euro Quarantunomila/00.</i>	
	<b>2.</b> Appezzamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno);	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e	
	detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€. 1,50</b> al metro quadrato di superficie , il valore stimato del terreno	
	è pari a <b><u>1,50 €/mq x 27155 mq. = 41.000,00 €</u></b> diconsi <i>Euro Quarantunomila/00.</i>	
	<b>3.</b> Appezzamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150;	



	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e	
	detrazioni , paragonabili a quelle dell’immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€. 1,50</b> al metro quadrato di superficie , il valore stimato del terreno	
	è pari a <b><u>1,50 €/mq x 3.850,00 mq. = 6.000,00 € diconsi Euro Seimila/00.</u></b>	
	<b>4.</b> Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1;	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al quesito j e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato	
	che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle	
	dell’immobile in questione hanno un valore di mercato pari a <b>€. 700,00</b> al metro	
	quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del	
	30% della superficie dei balconi esterni ) e pertanto , tenuto conto delle premesse ,	
	il valore stimato della villetta è pari a <b><u>700,00 €/mq x ( 95,00 mq. x 2 + 30% di</u></b>	
	<b><u>34,00 mq. = 140.000,00 €</u></b> diconsi <i>Euro Centoquarantamila/00.</i>	
	<b>5.</b> Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2;	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al quesito j e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato	
	che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed	
	estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle	
	dell’immobile in questione hanno un valore di mercato pari a <b>€. 100,00</b> al metro	
	quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi della tompagnatura esterna ) e	
	pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato del magazzino è pari a	

**100,00 €/mq x 75,00 mq. = 7.500,00 €** diconsi *Euro Settemilacinquecentomila/00.*

**6.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato

al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4;

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto

ampiamente esposto al quesito j e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato

che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed

estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle

dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 320,00** al metro

quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del

30% della corte e del balcone esterni ) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il

valore stimato dell'immobile è pari a **320,00 €/mq x ( 63,00 mq. x 2 + 30% di 100**

**mq. ) = 50.000,00 €** diconsi *Euro Cinquantamila/00.*

**7.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,

identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata

con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;

**8.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,

identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria

C/6;

**9.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,

identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria

A/5;

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto

ampiamente esposto al quesito j e le indagini di mercato effettuate hanno rilevato

che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed

estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle

degli'immobili in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 250,00** al metro quadrato di superficie lorda di tutte e tre le particelle ( comprensiva quindi della tompagnatura esterna ) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato dell'immobile è pari a **250,00 €/mq x ( 65,00 mq. x 2 ) = 32.500,00 €** diconsi *Euro Trentaduemilacinquecento/00.*

**10.** Appezzamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al foglio 135 , particelle 150 e 241;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 2,00** al metro quadrato di superficie , il valore stimato del terreno è pari a **2,00 €/mq x 13.440,00 mq. = 27.000,00 €** diconsi *Euro Ventisettemila/00.*

**11.** Appezzamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al foglio 30 , particelle 302 e 303;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 1,00** al metro quadrato di superficie , il valore stimato del terreno è pari a **1,00 €/mq x 8.640,00 mq. = 8.700,00 €** diconsi *Euro Ottomilasettecento/00.*

**Quesito I :** *“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”*

Lo scrivente propone la vendita in più lotti così come di seguito specificato:

### **Lotto A**

	1. Fabbricati in Nicosia , Via Sant'Agrippina n. 4 , piano T , identificati al catasto	
	urbano alla sezione urbana M , foglio 82 , particella 2420 , subalterni 3 e 4 ,	
	categoria A/5 e il valore complessivo del lotto è pari ad <b><u>41.000,00 €</u></b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Quarantunomila/00.</i>	
	<b>Lotto B</b>	
	2. Appezamenti di terreni siti in agro di Villadoro frazione di Nicosia alla	
	Contrada Ficilino , ivi compresa la superficie del fabbricato rurale che vi insiste ,	
	identificato al catasto terreni di Nicosia al foglio 134 particelle 7 (fabbricato	
	rurale), 8 (terreno) 92 (terreno) e 107 (terreno) e il valore complessivo del lotto è	
	pari ad 41.000,00 € diconsi Euro Quarantunomila/00.	
	<b>Lotto C</b>	
	3. Appezamento di terreno , esteso are 38.50 , in agro di Nicosia identificato al	
	catasto terreni al foglio 44 , particella 150.	
	4. Fabbricato in Nicosia , contrada Magnana , identificato al catasto urbano al	
	foglio 44 , particella 454 , subalterno 1 , categoria A/1.	
	Il valore complessivo del lotto è pari ad <b><u>146.000,00 €</u></b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Centoquarantaseimila/00.</i>	
	<b>Lotto D</b>	
	5. Fabbricati in Villadoro frazione di Nicosia , Via Ruvitello n. 7 , piano T ,	
	identificati al catasto urbano al foglio 136 , particella 377 e 378 , categoria C/2 e il	
	valore complessivo del lotto è pari ad 7.500,00 € diconsi Euro	
	Settemilacinquecento/00.	
	<b>Lotto E</b>	
	6. Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour , piano T , identificato	
	al catasto urbano al foglio 136 , particella 60 , categoria A/4 e il valore complessivo	

