

RELAZIONE

STUDIO TECNICO
ING. ALBERTO FONTE
VIA ROSSO DI SAN SECONDO N. 4
94100 ENNA
Tel.: 0935 25080
albertofonte@alice.it



Oggetto	Tribunale di Enna
	Esecuzione Immobiliare n. 41/2014 R.G.
	Consulenza Tecnica d'Ufficio

Promossa da	[REDACTED]
contro	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni	Dott. Noto Nunzio
Estimatore	Ing. Fonte Alberto



1 INDICE

1. INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag. 2
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag.6
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag.9
4.1. Risposta al quesito A)	Pag.9
4.2 Risposta al quesito B)	Pag. 14
4.3 Risposta ai quesiti C)	Pag. 15
4.4 Risposta ai quesiti D)	Pag. 17
4.5 Risposta al quesito E)	Pag. 18
4.6 Risposta al quesito F)	Pag. 19
4.7 Risposta al quesito G)	Pag. 21
4.8 Risposta al quesito H)	Pag. 21
4.9 Risposta al quesito I)	Pag. 24
4.10 Risposta al quesito J)	Pag. 25
4.11 Risposta al quesito K)	Pag. 30
4.12 Risposta al quesito L)	Pag. 35
4.13 Risposta al quesito M)	Pag. 35
4.14 Risposta al quesito N)	Pag. 36
4.15 Risposta al quesito O)	Pag. 36
4.16 Risposta al quesito P)	Pag. 36

2 ALLEGATI

- A. Verbale operazioni peritali
- B. Report fotografico
- C. Visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento
- D. Estratti di mappa degli immobili oggetto di pignoramento
- E. Elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'immobile di Corso Risorgimento n.45
- F. Concessione edilizia n.22/2004 e autorizzazione di variante per opere in corso prot. n. 5910 del 18.04.2007
- G. Certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento siti in c/da Noce
- H. Valori unitari di mercato stimati dall'OMI;
- I. Schemi riepilogativi di stima degli immobili di Corso Risorgimento
- L. Ricevute pec inoltrate ai legali

Enna, 26 aprile 2017

L' estimatore
(Dott. Ing. Fonte Alberto)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2014 R.G.
PROMOSSA DA

CONTRO

I. INTRODUZIONE

Con decreto del 12 dicembre 2014, è stata notificata al sottoscritto Ing. Alberto Fonte, l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. NOTO Nunzio, con la quale è stato nominato consulente tecnico di ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 41/2014 promossa da
() contro il sign.

Con il medesimo decreto il sottoscritto veniva invitato a presentarsi all'udienza del 11 marzo 2015 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento. In detto giorno il sottoscritto prestava giuramento di rito e veniva incaricato dal Giudice ad esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati in quello stesso giorno.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



Contestualmente, era attribuito al sottoscritto un termine di giorni novanta (90) per il deposito della relazione di consulenza tecnica, l'autorizzazione all'uso del mezzo proprio, l'accesso agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Tenuto conto del mandato conferito al sottoscritto da parte dell'Illustrissimo Signor Giudice all'udienza del 11 marzo 2015, si riportano i quesiti formulati:

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 (iscrizione, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- G) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- H) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria,*



- quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa se non sia possibile un'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 esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato, o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- K) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del*



- fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- L) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 più comune (tiff e/o jpg) 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, indicando, 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 se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- P) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- Q) *verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'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.*

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio al proprio operato procedendo allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la Cancelleria del

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



Tribunale. Tra i suddetti atti particolare rilevanza, ai fini della presente perizia, ha avuto la copia della certificazione notarile ipo-catastale, sottoscritta dal notaio Dott. De Vivo Claudio del 08.09.2014, relativa ai beni oggetto del pignoramento immobiliare.

I beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Enna il 14.07.2014, al n. 5233/4341 e descritti nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) unità immobiliare sita nel Comune di Leonforte (EN) alla contrada San Giovanni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 30, p.lla 464, sub 24, cat. C/6, classe 6, – piano T, rendita catastale € 96,84;
- 2) unità immobiliare sita nel Comune di Leonforte (EN), alla contrada San Giovanni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 30, p.lla 464, sub 25, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, piano 1-2-3, rendita catastale € 391,225;
- 3) appezzamento di terreno sito nel Comune di Leonforte (EN) distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 41, p.lla 257; classe 1, superficie 2500 mq;

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



- 4) appezzamento di terreno sito nel Comune di Leonforte (EN)
distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 41, p.lla
258, classe I, superficie 195 mq;
- 5) appezzamento di terreno sito nel Comune di Leonforte (EN)
distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 41, p.lla
259, sub, classe U, superficie 270 mq.

In data **07 aprile 2015**, previo avviso tramite raccomandata A/R al debitore
esecutato e pec del 17.03.2015 al creditore procedente, il sottoscritto si è
recato al Corso Risorgimento n. 45 (c/da San Giovanni) del Comune di
Leonforte per effettuare i sopralluoghi degli immobili oggetto di
pignoramento sopra meglio individuati. Il sottoscritto ha dato inizio alle
operazioni peritali, alla presenza solamente del signor

, ispezionando l'unità immobiliare abitativa posta al 1°- 2°- 3° piano
e annotata in Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 464 sub 25 con
relativa corte retrostante e laterostante. In prosecuzione, è stato ispezionato
il locale garage che si trova al piano terra, annotato al Catasto Fabbricati al
Foglio 30, mappale 464, sub. 24.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



Alle ore 11:40 avendo ultimato la visita dell'immobile destinato a civile abitazione, assieme al signor _____, lo scrivente si è recato in c/da Noce del Comune di Leonforte per visionare i tre lotti di terreno censiti al Catasto Terreni al Foglio 41, p.lle 257-258-259. Giunto in detta contrada il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'intero fondo rustico che, sebbene composto da tre autonome particelle, risulta inglobato in un unico lotto facilmente individuabile poiché recintato lungo tutti i suoi lati.

Alle ore 12:15, concluse le operazioni peritali durante le quali sono stati presi appunti in separato foglio ed è stato realizzato un adeguato rilievo fotografico dell'immobile (§ Allegato B), è stato redatto apposito verbale, per un totale di tre pagine manoscritte, debitamente firmato (§ Allegato A).

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

4.1 Risposta al quesito A)

Si riportano di seguito i beni oggetto di pignoramento, così come identificati nella certificazione notarile ipocatastale a firma del Notaio dott. Claudio De Vivo, in data 8 settembre 2014.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



- **Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce**

DATI CATASTALI: Foglio 41, p.lla 257, qualità Vigneto, classe 1, Superficie 00.25.00 ha, R.D. € 24,53, R.A. € 10,97 (§ Allegato C)

CONFINI: Il lotto di terreno confina a Nord con Strada Consorziale di Bonifica Leonforte SP39 (attraverso la quale si accede tramite cancello), a Est con i lotti di terreno identificati con le p.lle 32,161 e 36 di proprietà di altre ditte, a Sud con p.lla 258 di proprietà della stessa ditta esecutata, a Ovest con lotto di terreno identificato con la p.lla 30 di proprietà di altra ditta (§ Allegato D e Allegato E).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce**

DATI CATASTALI: Foglio 41, p.lla 258, qualità Seminativo, classe 1, Superficie 00.01.95 ha, R.D. 1,21, R.A. € 0,30 (§ Allegato C)

CONFINI: Il lotto di terreno confina a Nord con la p.lla di terreno 257 di proprietà della stessa ditta, a Est con il lotto di terreno identificato con le p.lle 36 di proprietà di altra ditta, a Sud con p.lla 259 di proprietà della

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



stessa ditta esecutata, a Ovest con lotto di terreno identificato con la p.lla 202 di proprietà di altra ditta (§ Allegato D e Allegato E).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce**

DATI CATASTALI: Foglio 41, p.lla 259, qualità Incolto, classe U, Superficie 00.02.70 ha, R.D. € 0,06, R.A. 0,03 (§ Allegato C).

CONFINI: Il lotto di terreno confina a Nord con la p.lla di terreno 258 di proprietà della stessa ditta, a Est con il lotto di terreno identificato con le p.lla 36 di proprietà di altra ditta, a Sud con lotto di terreno di proprietà di altra ditta, a Ovest con lotto di terreno identificato con la p.lla 223 di proprietà di altra ditta (§ Allegato D e Allegato E).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.



