

TRIBUNALE DI NICOSIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/97 R. Es.

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE S. ANGELO (ORA CASSA SAN GIACOMO)

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO 1, DEBITRICE ESECUTATA 2

DEBITORE ESECUTATO 3 e DEBITRICE ESECUTATA 4

INTERVENUTI

BANCO DI SICILIA

MONTEPASCHI SE.RI.T.

BANCA CARIGE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/97 R. Es., promossa da Banca Popolare S. Angelo (ora Cassa S. Giacomo), contro debitore esecutato 1, debitrice esecutata 2, debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4. Intervenuti: Banco di Sicilia, Montepaschi SE.RI.T. e Banca Carige.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Ordinanza del 30/09/2003, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, dott. Guido Taramelli, nominava il sottoscritto ing. Antonino Rizzone consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in oggetto.

All'udienza del 13/01/2004 il sottoscritto prestava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione poneva i seguenti quesiti:

- 1) indichi se i beni pignorati siano in proprietà esclusiva dei/del debitore esecutato o lo siano pro quota indivisa;*
- 2) proceda alla descrizione sintetica degli immobili pignorati (consistenza, dati catastali e stato possessorio), determinando quale sia il loro valore commerciale e indicando se la vendita debba avvenire in uno o più lotti; in questo secondo caso formi, ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 L. 1/10/69 n. 679;*
- 3) qualora si tratti di fabbricati, valuti la loro conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti, indicando l'epoca di costruzione (prima o dopo del 1967 e identificazione, in tale secondo caso, della licenza edilizia); se l'immobile è abusivo, dica se questo sia astrattamente suscettibile di sanatoria e, in caso positivo, quantifichi le spese della procedura relativa;*
- 4) indichi se gli immobili risultano accatastati a nome dei/dei debitori o di eventuali terzi, nonché descriva le formalità da cancellare.*

Con nota del 09/06/2004 [allegato A] l'avv. Giuseppe Gioia, procuratore della

Banca Popolare S. Angelo, facendo seguito alle intercorse intese per le vie brevi, ha comunicato formalmente al sottoscritto che il debitore aveva ripianato del tutto la posizione debitoria verso la Banca S. Angelo e che restavano da definire solamente le spese, che lo stesso stava ripianando ratealmente. Alla luce di quanto sopra, al fine di non aggravare ulteriormente il peso delle spese a carico dei debitori eseguiti, l'avv. Gioia, invitava il sottoscritto a voler soprassedere dalla relativa perizia di stima, salvo che la stessa interessi altri creditori intervenuti.

Poiché nella procedura esecutiva in questione, così come risultava dagli atti di causa, era intervenuto anche il Banco di Sicilia (rappresentato e difeso dagli avv. Leonardo e Guido Spampinato di Enna) contro il debitore eseguito 3 e la debitrice eseguita 4, il sottoscritto con nota del 14/06/2004 [allegato B], ha chiesto agli stessi di voler comunicare se il Banco di Sicilia aveva l'interesse affinché il sottoscritto portasse a compimento la perizia in questione.

Con nota del 13/09/2004 [allegato C] l'avv. Guido Spampinato ha comunicato al sottoscritto che la sua assistita (Banco di Sicilia) avrebbe coltivato la procedura esecutiva in questione anche nel caso in cui il creditore procedente Banca Popolare S. Angelo non intendesse proseguire nella condotta della stessa e che alla successiva udienza del 01/12/2004 avrebbe chiesto la surroga nella condotta della procedura nell'interesse del Banco di Sicilia.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha ripreso le operazioni peritali relativi all'esecuzione immobiliare in questione.

A seguito della ripresa delle operazioni peritali l'avv. Guido Spampinato, procuratore del Banco di Sicilia, con nota del 11.11.2004 [allegato D] invitava il sottoscritto a soprassedere temporaneamente dall'eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in vista di un bonario componimento della pendenza debitoria proposta dai debitori.

All'udienza del 01/12/2004 l'avv. Gioia ha comunicato che il creditore procedente, Banca Popolare S. Angelo, è stato soddisfatto e pertanto rinuncia all'esecuzione, riservandosi di formalizzare detta rinuncia, mentre l'avv. Spampinato, tra l'altro, ha chiesto un rinvio in modo da potere valutare con il Banco di Sicilia una proposta di definizione bonaria prospettata dai debitori e che nelle more venissero temporaneamente sospese le operazioni peritali del C.T.U.. Nella stessa udienza il sig. Giudice per le Esecuzioni, preso atto di quanto sopra, ha rinviato all'udienza 06/04/2005 ed ha disposto la sospensione delle operazioni peritali fino alla predetta udienza, in attesa delle determinazioni del Banco di Sicilia.

All'udienza del 06/04/2005 il sig. Giudice per le Esecuzioni, stante l'esito negativo delle trattative comunicato dall'avv. Spampinato, ha disposto il richiamo del C.T.U. per l'udienza del 16/11/2005, nella quale il sottoscritto ha chiesto un termine di 90 giorni per completare la consulenza.

Con successiva ordinanza del 05/06/2009, il sig. G.E. ha disposto il richiamo del sottoscritto C.T.U. per l'udienza del 07/07/2009 al fine di integrare la relazione peritale mediante il deposito del supporto digitale.

Data l'impossibilità per il sottoscritto ad essere presente per l'udienza del 07/07/2009, l'incarico di cui sopra mi è stato conferito alla successiva udienza del 14/07/2009.

Le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in territorio di Gagliano Castelferrato sono state iniziate il giorno 27/03/2004 e sono proseguite nei giorni 06/11/2004, 23/01/2006 e 06/02/2006. Durante dette operazioni sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà dei debitori esecutati, siti in territorio di Gagliano Castelferrato, di cui è stata effettuata un'attenta ricognizione, è stata redatta documentazione fotografica e sono stati effettuati alcuni rilievi.

I beni oggetto di pignoramento di proprietà della debitrice eseguita 4, siti in territorio di Nissoria ed Assoro, atteso che la Stessa non ricordava la loro ubicazione, sono stati individuati e visitati solamente dal sottoscritto con l'ausilio delle planimetrie catastali e di foto aeree. Anche per detti immobili, durante il sopralluogo, è stata effettuata un'attenta ricognizione e redatta documentazione fotografica.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed a seguito ad un attento esame degli atti di causa, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI DEI BENI PIGNORATI (QUESITO N. 1).

Dall'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997, (riportato fra gli atti di causa) trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n.315 del Registro Particolare ed al n.337 del Registro Generale, risulta che i beni immobili pignorati al debitore eseguito 1, alla debitrice eseguita 2, al debitore eseguito 3 ed alla debitrice eseguita 4, a favore della BANCA POPOLARE S. ANGELO S.c.r.l., sono quelli di seguito riportati.

