

**TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. FRANCESCO CIURCA
VIA CAMPO SPORTIVO, 57 LEONFORTE (EN)
TEL. 0935/903038 – 0338/3840594**

ESECUZIONE N°. 91/17

Oggetto : Esecuzione n°. 91/17 R.G. es.;

Parte ricorrente CREDITRICE : DOBANK SPA mandataria di Unicredit .
rappresentata e difesa dall'avv. Bonincontro Elena Liboria Maria.

CONTRO

Parte resistente DEBITRICE: 

ENNA

**IL TECNICO
Ing. Francesco Ciurca**

Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Ciurca, nato a Enna il 03/06/67 e residente a Leonforte in via Campo Sportivo, 57, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Enna col n°. 359, in qualità di CTU giusta nomina avvenuta in data 15/12/2017, ma di fatto, per problemi di notifica, il giuramento del sottoscritto è avvenuto il 17/01/2018, dovendo procedere alla redazione di CTU disposta dal giudice relativamente alla esecuzione n°.91/17 presieduta dal G.E. Nunzio Noto, tra la

Parte ricorrente CREDITRICE : DOBANK SPA mandataria di Unicredit .
rappresentata e difesa dall'avv. Bonincontro Elena Liboria Maria.

CONTRO

Parte resistente DEBITRICE: 

-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;
- e) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene. alla sua correzione o redazione;

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

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

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

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

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco 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 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote

indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare 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;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagatene negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Sopralluoghi immobili e uffici amministrativi - tecnici

Lo scrivente per espletare le operazioni peritali si è recato giorno 27/02/2018 in c/da Casuto e c/da Montagna di Mezzo (contrade limitrofe) per individuare i beni pignorati.

In particolare, i beni individuati sono i terreni al F. 5 part.lle 50, 36 e 41 e al F. 9 part.lle 106, 109 e 112.

La loro localizzazione è stata molto difficile, in quanto, ubicati in alta montagna, difficilmente individuabili ed accessibili se non con una Jeep ed in

considerazione del fatto che il proprietario, a conoscenza dei confini, non è stato presente.

In pari data, il sottoscritto fotografava i terreni interessati,.

Appena completati i sopralluoghi, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte per visionare, richiedere e ritirare documentazione ed attestazioni relativi agli immobili.

In data 09/03/2018, presso il comune di Leonforte, veniva richiesto il certificato urbanistico relativamente alle particelle interessate.

Risposte ai quesiti

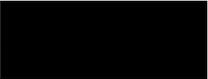
Quesito a): «identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti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

Dall'esame dell'atto di pignoramento, si evince che sono stati sottoposti a pignoramento 6 particelle catastali che individuano terreni agricoli (vedi all. 8 e 9):

- 1) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 36** di mq. 170240 (Ha 17 are 02 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 263,76.
- 2) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 50** di mq. 101480 (Ha 10 are 14 centiare 80) seminativo di classe 3 R.D. €. 366,87.
- 3) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 41** di mq. 27940 (Ha 2 are 79 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 43,29.
- 4) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 109** di mq. 20280 (Ha 2 are 02 centiare 80) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,66.

5) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 112 di mq. 19790 (Ha 1 are 97 centiare 90) uliveto di classe 3 R.D. €. 35,77.

6) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 106 di mq. 20440 (Ha 2 are 04 centiare 40) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,95.

I terreni in c/da Casuto (Foglio 5 part. 50, 36 e 41), sono distanti circa 14 km da Leonforte, accessibili attraverso una stradella accidentata ricadente su part. 36, con mezzi agricoli o con jeep, risultano essere, la gran parte di essi molto scoscesi, incolti, lasciati a pascolo (vedi foto n. 2, 3, 4, 7, 8 e 10). Confinano, a sud in parte con burrone dove scorre un piccolo torrente e in parte con part. 119 stessa ditta, a nord con terreni part. 35 e 49 della stessa ditta, ad ovest con terreno in ditta 

Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo.