- Appartamento al piano primo, secondo e terzo, sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

DATI CATASTALI: Foglio 30, mappale 464, sub. 25, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale 168 mq, rendita € 391,22 (§ Allegato C)

CONFINI: L'unità immobiliare confina con corte comune identificata con il sub. 23 (alla quale si accede tramite un cancello carraio e un cancello pedonale posti lungo il Corso Risorgimento al civico 45), a Nord con altra unità immobiliare riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 464 sub 22, a Est con corte comune e a Sud con corte comune non pavimentata (terreno) riportata in catasto al Foglio 30, mappale 464, sub. 23 (§ Allegato D e Allegato E).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.



- Garage al piano terra sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

DATI CATASTALI: Foglio 30, mappale 464, sub. 24, cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 96,84 (§ Allegato C)

CONFINI: L'unità immobiliare confina a Ovest con corte comune identificata con il sub. 23 (alla quale si accede tramite un cancello carraio e un cancello pedonale posti lungo il Corso Risorgimento al civico 45), a Nord con corte comune pavimentata riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 464 sub 20, a Est con corte comune e a Sud con corte comune non pavimentata (terreno) riportata in catasto al Foglio 30, mappale 464, sub. 23 (§ Allegato D e Allegato E).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

Si osserva che l'accesso al garage (sub. 24) e alla soprastante abitazione (sub 25) avviene esclusivamente dalla corte comune recintata,



regolarmente pavimentata e identificata con il sub 23, del Foglio 40, mappale 464.

4.2 Risposta al quesito B)

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce, Foglio 41, p.lle 257, 258, 259

I beni in oggetto ai punti 1-2-3 sono pervenuti al sign. _____, con atto di donazione a rogito del Notaio Dott. Longo Beniamino, di Enna, in data 08.05.2000, rep. 16369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12 maggio 2000 ai nn. 4590/4163, da parte dei signori _____, nato a _____ () il _____ e _____, nata a _____ il _____.

I tre lotti di terreno, attualmente, non sono in comproprietà con altri soggetti.

- Garage al piano terra e appartamento al piano primo, secondo e terzo, siti nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

I beni immobili elencati ai punti 4 e 5 sono pervenuti al sign.

_____, con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito



del Notaio Dott. Amendolia Saruccia, di Enna, in data 06.05.2010, rep. 29840/8100, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 3 giugno 2010 ai nn. 5162/4062, da parte della società

, con sede in , C.F

Il sign. per i suddetti beni gode della proprietà superficaria per l'intero essendo coniugato in regime di separazione dei beni. La proprietà dell'area di appartiene al Comune di Leonforte.

4.3 Risposta al quesito C)

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce, Foglio 41, p.lle 257, 258, 259

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1994-2014) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:

atto di Donazione a rogito del Notaio Dott. Longo Beniamino, di Enna, in data 08.05.2000, rep. 16369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 12 maggio 2000 ai nn. 4590/4163, da parte dei signori

, nato a () il e ,

nata a il .



Circa l'ulteriore provenienza detti immobili pervennero ai signori
e , in data 16 luglio 1986, rep. n.13 giusta atto di
compravendita a rogito notaio G. Fiorenza, di Leonforte, per acquisto del
signor , nato a il
Pertanto vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di
pignoramento.

- Garage al piano terra e appartamento al piano primo, secondo e terzo, siti nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1994-2014) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:

Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Dott.
Amendolia Saruccia, di Enna, in data 06.05.2010, rep. 29840/8100, trascritto
presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 3 giugno 2010 ai nn.
5162/4062, da parte della società , con
sede ir , C.F. ;

La suindicata società li aveva costruiti in data 16 settembre 2008 (protocollo
n. EN0083427).