[1] Terra sita in Gagliano Castelferrato contraddistinta in catasto al foglio 44 partt. 75, 514, 38, 381, 512, 520, 517 e foglio n. 36 part. 586;

[2] Fabbricati siti in Gagliano Castelferrato contraddistinti in catasto al foglio 44 part. 511 sub 1, cat. C2 e part. 511 sub 2, cat. C1;

[3] Appartamento sito in Gagliano Castelferrato contraddistinto in catasto al foglio 44 part. 511 sub 5, cat. A2;

[4] Appartamento sito in Gagliano Castelferrato contraddistinto in catasto al foglio 44 part. 745 sub 2, cat. A4;

[5] Fabbricati siti in Gagliano Castelferrato contraddistinti in catasto al foglio 44

part. 745 sub 1, cat. C6 e part. 745 sub 3, cat. C;

[6] Terra sita in agro di Nissoria contraddistinta in catasto al foglio 19 partt. 196, 199, 134, 165, 167, 217, 218 F.R., 61, 214 F.R.;

[7] Terra sita in agro di Assoro contraddistinta in catasto al foglio 39 part. 69 e foglio 37 partt. 51, 103;

[8] Appartamenti siti in Gagliano Castelferrato contraddistinti in catasto al foglio 44 part. 98 cat. A, part. 670 cat. A, part. 511, cat. A e part. 471 sub 19 cat. A2;

[9] Fabbricato sito in Gagliano Castelferrato contraddistinto in catasto al foglio 44 part. 471 sub 9 cat. C6.

Dall'esame dei certificati ipotecari rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 15/09/2000 e 18/09/2000, facenti parte della documentazione ipocatastale prodotta dall'Avv. Giuseppe Gioia, e delle ulteriori visure ipotecarie rilasciate al sottoscritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, si rileva che i beni oggetto del pignoramento risultano intestati come di seguito riportato.

◆ ***Il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 75***, per effetto dell'atto di divisione a rogito Notaio Franco Vanzella di Agira del 24/08/1973, rep. n. 11002/3529 e registrato al n. 4604, richiamato nella nota di trascrizione dell'atto di rettifica a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, registrato al n. 4291 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19/09/1984 ai nn. 7910/7259 [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 5, 6 ed altri della documentazione ipocatastale] risultava di proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei genitori dei debitori esegutati 2 e 3.

Per morte del padre dei debitori esegutati 2 e 3, avvenuta il 16/09/1997, (prima della data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare) la quota del terreno in

questione di proprietà dello Stesso (pari ad 1/2) è passata al coniuge ed ai figli, così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione del 24/04/2002 all'Ufficio del Registro di Enna al n. 565/319, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 30/07/2004 ai nn. 8228/6271, [vedasi visura rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Enna, allegato n. 1-D].

Alla luce degli atti di cui sopra, il terreno in questione risulta di proprietà:

- per una quota indivisa pari a 16/24 ($1/2 + 4/24$), della madre dei debitori eseguiti 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della sorella dei debitori eseguiti 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del fratello dei debitori eseguiti 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del debitore eseguito 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della debitrice eseguita 2.

◆ ***Il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 514*** per effetto dell'atto di divisione a rogito Notaio Franco Vanzella di Agira del 24/08/1973, rep. n. 11002/3529, registrato al n. 4604, richiamato nella nota di trascrizione dell'atto di rettifica a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028 soprarichiamato [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 5, 6 ed altri della documentazione ipocatastale], risultava di proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei genitori dei debitori eseguiti 2 e 3.

Per quanto risulta dall'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636 [allegato n. 1-A e 1-B], il terreno in questione rientra tra quelli su cui i coniugi sopraddetti (i genitori) hanno realizzato un fabbricato poi venduto, con lo stesso atto, in parte ai coniugi debitore eseguito 3 e debitrice eseguita 4 ed in parte all'altro figlio (fratello dei debitori eseguiti 2 e 3) e alla moglie di quest'ultimo.

In particolare, per quanto potuto rilevare dalla documentazione catastale ed in sede di sopralluogo, detto terreno risulta occupato dalla parte di fabbricato venduto dai genitori dei debitori eseguiti 2 e 3, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, all'altro figlio (fratello dei debitori eseguiti 2 e 3) ed alla moglie di quest'ultimo, con l'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636, registrato al n.281 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 20/01/1984 ai nn. 690/615 [vedasi allegato n. 1-B della presente relazione e documenti 8, 9 ed altri della documentazione ipocatastale].

◆ ***Il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n.44 part. n.38,*** per effetto dell'atto di divisione a rogito Notaio Franco Vanzella di Agira del 24/08/1973, rep. n. 11002/3529, registrato al n. 4604, richiamato nella nota di trascrizione dell'atto di rettifica a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028 soprarichiamato [vedasi allegato n.1-C della presente relazione e documenti 5, 6 ed altri della documentazione ipocatastale], risultava di proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei genitori dei debitori eseguiti 2 e 3.

Per quanto risulta dall'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636 [vedasi allegato n. 1-A e 1-B della presente relazione], il terreno in questione rientra tra quelli su cui i coniugi sopraddetti (i genitori) hanno realizzato un fabbricato poi venduto, con lo stesso atto, in parte ai coniugi debitore eseguito 3 e debitrice eseguita 4 ed in parte all'altro figlio ed alla moglie di quest'ultimo.

In particolare, per quanto risulta dall'atto di rettifica del suddetto atto, a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, registrato al n.4291 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19/09/1984 ai nn. 7910/7259 [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 16, 18 ed

altri della documentazione ipocatastale] detto terreno è stato attribuito ai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4 in quanto sullo stesso sono state realizzate le unità immobiliari vendute agli stessi, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, con l'atto di vendita a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636, registrato al n. 281 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 20/01/1984 ai nn. 689/614 [vedasi allegato n. 1-A della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale]. Le unità immobiliari sopraccitate sono riportate al Catasto Urbano al foglio n. 44 part. 511 sub 1, 2 e 5 e verranno descritte di seguito.

◆ Il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n.44 partt. n. 381, 512, 517, 520, risulta di proprietà:

- per una quota indivisa pari ad 1/8, del debitore esecutato 3;
- per una quota indivisa pari ad 1/8, della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad 1/8 del fratello dei debitori esecutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari ad 1/8 della cognata dei debitori esecutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 4/8 della sorella dei debitori esecutati 2 e 3.

Quanto detto si rileva dalle note di trascrizione dell'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636, registrato al n. 281 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 20/01/1984 ai nn. 689/614 ed ai nn. 690/615 [vedasi allegato n. 1-A e n. 1-B della presente relazione e documenti 8, 9, 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale] e dalla nota di trascrizione dell'atto di rettifica dello stesso, a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, registrato al n. 4291 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19/09/1984 ai nn. 7910/7259 [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 3, 8, 9, 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale].