I terreni in c/da Montagna di Mezzo (Foglio 9 part. 106, 109 e 112), sono distanti circa 15 km da Leonforte, accessibili attraverso una stradella accidentata passante sulla part. 36, con mezzi agricoli o con jeep, risultano essere, la gran parte di essi scoscesi, è presente in parte un uliveto ed in parte incolto lasciato a pascolo (vedi foto n. 1, 5, 6 e 9). Confinano, a sud con part. 115 e 116 di altre ditte, ad est con burrone dove scorre un piccolo torrente, a nord con terreni part. 103 e 108 di altra ditta.

Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo.

Questi dati sono conformi alla certificazione catastale in atto, infatti, la situazione reale rispecchia la mappa catastale (*allegato 4*).

Quesito b): «Verifichi la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti»

Alla data attuale la proprietà dei beni pignorati è la seguente:

- 1) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 36** di mq. 170240 (Ha 17 are 02 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 263,76.
- 2) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 50** di mq. 101480 (Ha 10 are 14 centiare 80) seminativo di classe 3 R.D. €. 366,87.
- 3) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 41** di mq. 27940 (Ha 2 are 79 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 43,29.
- 4) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 109** di mq. 20280 (Ha 2 are 02 centiare 80) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,66.
- 5) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 112** di mq. 19790 (Ha 1 are 97 centiare 90) uliveto di classe 3 R.D. €. 35,77.
- 6) **Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 106** di mq. 20440 (Ha 2 are 04 centiare 40) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,95.

Tutte le particelle risultano per 1/1 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in forza ai titoli di cui al punto c) .

Quesito c): «Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la congruità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento»

In senso cronologico, vengono riportati dettagliatamente gli estremi degli atti di rogito visionati, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà ora sommariamente descritti per le unità pignorate:

TERRENO FG. 9 P.LLA 106

All'esecutat [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 14/03/1966 notaio Beniamino Longo di Leonforte rep. 13707 trascritto il 22/03/1966 ai nn.2302/2051 da potere di [REDACTED]

TERRENO FG. 9 P.LLA 112

All'esecutato [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 24/11/1992 notaio Beniamino Longo di Leonforte rep. 11158 trascritto il 26/11/1992 ai nn. 9627/8392 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

TERRENO FG. 5 P.LLA 41

All'esecutato [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 27/07/1992 notaio Beniamino Longo di Leonforte rep 10913 trascritto il 05/08/1992 ai nn. 6411/5482 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

TERRENO FG. 5 P.LLA 41

All'esecutato [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 03/10/1991 notaio Anastasi Emilia di cefalù rep.29859 trascritto il 30/10/1991 si nn. 8139/7178 di potere di [REDACTED]

[REDACTED]

TERRENO FG. 5 P.LLA 36 E 50

All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per acquisto per acquisto fattone con atto del 25/10/2007 notaio Laura Messina di Nicosia rep. 32483 trascritto il 14/11/2007 ai nn. 11941/8896 da potere di [REDACTED]

Alle suddette [REDACTED] gli immobili in ragione di 1/2 ciascuno quale bene personale erano pervenuti:

-Per la quota di 1/6 ciascuna unitamente a [REDACTED]

[REDACTED]
D907H deceduto l 28/03/1998 (dichiarazione di successione del 26/05/1998 uff. registro di Enna numero 929 volume 315) trascritta il 27/05/2000 ai n. 4988/4523;

N.B non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

- in parte per la quota di 4/12 ciascuna in dipendenza della successione a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (dichiarazione di successione del 26/11/2004 uff. registro nicosia numero 385 volume 1) trascritta il 20/02/2007 AI NN. 2230/1794.

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

* ai suddetti [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 22/12/1949 notaio Francesco Saverio Diliberto di Petralia Sottana rep. 5846.

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

Non si segnalano incompletezze nella documentazione prodotta.

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

Non si segnalano beni da accatastare visto che gli immobili in questione sono solo terreni.

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

Nel Ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 11942/2014 del 14/11/2007 ipoteca volontaria garanzia di Mutuo del 25/10/2007 concesso con atto notaio Laura Messina di Nicosia rep.32483

A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Palermo codice fiscale 05102070827 Contro

sopra le p.lle 36, 50, fg. 5, 109, 112, 106 fg. 9 e part. 41 fg.5.