Pertanto vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

Riguardo queste due unità immobiliari (abitazione e garage), risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 20 agosto 2013 ai nn. 6837/4716 un atto di contratto preliminare di vendita a rogito del Notaio Pecoraro Antonino, rep./racc. 78467/29606 del 14 agosto 2013, in favore del signor _____, nato a _____ il _____ e contro _____, per i diritti pari all'intero in proprietà superficiaria;

4.4 Risposta al quesito D)

La documentazione prodotta non risultava completa per adempiere all'accertamento conferito per cui, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Comune di Leonforte, copia della Concessione Edilizia n°22/2004, con la quale veniva assentita la costruzione di n. 16 alloggi sociali in c.da S. Giovanni, tra i quali l'abitazione del sign. _____ (§
Allegato F);



- Comune di Leonforte, Autorizzazione di Variante alla Concessione di cui sopra, per opere in corso, in riferimento all'abitazione del sign.

(§ Allegato F).

Documentazione indispensabile al fine di accertare la conformità urbanistica edilizia delle due unità immobiliari urbane pignorate: abitazione (sub 25) e garage (sub 24).

4.5 Risposta al quesito E)

- **Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce**

I tre appezzamenti di terreno risultano regolarmente riportati al Foglio 41, del Catasto Terreni del Comune di Leonforte alle p.lle 257, 258, 259

L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Leonforte al Foglio 41, p.lla 257, qualità Vigneto, classe 1, Superficie 00.25.00 ha, R.D. € 24,53, R.A. € 10,97 (§ Allegato C)

- **Appartamento al piano primo, secondo e terzo, sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45**

L'unità immobiliare abitativa risulta accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al foglio 30, mappale 464, sub. 24, cat. C/6, classe 6,

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



consistenza 25 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 96,84 (§ Allegato C).

- Garage al piano terra sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

L'unità immobiliare risulta accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al foglio 30, mappale 464, sub. 25, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale 168 mq, rendita € 391,22 (§ Allegato C).

4.6 Risposta al quesito F)

Dalla certificazione notarile ipocatastale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce, Foglio 41, p.lle 257, 258, 259
1. Atto di costituzione di vincolo a rogito del notaio Longo Beniamino, rep. 18173 del 31/05/2002, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna in data 06/06/2014 ai nn. 4100/3667 in favore del comune di Leonforte;



2. Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna in data 17 aprile 2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 14 luglio 2014 ai nn. 5233/4341 in favore della società _____, con sede in _____, cod. fisc. _____ e contro _____ innanzi generalizzato, gravante sugli immobili oggetto della certificazione.
- Garage al piano terra (sub 24) e appartamento al piano primo, secondo e terzo (sub 25), sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45, Foglio 30, mappale 464
1. Atto di contratto preliminare di vendita a rogito del Notaio Pecoraro Antonino, rep./racc. 78467/29606 del 14 agosto 2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 20 agosto 2013 ai nn. 6837/4716 un, in favore del signor _____ nato a _____ () il _____ e contro _____ per i diritti pari all'intero in proprietà superficiaria;
2. Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna in data 17 aprile 2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 14 luglio 2014 ai



nn. 5233/4341 in favore della società _____, con sede in _____
_____, cod. fisc. _____ e contro _____
innanzi generalizzato, gravante sugli immobili oggetto della
certificazione.

4.7 Risposta al quesito G)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Leonforte in data 21.02.2017 al n. 21, si evince che le tre particelle di terreno di c/da Noce ricadono in zona agricola "E" e ricadono tra le aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lettera "C" (Galasso fiumi). Inoltre, nella particella n. 257 è presente il vincolo stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/92, art. 26 – comma 2 (§ Allegato G).

4.8 Risposta al quesito H)

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce – Foglio 41, p.lla 257, 258, 259

Sui tre appezzamenti di terreno, contigui, non insistono manufatti.



- **Appartamento al piano primo, secondo e terzo, sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45**

Da un confronto fra la planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia n. 22/04, prot. n. 5910 del 18.04.2007 (pratica edilizia n. 10927/2002), fra lo stato dei luoghi, così come rilevati nel corso delle operazioni peritali e la planimetria catastale, i piani primo e secondo sono conformi ai titoli abilitativi concessori rilasciati dal comune di Leonforte. Diversamente, il terzo piano non è conforme a quanto assentito con l'Autorizzazione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia n. 22/04, prot. n. 5910 del 18.04.2007 (pratica edilizia n. 10927/2002), poiché il piano risulta concessionato con destinazione "Sottotetto non abitabile", mentre, sul posto, durante l'ispezione dei luoghi, si è così appurato che lo stesso risulta utilizzato come abitazione dal proprietario esecutato avendogli ricavato una camera da letto ed un bagno.