◆ ***Il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n.36 part. n. 586*** non risulta di proprietà di nessuno dei debitori eseguiti.

Infatti, per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale riportata tra gli atti di causa, il terreno in questione è stato acquistato dal debitore eseguito 1, con atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 01/12/1982, rep n. 1964/941, registrato al n. 6735 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 28/12/1982 ai nn. 10201/9525 [vedasi allegati n. 1-E della presente relazione e documento 1 della documentazione ipocatastale] ma lo stesso, però, è stato successivamente venduto dal debitore eseguito 1 alla sig.ra Di Benedetto Emanuela nata a Gela il 02/11/1948, con atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 11/04/1984, rep n. 3729/1810, registrato al n. 2262 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 09/05/1984 ai nn. 4130/3771 [vedasi allegati n. 1-F della presente relazione e documento 1 della documentazione ipocatastale].

◆ ***I fabbricati siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al foglio n.44, part. n. 511, sub 1, 2 e 5*** risultano di proprietà, per una quota

indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei coniugi debitore eseguito 3 e debitrice eseguita 4. Inoltre gli immobili riportati in catasto al foglio n. 44 part. n. 511, sub 1 e 2 risultano gravati da usufrutto a favore dei genitori dei debitori eseguiti 2 e 3, per la loro vita natural durante e con diritto di accrescimento a favore del più longevo dei due; a seguito del decesso del padre avvenuto il 16/09/1997, ne consegue che gli immobili in questione risultano comunque gravati da usufrutto a favore della madre dei debitori eseguiti 2 e 3.

Quanto detto si rileva dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636, registrato al n.281 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 20/01/1984 ai nn. 689/614 [vedasi allegato n. 1-A della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della

documentazione ipocatastale] e dall'esame della certificazione catastale, facente parte sempre della documentazione ipocatastale [vedasi allegato n. 3-A della presente relazione e documento G della documentazione ipocatastale], dalla quale si evince che ai numeri delle schede catastali degli immobili indicati nella nota di trascrizione sopra richiamata corrispondono le particelle catastali in questione; in particolare la corrispondenza è la seguente:

- scheda registrata il 06/12/1983 al n. 7411 → part. 511 sub 1
- scheda registrata il 15/12/1983 al n. 7410 → part. 511 sub 2
- scheda registrata il 06/12/1983 al n. 7228 → part. 511 sub 5

Si evidenzia, infine, che dalla nota di trascrizione dell'atto di rettifica a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, prima citato [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale], si rileva che le unità immobiliari sopradette risultano realizzate oltre che sulla part. n. 511 del foglio n. 44 anche sul terreno riportato in catasto con le part. n. 38, 670 e 672 sempre del foglio n. 44; di queste, le part. n. 670 e n. 672 sono state unificate alla part. n. 511 con tabella di variazione del 03/09/1984 n. 24884 in atti dal 31/05/1985, così come risulta dalle relative visure catastali [allegato n. 4-9 e n. 4-10].

◆ ***Per gli immobili siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al foglio n. 44, part. n. 745, sub 1, 2 e 3, interamente pignorati, si prospetta quanto segue.***

Gli immobili in questione costituiscono un unico fabbricato [foto n. 14 e n. 16] realizzato con concessione edilizia n. 281 - rep. n. 636 del 12/06/1989 (pratica edilizia n. A/1090) [allegato n. 10] rilasciata al sig. Ferrigno Antonino nato a Gagliano Castelferrato il 30/03/1966 sul terreno riportato in Catasto al foglio n. 44 part. n. 477 di proprietà dello stesso sig. Ferrigno, giusto atto di compravendita del notaio Maria Iuvara da Troina, rogato il 16/01/1987 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 04/02/1987 ai nn. 892/795 [vedasi nota di trascrizione, allegato n. 1-N].

Anche se dalla planimetria a scala 1:500 allegata alla suddetta concessione

edilizia, la posizione del terreno identificato con la part. n. 477 coincide con quella dell'attuale fabbricato ed i confini dello stesso terreno riportati nel suddetto atto di compravendita rispecchiano sempre quelli dell'attuale fabbricato, per quanto risulta invece dalla documentazione catastale, il fabbricato in questione non è stato realizzato sul terreno individuato in Catasto al foglio n. 44 part. n. 477, ma quasi interamente su un terreno adiacente, che a seguito del tipo di frazionamento n. 67529 del 23/12/1993 presentato dallo stesso sig. Ferrigno Antonino (riportato tra la documentazione ipocatastale) è stato riportato in Catasto al foglio n. 44, part. n. 745. Detta particella n. 745 ricade solo in piccola parte sull'area della part. n. 477 mentre la maggior parte di quest'ultima, invece, risulta occupata dalla strada realizzata davanti allo stesso fabbricato [foto n. 15].

Dal tipo di frazionamento n. 67529 sopra citato, risulta che la part. n. 745 del foglio n. 44 deriva dal frazionamento e fusione delle seguenti particelle:

Foglio	Part.	Sup. [mq]	Intestati
44	611/b	16	Ferrigno Antonino
44	683/b	23	<ul style="list-style-type: none"> ----- - proprietà per 1/6 ----- - proprietà per 1/6 ----- - proprietà per 1/6 ----- proprietà Per 3/6
44	682	16	<ul style="list-style-type: none"> ----- Giovanni - proprietà per 1/6 ----- Giuseppe - proprietà per 1/6 ----- proprietà per 1/6 ----- Nicolò - proprietà Per 3/6
44	598/b	66	<ul style="list-style-type: none"> Sorella dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 4/8 Debitore esegutato 3 - proprietà per 1/8 Debitrice esegutata 4 - proprietà per 1/8 Fratello dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 1/8 Cognata dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 1/8
44	528	30	<ul style="list-style-type: none"> Madre dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 1/4 Padre dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 1/4 Sorella dei debitori esegutati 2 e 3 - proprietà per 1/2

Per morte del padre dei debitori esegutati 2 e 3, avvenuta il 16/09/1997 (prima della data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare), la quota dell'ex part. n. 528 di proprietà dello Stesso (1/4) è passata al coniuge dello Stesso (per una quota pari a 4/48) ed ai figli debitrice esegutata 2, debitore esegutato 3, al fratello ed alla sorella dei debitori esegutati sopra detti (per una quota pari a 2/48 ciascuno), così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione dell'eredità del padre dei debitori esegutati 2 e 3, den. il 24/04/2002 all'Ufficio del Registro di Enna al n. 565/319, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 30/07/2004 ai nn. 8228/6271, [vedasi visura rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Enna, allegato n. 1-D].