Capitale euro 150.000 durata 14 anni TRASCRIZIONE N. 4970/3231 del 04/06/2013 nascente da sequestro preventivo per equivalente art. 321 cpp per l'importo di euro 146.180,27 emesso dal tribunale di Nicosia in data 23/05/2013, rep. 1/2013, a favore di Erario dello Stato codice fiscale 80207790587 contro

sopra tra l'altro i terreni

p.lle 106 fg. 9, e 36 e 50 fg.5.

TRASCRIZIONE N. 6976/5990 del 17/11/2017 nascente da verbale pignoramento immobili del 22/10/2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNE del tribunale di Enna rep.884 a favore di DOBANK SPA MANDATARIA DELLA UNICREDIT SPA con sede in Verona codice fiscale 02659940239 Contro

Quesito g): «Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

Alla luce del certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico di Leonforte prot. 0005612 del 09/03/2018 (*VEDI ALL. N. 7*) si evince che:

1) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 36 di mq. 170240 (Ha 17 are 02 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 263,76.

In PRG, approvato con D.A. n.494/DRU del 06/12/1999, il terreno si trova all'interno della zona omogenea "E" verde agricolo ; la particella è interessata dai seguenti vincoli:

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **per buona parte della particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. g).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

c) L.R. 78/76 art.15 lett. e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici **tutta la particella.**

d) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta la particella;**

2) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 50 di mq. 101480 (Ha 10 are 14 centiare 80) seminativo di classe 3 R.D. €. 366,87.

In PRG, approvato con D.A. n.494/DRU del 06/12/1999, il terreno si trova all'interno della zona omogenea "E" verde agricolo ; la particella è interessata dai seguenti vincoli:

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **per buona parte della particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) L.R. 78/76 art.15 lett. e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici, **parte della particella** .

c) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta la particella;**

3) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 41 di mq. 27940 (Ha 2 are 79 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 43,29.

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **per buona parte della particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. g).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

c) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta la particella;**

4) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 109 di mq. 20280 (Ha 2 are 02 centiare 80) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,66.

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **per buona parte della particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. g).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#)); **buona parte della particella**

c) L.R. 78/76 art.15 lett. e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici; **parte della particella.**

d) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta della particella;**

5) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 112 di mq. 19790 (Ha 1 are 97 centiare 90) uliveto di classe 3 R.D. €. 35,77.

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **per buona parte della particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. g).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'[articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#)); **buona parte della particella**

c) L.R. 78/76 art.15 lett. e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici; **parte della particella.**

d) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta della particella;**

6) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 106 di mq. 20440 (Ha 2 are 04 centiare 40) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,95.

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. c).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) interesse paesaggistico **tutta la particella** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

b) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Art. 142 lett. g).

Aree tutelate per legge (*articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008*) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

c) L.R. 78/76 art.15 lett. e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici **tutta la particella.**

d) REGIO DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1923, n. 3267 «Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani» (1). (G.U. 17 maggio 1923, n. 117) **tutta la particella;**

L'edificazione per tutte le particelle sopra citate è consentita con le seguenti prescrizioni:

E' ammessa la realizzazione di strade poderali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del P.R.G. previa Concessione gratuita.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (Concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

L'indice fondiario per le abitazioni è ridotto a 0,03 metri cubi su metro quadro;

L'altezza massima degli edifici è di mt. 7,50 per quelli di uso abitativo, e di 4,50 per quelli di uso produttivo;

Per locali di servizio destinati ad uso agricolo 10% della superficie del fondo è comunque non superiore a 1 mc/mq;

Distanza minima dai confine del lotto mt 5,00;

Sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole secondo le seguenti indicazioni:

- Rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- Distacchi dai fabbricati non inferiore a mt. 20,00;
- Distacchi dai cigli stradali non inferiori fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n 495 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Non sono presenti fabbricati.

Quesito 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».

Tutti i beni pignorati sono tenuti ed occupati dall'esecutato, pertanto, non risultano locati.

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, esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)».

1) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 36 di mq. 170240 (Ha 17 are 02 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 263,76.