La diversa destinazione d'uso del piano di sottotetto, sebbene si qualifica come opera abusiva eseguita in difformità alla concessione edilizia, è sanabile per il combinato disposto degli artt. 5 comma 1 e 14 della L.R. 16/2016, e visto che sono rispettate le prescrizioni del secondo comma del

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



succitato art. 5, in quanto il sottotetto ha un'altezza media ponderale di m. 2.07, superiore ai 2,00 m, minimi richiesti.

In tal caso il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con riferimento alla parte di opera difforme dall'Autorizzazione, secondo quanto previsto ai sensi del comma 2, art. 14 della L.R. n. 16/2016; nonché al versamento degli oneri concessori e al versamento al comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita.

Si precisa che l'ammontare dell'oblazione non è quantificabile con precisione nell'immediatezza, poiché legato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, i quali vengono annualmente determinati dal Comune competente per il territorio, nonché alla simulazione dell'incremento di rendita catastale, tuttavia tale importo in via approssimativa si attesta intorno a 3.500,00 €.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Leonforte non emergono procedure amministrative o sanzionatorie inerenti la porzione di immobile edificata in difformità ai titoli abilitativi concessori.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



- Garage al piano terra e appartamento al piano primo, secondo e terzo, siti nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

Da un confronto fra la planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia in Variante alla Concessione Edilizia n. 22/04, prot. n. 5910 del 18.04.2007 (pratica edilizia n. 10927/2002), fra lo stato dei luoghi così come rilevati nel corso delle operazioni peritali e la planimetria catastale, il garage (Foglio 30, mappale 464 sub. 24) risulta edificato in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

4.9 Risposta al quesito I)

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce – Foglio 41, p.lla 257, 258, 259

Il terreno oggetto di pignoramento risulta nella piena disponibilità del proprietario che lo coltiva e ne coglie i frutti (ortaggi, pesche e olive).

- Appartamento al piano primo, secondo e terzo, sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

L'abitazione è attualmente occupata dal proprietario signor



- Garage al piano terra sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45

Il vano garage è attualmente utilizzato dal signor

4.10 Risposta al quesito J)

- Terreno agricolo sito nel comune di Leonforte alla contrada Noce – Foglio 41, p.lla 257, 258, 259

Il fondo, costituito dalle particelle 257 – 258 – 259, tra di loro confinanti, si trova in C.da Noce, sito in agro di Leonforte. Dal predetto Comune è raggiungibile percorrendo la Strada Consorziale di Bonifica Leonforte SP 39 in direzione Portella della Creta per circa 1,6 km. Il fondo è limitrofo alla predetta strada provinciale, dalla quale è possibile accedere tramite un cancello in ferro.

In riferimento alla Carta d'Italia scala 1:25.000 IGM i terreni ricadono nel foglio n° 268 Quadrante I Orientamento N.E. “Leonforte”.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 0.29.65

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



- Seminativo irriguo
(ortive da pieno campo) Ha 0.10.00;
- Olivo Ha 0.15.00;
- Pesco Ha 0.04.00;
- Tare improduttive Ha 0.00.65;

La superficie è pianeggiante e la sua altitudine media è di circa. mt. 380 s.l.m.

La natura del terreno è prevalentemente di medio impasto, tendenzialmente argillo-limosa con buona fertilità naturale.

Il clima è semi-arido caratterizzato da autunni-inverni generalmente umidi e primavere-estati ordinariamente siccitose.

Nel fondo non sono presenti fabbricati.

Il fondo ricade nell'area irrigua del sub-comprensorio irriguo consortile "Noce" del Consorzio di Bonifica n° 6 di Enna, ed è servito sia da acquedotto per irrigazione sia da acquedotto ad uso agricolo zootecnico.

È presente un oliveto specializzato al sesto di 10 x 10 circa, in irriguo, costituito da n. 10 piante di olivo secolari e n. 17 dell'età di circa 17 anni, varietà a duplice attitudine.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



È presente, inoltre, un pescheto specializzato al sesto di 4 x 4 circa, in irriguo, costituito da n. 24 piante di pesco dell'età di circa 3 anni, varietà Settembrina Leonfortese IGP.