Alla luce di quanto detto la part. 745, avente una superficie complessiva pari a 151 mq, risulta di proprietà dei debitori esegutati per mq 19,00 per come di seguito riportato:

Debitore esegutato 3 (partt. n. 598/b e n. 528)	mq 66 x 1/8 + 30 x 2/48	= 9,50 mq
Debitrice esegutata 4 (part. n. 598/b)	mq 66 x 1/8	= 8,25 mq
Debitrice esegutata 2 (part. n. 528)	mq 30 x 2/48	= <u>1,25 mq</u>
Totale		= 19,00 mq

Quindi il terreno riportato in Catasto Terreni al foglio n. 44 part. n. 745 e conseguentemente il fabbricato su di esso realizzato, costituito dalle unità immobiliari riportati al Catasto Fabbricati al foglio n. 44, part. n. 745 sub 1, 2 e 3, soggette a pignoramento, risulterebbe, per una quota complessiva pari al 12,58% (=19,00 / 151,00 x 100), di proprietà dei debitori esegutati 2, 3 e 4.

Alla luce di quanto sopra prospettato si chiedono all'III.mo sig. Giudice indicazioni in merito alla prosecuzione delle operazioni in merito alle unità immobiliari in questione.

◆ ***I terreni siti in territorio di Nissoria, riportati in catasto al foglio n. 19 partt.***

n. 134, 196, 199 originariamente risultavano di proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei genitori della debitrice esecutata 4.

► Per morte del padre della debitrice esecutata 4, deceduto il 30/01/1984, la quota dei terreni in questione di proprietà dello Stesso (pari ad 1/2) è passata ai figli:

- Fratello 1 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/6;
- Fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/6;
- Debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/6;

così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione dell'eredità del padre della debitrice esecutata 4, den. il 26/04/1994 all'Ufficio del Registro di Enna, rep. n. 1129/308, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 14/05/1994 ai nn. 4218/3664, [vedasi allegato n. 1-I della presente relazione e documento 16 ed altri della documentazione ipocatastale].

Detta successione è rettificativa della precedente successione dell'eredità sempre del padre della debitrice esecutata 4, presentata all'Ufficio del Registro di Enna al n. 768/301 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 09/08/1988 ai nn. 5959/5339 [vedasi allegato n.1-H della presente relazione e documento 16 ed altri della documentazione ipocatastale], per intervenuta rinuncia della quota di beni di propria competenza da parte della moglie del De Cuius, (madre della debitrice esecutata 4), a favore dei propri figli.

► Per morte del fratello 2 della debitrice esecutata 4, deceduto il 17/03/1991, la quota dei terreni in questione di proprietà dello Stesso (pari ad 1/6) è passata a:

- Moglie del fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/18;
- Figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/18;
- Figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad 1/18;

così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione dell'eredità del fratello 2 della debitrice esecutata 4, den. il 22/12/1992 all'Ufficio del Registro di Enna, rep. n. 1036/308, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 22/04/1993 ai nn. 3495/3088, [vedasi allegato n.1-L della presente relazione e documento 13 della documentazione ipocatastale].

► Per morte della madre della debitrice esecutata 4, deceduta il 19/10/1995, la quota dei terreni in questione di proprietà della Stessa (1/2) è passata a:

- Fratello 1 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad $2/12$;
- Debitrice esecutata 4, per una quota pari ad $2/12$;
- Figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad $1/12$;
- Figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4, per una quota pari ad $1/12$;

così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione dell'eredità della madre della debitrice esecutata 4, den. il 02/12/1998 all'Ufficio del Registro di Enna, rep. n. 1891/315, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 17/05/2003 ai nn. 4491/3926, [vedasi visura rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Enna, allegato n. 1-M].

Alla luce di quanto sopra, i terreni in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari a $12/36$ ($= 1/6 + 2/12$), del fratello 1 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $12/36$ ($= 1/6 + 2/12$), della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $2/36$ ($= 1/18$), della moglie del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $5/36$ ($= 1/18 + 1/12$), della figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $5/36$ ($= 1/18 + 1/12$), della figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4.

◆ **I terreni siti:**

- **in territorio di Nissoria, riportati in catasto al foglio n. 19 partt. n. 61, 165, 167, 214 (F.R.), 217, 218 (F.R.);**

- **in territorio di Assoro, riportati in catasto al foglio n. 37 partt. n. 51 e 103**

originariamente risultavano di proprietà del padre della debitrice eseguita 4.

► Per morte padre della debitrice eseguita 4, deceduto il 30/01/1984, i terreni in questione sono passati ai figli:

- Fratello 1 della debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/3;

- Fratello 2 della debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/3;

- Debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/3;

così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Enna del 26/04/1994, rep. n. 1129/308, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 14/05/1994 ai nn. 4218/3664, [vedasi allegato n. 1-I della presente relazione e documento 16 ed altri della documentazione ipocatastale].

Come detto sopra, detta successione è rettificativa della precedente successione n. 768/301, per intervenuta rinuncia della quota di beni di propria competenza da parte della moglie del De Cuius, (madre della debitrice eseguita 4), a favore dei propri figli.

► Per morte del fratello 2 della debitrice eseguita 4, deceduto il 17/03/1991, la quota dei terreni in questione di proprietà dello Stesso (pari ad 1/3) è passata a:

- Moglie del fratello 2 della debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/9;

- Figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/9;

- Figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4, per una quota pari ad 1/9;

così come risulta dalla nota di trascrizione del certificato di denunciata

successione dell'Ufficio del Registro di Enna del 22/12/1992, rep. n. 1036/308, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 22/04/1993 ai nn. 3495/3088, [vedasi allegato n.1-L della presente relazione e documento 13 della documentazione ipocatastale].

Alla luce di quanto sopra, i terreni in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari a $3/9$ ($= 1/3$), del fratello 1 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $3/9$ ($= 1/3$), della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della moglie del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4.

◆ ***Il terreno sito in territorio di Assoro, riportato in catasto al foglio n. 39 part. n. 69***, per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, non risulta di proprietà di nessuno dei debitori esecutati. Dalla documentazione ipocatastale, invece risulta di proprietà dei debitori esecutati secondo le quote riportate al punto precedente, il terreno riportato al foglio n. 37 (e non foglio n. 39) part. n. 69.

◆ ***L'immobile sito in Gagliano Castelferrato e riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 98***, per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, non risulta di proprietà di nessuno dei debitori esecutati.