Il terreno, sito a 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, incolto, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile.

2) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 50 di mq. 101480 (Ha 10 are 14 centiare 80) seminativo di classe 3 R.D. €. 366,87.

Il terreno, sito a circa 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile.

3) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 41 di mq. 27940 (Ha 2 are 79 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. €. 43,29.

Il terreno, sito a circa 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove

scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile, dopo aver corretti in catasto l'intestazione errata da [REDACTED] con una semplice istanza di rettifica intestazione.

4) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 109 di mq. 20280 (Ha 2 are 02 centiare 80) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,66.

Il terreno, sito a circa 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo ed uliveto. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile.

5) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 112 di mq. 19790 (Ha 1 are 97 centiare 90) uliveto di classe 3 R.D. €. 35,77.

Il terreno, sito a circa 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo ed uliveto. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile.

6) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 106 di mq. 20440 (Ha 2 are 04 centiare 40) uliveto di classe 3 R.D. €. 36,95.

Il terreno, sito a circa 12 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la

contrada ha una vocazione a pascolo ed uliveto. In PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

Il bene risulta immediatamente alienabile.

Quesito 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».

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna tenuto conto della situazione reale intrinseca ed estrinseca a riguardo della natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

A riguardo, il sottoscritto ha cercato di essere più corretto possibile, tenendo in considerazione l'ubicazione degli immobili, la loro giacitura, l'esposizione, la loro raggiungibilità tramite stradella o altro, la loro potenzialità edificatoria, le eventuali migliorie apportate, la regolarità urbanistica e l'eventuale sanabilità dell'opera, i costi e tutto quello che caso per caso interviene in una valutazione.

Si è voluto precedere la stima con due metodi validi entrambi per arrivare al valore più indicato al bene.

Altresì, si è constatato che, essendo i dati relativi a prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto della stima sono limitati, non è possibile creare un campione rigorosamente formato da beni omogenei.

L'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)" fornisce i dati del 1° semestre 2017 (*vedi allegato n. 6*). Per il Comune di Capizzi i dati disponibili si riferiscono a fasce/zone centrali e suburbane con destinazione residenziale, ma comunque i valori sono stati presi in considerazione con dei coefficienti correttivi.

Sono stati utilizzati due metodi di calcolo che alla fine mediati ottengo la stima finale:

Primo metodo

La ricerca del probabile valore di mercato del fabbricato, viene condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato di beni analoghi a quello da stimare.

Secondo questo criterio, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene attraverso un attento esame del mercato della zona, rilevando i prezzi certi realizzati, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e costruire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, il bene da valutare.

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore.

Secondo metodo

Deriva dalle indagini espletate presso le agenzie immobiliari di Capizzi relativamente alla compravendita di beni simili, ai quali si attesta ad un prezzo per superficie netta.

La stima del valore nel metodo deriva dalla attribuzione di un punteggio (coefficiente) a diverse caratteristiche influenti sul valore.

Si precisa che i due metodi hanno una valenza per valutazioni di immobili fabbricati in genere mentre, per i terreni come nel nostro caso, i valori desunti dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate con quelli desunti dalle compravendite precedenti, non si discostano. Pertanto, si riportano le giuste valutazioni in considerazione dei valori medi tratti dalla tabella allegata (vedi allegato n.6)

1) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 36 di mq. 170240 (Ha 17 are 02 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. € 263,76.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, incolto, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 0,70/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 170240 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 0,70/mq pari a € 119.168,00 **che si arrotonda a € 120.000,00** ;

Valore definitivo dell'immobile.	€ 120.000,00.
---	----------------------

2) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 50 di mq. 101480 (Ha 10 are 14 centiare 80) seminativo di classe 3 R.D. € 366,87.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, incolto, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 0,70/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 101480 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 0,70/mq pari a € 71.036,00 **che si arrotonda a € 71.000,00** ;

Valore definitivo dell'immobile.	€ 71.000,00.
---	---------------------

3) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Casuto al F. 5 part. 41 di mq. 27940 (Ha 2 are 79 centiare 40) seminativo di classe 4 R.D. € 43,29.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, incolto, prevalentemente incolto lasciato a pascolo, è presente qualche pianta di ulivo, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 0,70/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 27940 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 0,70/mq pari a € 19.558,00 **che si arrotonda a € 20.000,00** ;