- **Appartamento al piano primo, secondo e terzo, sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45**

Lo stesso catastalmente confina ad Ovest con corte comune identificata con il sub. 23 (alla quale si accede tramite un cancello carraio e un cancello pedonale posti lungo il Corso Risorgimento al civico 45), a Nord con corte comune pavimentata riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 30 mappale 464 sub 20, a Est con corte comune e a Sud con corte comune non pavimentata (terreno) riportata in catasto al Foglio 30, mappale 464, sub. 23.

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, fa parte di un complesso di n. 16 alloggi sociali inseriti all'interno di un PEEP, assentiti con Concessione Edilizia n.22/2004 rilasciata dal Comune di Leonforte e successiva Autorizzazione Edilizia in variante prot. n. 5910 del 18.04.07 (pratica edilizia 10927/2002). L'immobile pignorato costruito circa 10 anni addietro, si presenta come casa singola inserita in un complesso a schiera.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



L'immobile è composto da un piano terra, tre piani in elevazione (piani primo, secondo e terzo) e soprastante copertura a più falde inclinate. La struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato. L'accesso al piano terra avviene tramite un cortile interno (corte comune ad uso esclusivo sub. 23), prospiciente la strada pubblica denominata Corso Risorgimento, per mezzo di un cancello e/o cancelletto elettrico. Passando attraverso il cortile è possibile accedere al vano garage dell'immobile posto al piano terra (sub 24), ad un porticato, nonché all'ingresso dell'abitazione (sub 25), che tramite una scala interna porta al piano primo. Questo piano si compone di cucina, vano soggiorno e bagno. Per mezzo della scala interna si accede anche ai piani superiori. Il piano secondo è costituito da due camere da letto, da un bagno e da un corridoio di disimpegno, mentre il terzo piano presenta unicamente una camera da letto e un bagno. A servizio dell'appartamento al primo piano vi è un'ampia corte pavimentata di circa 34,5 mq ed una terrazza di circa 9,50 mq, mentre al secondo piano è presente un'altra terrazza di circa 9,50 mq.

Gli ambienti dell'unità immobiliare di piano primo, secondo e terzo, destinati a civile abitazione, sono suddivisi con tramezzature in laterizio e le

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



pareti sono rivestite di intonaco per civile abitazione a varie tinte così come i soffitti, e sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato. I servizi igienici, completi delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e di scarico, sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica. Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento completo di caldaia e termosifoni in tutti gli ambienti, gli infissi in pvc color bianco, dotati di doppi vetri e persiane color verde scuro, le porte interne in legno, gradini e soglie in marmo e ringhiere in ferro. Gli impianti si presentano completi e funzionanti. Il fabbricato esternamente ha un prospetto di recente fattura ed è soggetto a leggere forme di degrado (macchie e alterazioni cromatiche) dovute principalmente agli agenti atmosferici solo in piccole porzioni della sua superficie.

- **Garage al piano terra sito nel comune di Leonforte al Corso Risorgimento n.45**

Il garage di Corso Risorgimento n. 45 (sub 24) è ubicato al piano terra dell'immobile di cui al punto precedente. L'accesso al suddetto vano avviene

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



dal cortile dell'immobile (fronte strada), per mezzo di una saracinesca metallica.

Lo stesso non è direttamente collegato con i vani abitativi, dunque non accessibile dall'interno ed è adibito a deposito.

Relativamente alle finiture, le pareti sono in parte tinteggiate di bianco, in parte presentano i laterizi a faccia vista, inoltre il locale è solo parzialmente pavimentato con mattonelle in ceramica, mentre la restante parte presenta un massetto in calcestruzzo non rifinito.

4.11 Risposta al quesito K)

Il sottoscritto al fine di determinare il prezzo di stima del valore dei beni immobili sopra descritti, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto,

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicini o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

Qui di seguito si procede a determinare il valore commerciale attuale facendo presente che la superficie commerciale posta alla base del calcolo delle unità immobiliari è stata rilevata mediante misurazione dalla planimetria catastale (§ Allegato E) e ponderazione delle superfici sulla base del D.P.R. 138/98, verifica di attendibilità sui luoghi¹ e che si è tenuto anche conto dell'anno di costruzione, della tipologia, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, nonché di tutte le caratteristiche peculiari dell'immobile, applicando opportuni coefficienti correttivi per distinguere la quotazione da quella media degli immobili della zona.