Per immobile in questione non esiste alcuna informazione al catasto fabbricati mentre lo stesso risulta riportato al catasto terreni, dove è intestato al Comune di GAGLIANO (Uso) ed al DEMANIO DELLO STATO (Proprietà) [vedasi visura catastale, allegato n. 4-19]. Inoltre dalla stessa visura catastale, risulta che detto

terreno è pervenuto al Comune di Gagliano Castelferrato a seguito del Decreto del Prefetto di Enna, registrato all'Ufficio del Registro di Enna il 10/08/1979 al volume 147, n.1706.

Da accertamenti condotti dal sottoscritto, presso l'Ufficio del Registro di Enna non esiste più alcuna copia del decreto in questione in quanto, data la sua data di registrazione, rientra tra gli atti scartati. Inoltre, per quanto potuto accertare anche presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, detto Decreto non risulta trascritto.

Presumibilmente, detto immobile è stato pignorato in quanto sulla part. n. 98 (e sulle part. n. 670 e 511) del foglio n. 44, per mero errore materiale, è stata trascritta la concessione edilizia in sanatoria n.13 del 08/03/1990 [vedasi nota di trascrizione - allegato n. 7-B] relativa al fabbricato ricadente invece sulle part. n. 38, 670 e 511 sempre del foglio n. 44, rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato al debitore esecutato 3 [allegato n. 7-A].

♦ ***L'immobile sito in Gagliano Castelferrato e riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 670*** è stato assorbito nella part. n. 511. Infatti per quanto risulta dalla visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna il 19/03/2004 [allegato n.4-9] detta particella è stata soppressa ed unita alla part. n. 511.

Su detto terreno, riportato in catasto con la part. n. 670, per quanto risulta nella nota di trascrizione dell'atto di rettifica a rogito del notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, registrato al n.4291 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19/09/1984 ai nn. 7910/7259 [vedi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale], sono state realizzate le unità immobiliari vendute con atto del notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983 rep. n. 281 ai coniugi debitore esecutato 3 e

debitrice esecutata 4, riportate in Catasto Fabbricati al foglio n. 44 part. 511 sub 1, 2 e 5, sopra descritte.

♦ ***Per l'immobile sito in Gagliano Castelferrato identificato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511*** non esiste alcuna informazione al catasto fabbricati, pertanto non risulta alcun fabbricato riportato in catasto specificatamente al foglio n. 44 part. n. 511. Presumibilmente, l'immobile in questione corrisponde a quello edificato sulla particella n. 511, come sopraelevazione del fabbricato esistente su detta particella, con concessione edilizia n. 354 del 29/06/1992 (pratica n. A/1255) [allegato n. 8-A], rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato al debitore esecutato 3, al debitrice esecutata 4, al fratello dei debitori esecutati 2 e 3 ed alla cognata dei debitori esecutati 2 e 3 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 29/07/1992 ai nn. 6258/5368 [vedasi allegato n. 8-C della presente relazione e documenti 16 e 18 della documentazione ipocatastale] contro i seguenti soggetti:

- Debitore esecutato 3, per una quota pari a 5/12;
- Debitrice esecutata 4, per una quota pari a 5/12;
- Fratello dei debitori esecutati 2 e 3, per una quota pari a 1/12;
- Cognata dei debitori esecutati 2 e 3, per una quota pari a 1/12.

Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, detto fabbricato è suddiviso in due parti, di cui, la parte di maggiore estensione risulta attribuita esclusivamente dai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4 mentre la parte di minore estensione, adiacente al fabbricato di proprietà del fratello dei debitori esecutati 2 e 3 e della sua consorte, risulta attribuita esclusivamente a quest'ultimi.

◆ I fabbricati siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al foglio n.44, part. n. 471, sub 19 e 9 risultano di proprietà esclusiva della debitrice eseguita 2.

Quanto detto si rileva dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita a rogito notaio S. Catti di Agira del 20/08/1982, rep. n. 531/355, registrato ad Enna il 06/09/1982 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 16/09/1982 ai nn. 7518/7004 [vedasi allegato n. 1-G della presente relazione e documenti 5 e 6 della documentazione ipocatastale] e dall'esame della certificazione catastale [vedasi allegato n. 3-B della presente relazione e documento F della documentazione ipocatastale], dalla quale si evince che agli estremi catastali degli immobili indicati nella nota di trascrizione sopra richiamata corrispondono le particelle catastali in questione; in particolare la corrispondenza è la seguente:

- dichiarazione del 26/07/1982 prot. n. 2970 → part. 471 sub 9;
- dichiarazione del 07/04/1982 prot. n. 1463 → part. 471 sub 19.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETÀ DEI DEBITORI ESECUTATI.

◆ TERRENO SITO IN TERRITORIO DI GAGLIANO CASTELFERRATO, RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 44, PART. N. 75

Il terreno in questione è sito nella zona periferica posta ad est rispetto al centro abitato di Gagliano Castelferrato [vedasi planimetria catastale a scala 1:2000, allegato n. 5-A] ed ha un'estensione catastale pari ad Are 48.52.

Detto terreno, come si rileva dalle visure catastali rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Enna in data 19/03/2004 [allegato n. 4-3], risulta censito al Catasto Terreni del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	75	Seminativo	3	0.48.52	€. 16,29	€. 4,51
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Madre dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 2/12	
Sorella dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/12	
Debitrice esegutata 2					Proprietà per 1/12	
Debitore esegutato 3					Proprietà per 1/12	
Fratello dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/12	

Come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gagliano Castelferrato in data 22/12/1999 e riportato fra gli atti di causa [allegato n.6-A], nelle previsioni generali del vigente Programma di Fabbricazione del comune di Gagliano Castelferrato il terreno in questione ricade per una superficie pari a circa 3000 mq in zona "B" e per la rimanente parte pari a circa mq 1852 in zona "C2".

Come si rileva dallo stesso certificato di destinazione urbanistica, per il terreno ricadente in zona "B", per la sua l'estensione, è ammessa una densità fondiaria di 5 mc/mq mentre per il terreno ricadente in zona "C2" è previsto un indice di fabbricabilità pari ad 1,50 mc/mq; in entrambe le zone l'edificazione potrà avvenire previo redazione di piani di lottizzazione convenzionati.

Il terreno in questione costituisce un corpo avente una forma abbastanza regolare [vedasi planimetria catastale, allegato n.5-A], a cui si accede tramite altri terreni che confinano con la strada provinciale Gagliano-Agira [foto n. 2], presenta una esposizione a sud ed una pendenza abbastanza sostenuta [foto n.1 e 3].

La ricerca del probabile valore di mercato del terreno in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato di beni analoghi a quello da stimare.

La stima sintetica è una stima comparativa. 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 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. Dalle informazioni assunte, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei terreni e la loro ubicazione, si ritiene equo assumere:

- un valore medio di 70 €/mq per i terreni ricadenti in zona "B";
- un valore medio di 25 €/mq per i terreni ricadenti in zona "C2".