del lotto è pari ad **50.000,00 €** dicono *Euro Cinquantamila/00.*

### **Lotto F**

**7.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 11 , piano 1 ,  
identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 2 , graffata  
con la particella 611 subalterno 3 categoria A/6;

**8.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Cavour n. 13 , piano T ,  
identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 54 , subalterno 1 , categoria  
C/6;

**9.** Fabbricato in Villadoro frazione di Nicosia , Via Solferino n. 8 , piano T ,  
identificato al catasto urbano al foglio 136 , particella 611 , subalterno 1 , categoria  
A/5 ;

Il valore complessivo del lotto è pari ad **32.500,00 €** dicono *Euro  
Trentaduemilacinquecento/00.*

### **Lotto G**

**10.** Appezamenti di terreni in agro di Nicosia identificati al catasto terreni al  
foglio 135 , particelle 150 e 241 e il valore complessivo del lotto è pari ad  
**27.000,00 €** dicono *Euro Ventisettemila/00.*

### **Lotto H**

**11.** Appezamenti di terreni in agro di Sperlinga identificati al catasto terreni al  
foglio 30 , particelle 302 e 303 e il valore complessivo del lotto è pari ad **8.700,00 €**  
dicono *Euro Ottomilasettecento/00.*

Lo scrivente propone la vendita in diversi lotti in quanto i beni pignorati sono tutti  
distinti e distanti tra di loro e oltre a questo la vendita in più lotti dovrebbe e  
potrebbe consentire una più rapida e facile commercializzazione.

**Quesito m :** *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno*

	<i>una foto per vano ) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale</i>	
	<i>secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei</i>	
	<i>fabbricati;</i>	
	La documentazione fotografica degli immobili pignorati viene direttamente allegata	
	alla presente sia in formato digitale che cartaceo.	
	<b>Quesito n :</b> <i>"accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota</i>	
	<i>di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di</i>	
	<i>vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile,</i>	
	<i>identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore</i>	
	<i>della procedura"</i>	
	Tutti gli immobili interessati dalla procedura in oggetto sono di esclusiva proprietà	
	dei debitori esecutati.	
	<b>Quesito o :</b> <i>"accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al</i>	
	<i>pagamento dell'I.V.A. , fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa</i>	
	<i>applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui</i>	
	<i>all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazione , o se abbiano le caratteristiche di</i>	
	<i>abitazioni di lusso"</i>	
	In base all'Art. 1 delle disposizioni generali del D.P.R. 633 del 26/10/1972 il	
	trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto i	
	debitori esecutati sono privati cittadini a meno dell'immobile segnato con il <b>n.1</b> il	
	quale è soggetto al pagamento dell'IVA ed inoltre tutti gli immobili oggetto di	
	stima non rivestono caratteristiche di lusso presentando le caratteristiche di cui	
	all'art. 13 della legge 408/49 e s.m.i.	
	<b>Quesito p :</b> <i>"verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</i>	
	<i>nella nota di trascrizione (o , in caso di procedure riunite , nei singoli atti di</i>	

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 sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esecutati.

#### **5. Conclusioni.**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: Verbale conferimento incarico di stima ;  
Verbale di sopralluogo ; Visure ipotecarie ; stralci visure e planimetrie catastali ;  
certificati di destinazione urbanistica ; fotografie dei vari immobili.

Agira (EN) , 07/09/2012

Il C.T.U.

*Ing. Oreste Giglio*