¹Questo non influisce sul valore dell'immobile atteso l'ordine di grandezza della differenza tra superficie reale e quella dedotta da supporto cartaceo.



Inoltre, per gli immobili si é tenuto conto anche dell'area in cui insistono i fabbricati oggetto di stima e dei prezzi indicati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) nel I semestre 2016 (§ Allegato H) per le abitazioni dislocate nel Comune di Enna.

Per i fondi agricoli si è tenuto conto dei prezzi aventi maggiore attendibilità, che sono reperibili da notizie di compravendite relative ad appezzamenti di terreno simili e della stessa zona.

Anche in questo caso, come per i fabbricati, la stima è stata effettuata dapprima determinando il valore ordinario o normale dell'immobile, con costi e prezzi riferiti all'ordinarietà ed all'attualità, per poi eseguire le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle caratteristiche specifiche del fondo.

Il metodo comparativo è utilizzabile soddisfatte alcune condizioni preliminari: esistenza di un mercato di beni simili; conoscenza del valore di mercato di tali beni; esistenza di un parametro comune di comparazione.

Nel caso specifico va detto che esiste, nella zona interessata, un mercato fondiario i cui prezzi si sono realmente attestati mediamente da € 3,00 a € 5,00/mq.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



Tali valori, che potrebbero sembrare elevati per l'ordinamento culturale e le caratteristiche prettamente agricole di un fondo, in realtà sono appropriati in quanto l'area si presta ad un uso residenziale, essendo vicinissima al centro abitato del Comune di Leonforte, e limitrofo alla strada provinciale.

È da notare che la stima dei terreni tiene in considerazione i fattori di pregio quali la posizione limitrofa alla strada, la vicinanza al centro abitato, la disponibilità di acqua per uso irriguo ed agricolo, la possibilità di allaccio alla rete elettrica, la giacitura pianeggiante, la presenza di arboreti, la presenza di recinzione lungo i confini.

Tenuto conto dei suddetti fattori, il più probabile valore di mercato da assegnare a ciascuna unità immobiliare pignorata è indicato nella seguente tabella:

Destinazione	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Valore al mq
Abitazione	Corso Risorgimento 45 (c/da San Giovanni)	30	464	25	€ 911,22
Garage	Corso Risorgimento 45 (c/da San Giovanni)	30	464	24	€ 184,52
Terreno	c/da Noce	41	257	-	€ 4,50
Terreno	c/da Noce	41	258	-	€ 4,50
Terreno	c/da Noce	41	259	-	€ 4,50



Alla luce dei valori di mercato indicati, di seguito si procede a calcolare il relativo valore, come meglio illustrato nel seguente quadro sinottico:

Immobile	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie commerciale[mq]	Valore di mercato
Appartamento Corso Risorgimento	Leonforte	Fg 30 p.lla 464/25	€ 911,22	211,25	€ 192.494,43
Garage Corso Risorgimento	Leonforte	Fg 30 p.lla 464/24	€ 184,52	31	€ 5.720,16
Costo eventuale sanatoria piano 3°					€ 3.500,00
Valore totale immobili di Corso Risorgimento n.45					€ 194.714,59

Immobile	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie catastale [mq]	Valore di mercato
Appartamento c/da Noce Fg. 41 p.lla 258	Leonforte	Fg 41 p.lla 258/	€ 4,50	195	€ 877,50
Appartamento c/da Noce Fg. 41 p.lla 259	Leonforte	Fg 41 p.lla 259/	€ 4,50	270	€ 1.215,00
Appartamento c/da Noce Fg. 41 p.lla 257	Leonforte	Fg 41 p.lla 257/	€ 4,50	2500	€ 11.250,00
Valore totale appezzamenti di terreno di c/da Noce					€ 13.342,50

Un più chiaro e dettagliato schema riepilogativo del procedimento di stima effettuato per gli immobili di Corso Risorgimento n.45 viene allegato alla presente alla voce “Allegato I”.