Pertanto il valore commerciale del terreno in questione risulta

$$\text{mq } 3.000 \times 70 \text{ €/mq} + \text{mq } 1852 \times 25 \text{ €/mq} = \text{€ } 256.300$$

Poiché, come detto precedentemente, il terreno in questione risulta di proprietà:

- per una quota indivisa pari a 16/24, della madre dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della sorella dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del debitore esegutato 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del fratello dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della debitrice esegutata 2.

Pertanto il valore della quota del terreno di proprietà dei debitori esegutati risulta:

$$\text{€ } 256.300 \times (2/24 + 2/24) = \text{€ } 42.717.$$

◆ FABBRICATI SITI IN GAGLIANO CASTELFERRATO RIPORTATI IN CATASTO
AL FOGLIO N. 44 PART. N. 511 SUB 1 - 2 - 5.

Gli immobili in questione sono siti nel centro abitato di Gagliano Castelferrato nella zona periferica est.

I fabbricati in questione, come detto precedentemente, risultano realizzati oltre che sulla part. n. 511 del foglio n. 44 anche sulla part. n. 38 e sulle part. n. 670 e

672 dello stesso foglio, quest'ultime due unite alla part. n. 511 con tabella di variazione n. 24884 del 03/09/1984, così come risulta dalle visure catastali [allegati n.4-9 e n.4-10].

L'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 511 sub 1 è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato a tre elevazioni [foto n.4]; allo stesso si accede tramite un'ampia apertura dalla strada provinciale Gagliano-Agira [foto n.5] e tramite una scala interna dal sovrastante immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 511 sub 2 di seguito descritto.

L'immobile in questione, avente una superficie pari a circa 113 mq, è costituito da un unico ambiente avente forma allungata, destinato a deposito oltre ad un altro piccolo ambiente adibito a lavanderia. Lo stesso immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e risulta rifinito nelle pareti e nel tetto con intonaco e tinteggiatura, pavimento in ceramica ed è munito di impianto di riscaldamento a termosifoni, impianto elettrico sottotraccia e si presenta in buono stato di manutenzione.

Detto immobile, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegato n.4-12], risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	1	C/2	3	113 mq	€ 309,31
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Madre dei debitori esegutati 2 e 3					Usufrutto per 1/2	
Padre dei debitori esegutati 2 e 3					Usufrutto per 1/2	
Debitore esegutato 3					Proprietà per 1/2	
Debitrice esegutata 4					Proprietà per 1/2	

Per quanto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636 prima citato [vedasi allegato n. 1-A della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale] l'immobile in questione risulta gravato da usufrutto a favore dei genitori dei debitori esegutati 2 e 3, per la loro vita natural durante e con diritto di accrescimento a favore del più longevo dei due. A seguito del decesso del padre dei debitori esegutati 2 e 3 avvenuto il 16/09/1997, ne consegue che l'immobile in oggetto risulta comunque gravato da usufrutto a favore della madre dei debitori esegutati 2 e 3.

L'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 511 sub 2 è posto al piano terra di un più ampio fabbricato a tre elevazioni [foto n.4]; allo stesso si accede tramite due aperture che si aprono su un porticato coperto, [foto n.6] che si diparte dalla via G. Verga in prossimità dell'incrocio della stessa con la S.P. Gagliano-Agira.

L'immobile in questione, avente una superficie pari a circa 115 mq, è destinato ad attività commerciale ed è costituito da un tre ambienti comunicanti tra loro; dallo stesso si diparte una scala interna che conduce al sottostante deposito riportato al foglio n. 44 part. n. 511 sub 1 sopradescritto. Dell'immobile in questione fa parte anche la parte di portico di accesso antistante, sul quale grava servitù di passaggio a favore della bottega antistante di proprietà del fratello dei debitori esegutati 2 e 3 e della propria consorte [foto n.6].

L'immobile è realizzato con struttura portante mista muratura-cemento armato e risulta rifinito con intonaco e tinteggiatura, pavimento in scaglietta di marmo e cemento, è munito di impianto di riscaldamento a termosifoni ed impianto elettrico sottotraccia e si presenta in discreto stato di manutenzione.

Detto immobile, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegato n.4-13], risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	2	C/1	1	115 mq	€. 1.300,70
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Madre dei debitori esegutati 2 e 3					Usufrutto per 1/2	
Padre dei debitori esegutati 2 e 3					Usufrutto per 1/2	
Debitore esegutato 3					Proprietà per 1/2	
Debitrice esegutata 4					Proprietà per 1/2	

Per quanto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita a rogito Notaio G. Boscarino di Agira del 23/12/1983, rep. n. 3384/1636 prima citato [vedasi allegato n. 1-A della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale] anche questo immobile risulta gravato da usufrutto a favore dei genitori dei debitori esegutati 2 e 3, per la loro vita natural durante e con diritto di accrescimento a favore del più longevo dei due. A seguito del decesso del padre dei debitori esegutati 2 e 3 avvenuto il 16/09/1997, ne consegue che l'immobile in oggetto risulta comunque gravato da usufrutto a favore della madre dei debitori esegutati 2 e 3.

L'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 511 sub 5 è posto al primo piano di un più ampio fabbricato a tre elevazioni [foto n.4]; allo stesso si accede dalla via G. Verga n. 11ZZB [foto n.9 e n.10], attraverso una stradella privata [foto n.7 e n.8].

L'immobile in questione, avente una superficie pari a circa 140 mq, è destinato ad abitazione ed è costituito da un ingresso e da un ampio corridoio tramite il quale si accede ad un salotto, un soggiorno, 3 camere da letto, una lavanderia ed un w.c.. Dell'immobile faceva parte anche un ampio terrazzo che in parte è stato occupato dall'immobile realizzato con concessione edilizia n. 354 del 29/06/1992 di seguito descritto, per una seconda parte è rimasto scoperto e per un'ultima parte è stato occupato per la realizzazione di un ripostiglio e di una lavanderia, a cui si accede tramite lo stesso terrazzo [foto n.11-12].

Lo stesso immobile è realizzato con struttura portante mista muratura-cemento armato e risulta rifinito con intonaco e tinteggiatura, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio ed è munito di impianto di riscaldamento a termosifoni, impianto elettrico sottotraccia e si presenta in buono stato di manutenzione, specialmente all'interno.

Detto immobile, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegato n.4-14], risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	5	A/2	U	9 vani	€ 404,39
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitore esecutato 3					Proprietà per 1/2	
Debitrice esecutata 4					Proprietà per 1/2	

Detto immobile, al momento del sopralluogo risultava abitato dai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4.