Valore definitivo dell'immobile.	€ 20.000,00.
---	---------------------

4) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 109 di mq. 20280 (Ha 2 are 02 centiare 80) uliveto di classe 3 R.D. € 36,66.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 1,20/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 20280 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 1,20/mq pari a € 24.336,00 **che si arrotonda a € 25.000,00 ;**

Valore definitivo dell'immobile.	€ 25.000,00.
---	---------------------

5) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 112 di mq. 19790 (Ha 1 are 97 centiare 90) uliveto di classe 3 R.D. € 35,77.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 1,20/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 19790 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 1,20/mq pari a € 23.748,00 **che si arrotonda a € 24.000,00 ;**

Valore definitivo dell'immobile.	€ 24.000,00.
---	---------------------

6) Terreno sito in territorio di Leonforte c/da Montagna di Mezzo al F. 9 part. 106 di mq. 20440 (Ha 2 are 04 centiare 40) uliveto di classe 3 R.D. € 36,95.

Caratteristiche di valutazione: Il terreno, sito a 14 km da Leonforte, accessibile attraverso una stradella accidentata, risulta essere molto scosceso, quasi in tutta la particella è presente un uliveto, confina con altre particelle e con un burrone dove scorre un piccolo torrente. Tutta la contrada ha una vocazione a pascolo. Nessuna recinzione, scarsamente edificabile in PRG si trova all'interno della zona omogenea "E" con dei vincoli come sopra citati;

A tal proposito, il sottoscritto ha assunto delle informazioni presso operatori nel settore. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del terreno e dell'ubicazione dello stesso in una zona molto lontana del centro abitato, si ritiene equo assumere per il terreno in esame un valore di € 1,20/mq .

Tutto ciò premesso si VALUTA:

mq. 20440 di terreno agricolo in PRG zona omogenea "E" a € 1,20/mq pari a € 25.528,00 che si arrotonda a € 26.000,00 ;

Valore definitivo dell'immobile.	€ 26.000,00.
---	---------------------

Quesito L): «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»

Si può procedere alla vendita sia per singolo lotto formato dalle 6 particelle oppure, se il Giudice ritiene opportuno, per singole particelle in quanto gli immobili sono perfettamente autonomi.

Quesito m): «Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca le planimetrie catastali dei fabbricati»

La documentazione fotografica viene allegata con elaborato a se ed in formato digitale vedi all. 1.

pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»

L'atto di pignoramento si riferisce a 6 unità catastali sopra ampiamente descritte, per le quali l'esecutato è proprietario per intero come precisato al quesito n).

Comunque, i dati coincidono con quelli riportati nelle note di trascrizione allegata al fascicolo.

Quesito 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;

In merito alla redazione degli Attestati Prestazione Energetica (APE) si precisa quanto segue:
gli immobili in questione risultano essere terreni, **pertanto, non necessitano, per la vendita, di nessuna Attestazione Energetica.**

Con la presente relazione, costituita da 26 pagine e n. 10 allegati, lo scrivente ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Enna, li 13.03.2018

IL TECNICO
ing. Francesco Ciurca



Elenco allegati:

All. n. 1 - Immagine satellitare con individuazione particelle interessate;

All.n. 2 - Mappa catastale foglio 5 part.lla 36, 50 e 41 ;

All.n. 3 - Mappa catastale foglio 9 part.lla 106, 109 e 112 ;

All. n. 4 - visure catastali dove figurano i beni pignorati ;

All. n. 5- N. 1 Verbale di sopralluogo;

All. n. 6 – Banca dati Agenzia del territorio sulle quotazioni valori agricoli medi sul

territorio di Leonforte;

All. n. 7 - Certificato urbanistico;

All. n. 8 - Immagine satellitare con individuazione punti di scatto foto;

All. n. 9 - n. 10 foto particelle interessate;

All. n. 10 - Istanza di liquidazione onorario.

IL TECNICO
ING. FRANCESCO CIURCA