Riguardo i valori sopra riportati per ciascuna unità immobiliare si fa presente che gli stessi sono prossimi a quelli di mercato al fine di favorire la futura vendita (asta giudiziaria effettuata almeno con un'offerta minima in aumento).



4.12 Risposta al quesito L)

Tenuto conto dei beni pignorati all'esecutato (abitazione e garage in Corso Risorgimento e terreni in c/da Noce) e della loro consistenza, ai fini di una futura vendita si propone la formazione di due lotti separati.

Il primo lotto è formato dal garage ubicato al piano terra di Corso Risorgimento n. 45, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 464, sub.24, nonché dalla soprastante abitazione censita in Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 464, sub. 25.

Il valore complessivo del primo lotto ammonta a € 194.714,59, detratte già i costi per la sanatoria del terzo piano.

Il secondo lotto è composto da i tre appezzamenti di terreno siti in c/da Noce del Comune di Leonforte annotati in Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 41, p.lle 257,258 e 259.

Il valore complessivo del secondo lotto ammonta a € 13.342,50.

Non si rende necessario alcun frazionamento di unità immobiliare.

4.13 Risposta al quesito M)

In allegato B, formato pdf, si allega idonea documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili pignorati.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



4.14 Risposta al quesito N)

Considerato che le quote in capo al debitore esecutato sono pari a 100/100, non è necessario eseguire alcuna divisione di quote a favore della procedura.

4.15 Risposta al quesito O)

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. L'appartamento pignorato (Foglio 30, mappale 464 sub.25) presenta le caratteristiche di cui all'art.13 della 408/1949 e s.m.i. e non ha caratteristiche tali da poterla definire abitazione di lusso.

4.16 Risposta al quesito P)

Da un confronto fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 08.04.2014, notificato a mani proprie dello stesso esecutato il 17.04.2014, e la nota di trascrizione R.G. 5233, R.P. 4341 del 14.07.2014, emerge che alla Sezione B "Immobili" della suddetta nota di trascrizione, in riferimento all'immobile n.3, non vi è corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Infatti, risulta errata la consistenza, riportata nella nota di trascrizione:

Terreno - Foglio 41, p.lla 257, consistenza 2 are 57 centiare;

Ing. Alberto Fonte - via Rosso di San Secondo n. 4 - 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



visto che il dato corretto che andava trascritto, conformemente all'atto di pignoramento immobiliare, è il seguente:

Terreno - Foglio 41, p.lla 257, consistenza 25 are 00 centiare.

Il pignoramento ha colpito solamente le quote spettanti al debitore.

4.17 Risposta al quesito P)

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica necessaria per individuare la classe energetica dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione, sub, 25, come previsto dal d. lgs. n.192/2005 e s.m.i. il sottoscritto non essendo iscritto all'albo regionale dei certificatori energetici non può redigere detta certificazione.

A mente dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative al c.p.c., con pec del 23.02.2017 la relazione di stima è stata inoltrata all'avv. Mastroianni per il creditore procedente e all'avv. Domina per il debitore esecutato. Entro il termine stabilito dal citato art. 173 bis nessuna delle parti ha fatto pervenire allo stimatore osservazioni all'elaborato peritale.

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it



Alla presente relazione di consulenza che si compone di 38 pagine, oltre la trentasettesima fino alla firma, si allega la seguente documentazione:

- A) verbale operazioni peritali;
- B) report fotografico;
- C) visure storiche degli immobili oggetto di pignoramento;
- D) estratti di mappa degli immobili oggetto di pignoramento;
- E) elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'immobile di Corso Risorgimento n.45;
- F) concessione edilizia n.22/2004 e autorizzazione di variante per opere in corso prot. n. 5910 del 18.04.2007;
- G) certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento siti in c/da Noce;
- H) valori unitari di mercato stimati dall'OMI;
- I) schemi riepilogativi di stima degli immobili di Corso Risorgimento;
- L) ricevute pec inoltrate ai legali.

Enna 26 aprile 2017

L'estimatore
Dott. Ing. Alberto Fonte

Ing. Alberto Fonte – via Rosso di San Secondo n. 4 – 94100 Enna
Tel 0935.25080
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it
email: albertofonte@alice.it