Per i tre immobili sopradescritti (riportati in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub

1, 2 e 5), risulta rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato al debitore esecutato 3 la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e L.R. 10/08/1985 n. 37 n. 13/san - Pratica n. 386, del 08/03/1990 [allegato n.7-A]. Dal sopralluogo eseguito nell'unità immobiliare posta al piano primo, riportata al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie allegata alla suddetta concessione e la realizzazione di una porta che mette in collegamento detto immobile con l'altro in corso di costruzione, realizzato coprendo una parte del terrazzo di pertinenza dello stesso immobile con concessione edilizia n. 354 del 29/06/1992, che verrà descritto di seguito. Inoltre si è riscontrato che un'altra zona del terrazzo di pertinenza del fabbricato è stata coperta per la realizzazione di un ripostiglio e di una lavanderia [foto n.11-12] in assenza di concessione edilizia, che a parere del sottoscritto, richiede anche la necessità di adeguamenti strutturali.

Le difformità sopra descritte sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 in quanto le prime non comportano aumento né di volume, né di superficie coperta mentre la realizzazione del ripostiglio e della lavanderia hanno comportato la realizzazione di una volumetria che risulta ammissibile per la zona.

Le spese di sanatoria (oblazione, oneri concessori e spese tecniche) e di adeguamento strutturale vengono quantificati complessivamente in €. 4.000.

Sui fabbricati sopradescritti risultano ancora iscritte le seguenti ipoteche:

- ipoteca convenzionale per la complessiva somma di £. 11.000.000 a garanzia della somma di £. 7.427.220 mutuata e del pagamento di £. 2.972.780 per eventuali interessi moratori e delle spese ed accessori in £. 600.000, da restituite con 60 rate mensili di £. 123.787 scadenti il giorno 9 di ogni mese a partire dal 09/09/1974 e con ultima scadenza al 09/08/1979, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana "LA RISCOSSA" s.n.c. di Regalbuto, contro i genitori dei debitori esecutati 2 e 3,

nascente dal contratto di finanziamento ultratriennale con firme autenticate dal notaio Carlo Patti di Regalbuto il 09/08/1974, rep. n. 2997, reg. al n. 5964 e pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 12/08/1974 ai nn. 6200/215 [vedasi allegato n. 2-A e documenti 5 e 6 della documentazione ipocatastale];

- ipoteca convenzionale per la complessiva somma di £. 45.000.000 a garanzia della restituzione della somma di £. 30.437.880, comprensiva dell'importo netto mutuato di £. 20.000.000 e dei relativi interessi convenzionali, nonché della somma di £. 12.562.120 per eventuali interessi moratori e di £. 2.000.000 per spese ed accessori, da restituite con 60 rate mensili di £. 507.298 scadenti il giorno 4 di ogni mese a partire dal 04/11/1980 e con ultima scadenza al 04/10/1985, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana "LA RISCOSSA" s.n.c. di Regalbuto, contro i genitori dei debitori eseguiti 2 e 3, nascente dal contratto di finanziamento a medio termine con firme autenticate dal notaio Carlo Patti di Catania il 04/10/1980, rep. n. 7463, registrato a Catania il 08/10/1980 al n. 2313 e pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 15/10/1980 ai nn. 9934/279 [vedasi allegato n. 2-B e documenti 5 e 6 della documentazione ipocatastale];

- ipoteca per la complessiva somma di £. 210.000.000 a garanzia di un capitale di £. 100.000.000, da restituite nel termine di 10 anni, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro la debitrice eseguita 4, il debitore eseguitato 3, il padre dei debitori eseguitati 2 e 3 e la madre dei debitori eseguitati 2 e 3, nascente dalla concessione a garanzia di mutuo del notaio Saruccia Amendolia di Agira del 28/07/1994, rep. n. 14197, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 10/08/1994 ai nn. 6732/658 [vedasi allegato n. 2-C e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale].

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, considerando le caratteristiche degli immobili in oggetto, del loro stato di manutenzione, della loro ubicazione in zona periferica facilmente accessibile, si ritiene equo attribuire agli stessi i seguenti valori:

- all'immobile riportato al foglio n. 44 part. 511 sub 1 - **€. 45.000.**
- all'immobile riportato al foglio n. 44 part. 511 sub 2 - **€. 80.000.**
- all'immobile riportato al foglio n. 44 part. 511 sub 5 - **€. 90.000.**

Dall'ultimo immobile bisogna detrarre l'importo delle spese di sanatoria e di adeguamento strutturale, che come detto vengono quantificati complessivamente in €. 4.000.

Pertanto il valore dell'immobile riportato al foglio n. 44 part. 511 sub 5 risulta:

$$\text{€. 90.000} - \text{€. 4.000} = \text{€. 86.000.}$$

◆ FABBRICATO SITO IN GAGLIANO CASTELFERRATO IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N. 44 PART. N. 511

L'immobile in questione è stato realizzato come sopraelevazione del fabbricato esistente, su una parte del terrazzo annesso all'unità immobiliare riportata in Catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5 sopradescritta. Allo stesso si accede dalla via G. Verga, attraverso la stradella privata prima descritta [foto n.7 e n.8].

L'immobile in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 354 prot. n. 2648 del 29/06/1992 (pratica n. A/1255) [allegato n. 8-A], rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato ai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4 ed al fratello dei debitori esecutati 2 e 3 ed alla propria consorte e con Nulla Osta del Genio Civile di Enna prot. n. 65 del 09/04/1992 [allegato n. 8-D].

La concessione edilizia è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 29/07/1992 ai nn. 6258/5368 [vedasi allegato n. 8-C della presente relazione e documenti 16 e 18 della documentazione ipocatastale] contro i seguenti soggetti:

- debitore esecutato 3, per una quota pari a 5/12;
- Debitrice esecutata 4, per una quota pari a 5/12;
- Fratello dei debitori esecutati 2 e 3, per una quota pari a 1/12;
- Cognata dei debitori esecutati 2 e 3, per una quota pari a 1/12.

Dalle operazioni di sopralluogo si è rilevato che detto fabbricato, così come indicato anche nelle tavole di progetto [allegato n. 8-A], risulta suddiviso in due parti, di cui, la parte di maggiore estensione, pari a circa 90 mq, da adibire a civile abitazione, risulta attribuita esclusivamente dai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4 mentre la parte di minore estensione, da adibire a locale di sgombero, adiacente al fabbricato di proprietà del fratello dei debitori esecutati 2 e 3 e della propria consorte, risulta attribuita esclusivamente a quest'ultimi.

La parte del fabbricato attribuito ai coniugi debitore esecutato 3 e debitrice esecutata 4 al momento del sopralluogo risultava ancora allo stato rustico, costruito solamente nelle strutture portanti realizzate in cemento armato (pilastri, travi e solaio di copertura) e nelle tamponature mentre mancavano le divisioni interne, le finiture e gli impianti, ad eccezione dell'ambiente adibito a cucina adiacente al terrazzo preesistente [foto n.13], che risultava rifinito e collegato tramite una porta all'unità immobiliare riportata in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5 sopradescritta.

Detto immobile, da quanto potuto accertare all'Agenzia del Territorio di Enna, non risulta ancora censito in Catasto.

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto, del suo stato di finitura, della sua ubicazione, si ritiene equo attribuire allo stesso un valore di € 35.000.

◆ TERRENI RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO N. 44 PART. 381 - 512 - 517 - 520

I terreni riportati in questione risultano occupati dalla stradella privata [foto n. 7 e n. 8] che costituisce pertinenza e via d'ingresso comune del fabbricato prima descritto riportato in catasto al foglio n. 44, part. n. 511 - sub 5, del fabbricato ancora in corso di costruzione ricadente sulla part. n. 511 sopradescritto e di altre unità immobiliari di proprietà del fratello dei debitori esegutati 2 e 3 e della propria consorte e della sorella dei debitori esegutati 2 e 3 [vedasi planimetrie catastali, allegati n. 5-A e n. 5-B].

Detti terreni, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegati n. 4-4, 4-5, 4-7 e 4-8], risultano riportati al Catasto Terreni del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	381	Vigneto	U	0.01.43	€ 0,89	€ 0,43
44	512	Fabb Rurale		0.00.28	-	-
44	517	Seminativo	3	0.00.97	0,33	0,09
44	520	Seminativo	3	0.00.82	0,28	0,08
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Sorella dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 4/8	
Debitore esegutato 3					Proprietà per 1/8	
Fratello dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/8	
Cognata dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/8	
Debitrice esegutata 4					Proprietà per 1/8	

Come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Gagliano Castelferrato in data 22/12/1999 e riportato fra gli atti di causa [allegato n. 6-A], nelle previsioni generali del vigente Programma di Fabbricazione del

comune di Gagliano Castelferrato i terreni in questione ricadono in zona "B"

COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA.

Poiché detti terreni, come detto, costituiscono la via di accesso agli edifici ad essi adiacenti non sono suscettibili di un'autonoma edificazione. Malgrado ciò, essi mantengono una loro suscettività edificatoria in quanto la volumetria in essi realizzabile potrebbe essere ceduta per l'ampliamento o la sopraelevazione dei fabbricati ad essi adiacenti.

Si rileva, infine, che parte della superficie delle part. n. 517 e n. 520 è stata asservita con atto unilaterale d'obbligo edilizio del notaio Giovanni Saporito di Agira del 21/11/1990, rep. n. 7786, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 27/03/1991 ai nn. 2242/2008 [vedasi allegato n. 8-B e documenti 16 e 18 della documentazione ipocatastale].

Anche per detti terreni la stima stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, in considerazione delle particolari caratteristiche e della loro ubicazione, si ritiene equo assumere per detti terreni un valore medio di 50 €/mq;

Pertanto il valore commerciale del terreno in questione risulta:

$$\text{mq } (143 + 28 + 97 + 82) \times 50 \text{ €/mq} = \text{€. } 17.500$$

Poiché, come detto precedentemente, detti terreni in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari ad 1/8, del debitore esecutato 3;
- per una quota indivisa pari ad 1/8, del debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad 1/8, del fratello dei debitori esecutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari ad 1/8, della cognata dei debitori esecutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 4/8, della sorella dei debitori esecutati 2 e 3.

Pertanto il valore della quota dei terreni di proprietà dei debitori esegutati risulta:

$$€. 17.500 \times (1/8 + 1/8) = €. 4.375.$$

◆ FABBRICATI SITI IN GAGLIANO CASTELFERRATO RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO N. 44 PART. N. 471 SUB 9 e 19

Lotta

Gli immobili in questione sono ubicati nella zona est del centro abitato di Gagliano Castelferrato e fanno parte di un ampio fabbricato ubicato all'incrocio tra la via G. Verga e la via Roma [foto n. 17 e n. 18].

L'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 471 sub 19 è costituito da un appartamento posto al terzo piano del fabbricato sopraddetto e vi si accede dalla via G. Verga dal civico n. 1. Lo stesso si raggiunge tramite le scale condominiali ed è servito anche da ascensore.

L'appartamento in questione, che prende luce da tre lati, ha una superficie netta pari a circa 100 mq ed è costituito da un soggiorno, una cucina con annessa lavanderia, 2 camere da letto, un ripostiglio ed un w.c. serviti da un corridoio centrale.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e risulta rifinito con intonaco e idropittura, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio ed è munito di impianto di riscaldamento a termosifoni ed impianto elettrico sottotraccia e si presenta in buono stato di manutenzione.

Detto immobile, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegato n.4-15], risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	471	19	A/2	1	6,5 vani	€. 292,06
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitrice esegutata 2					Proprietà	

Detto appartamento, al momento del sopralluogo, risultava abitato dalla madre della debitrice esecutata 2.

L'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 471 sub 9 è costituito da un box garage posto al terra del fabbricato sopraddetto a cui da un cortile interno [foto n.19] al quale si accede tramite un passaggio coperto dalla via G. Verga [foto n.20].

Il garage in questione, posto in adiacenza al passaggio coperto di accesso al cortile interno, ha una superficie pari a circa 13 mq ed è costituito da un unico ambiente, realizzato con struttura portante in cemento armato ed è rifinito con intonaco, pavimento in cemento e con portone di accesso a saracinesca. Lo stesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

Detto immobile, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del territorio di Enna [allegato n.4-15], risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	471	9	C/6	3	13 mq	€ 30,88
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitrice esecutata 2					Proprietà	

Gli immobili sopradescritti, fanno parte di un più ampio fabbricato realizzato con concessione edilizia prot. n. 1826 del 07/03/1979 (pratica n. A/338) [allegato n.9-A] rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato al sig. Abramo Cataldo e con i Nulla Osta prot. n. 7203 del 18/10/1977 e prot. n. 3195/79 del 16/05/1980 rilasciati dall'Ufficio del Genio Civile di Enna sempre al sig. Abramo Cataldo [allegati n.9-B e n. 9-C].

Per lo stesso fabbricato risulta rilasciato da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna il certificato di conformità rispetto alla legge n. 64/1974 (legge sismica) n.654 del 06/03/1981 [allegato n.9-D] e per gli appartamenti in esso contenuti da parte del Comune di Gagliano Castelferrato l'Autorizzazione di Abitabilità in data 15/02/1982 [allegato n.9-E].

Dall'esame delle planimetrie allegata alla suddetta concessione edilizia non si rileva la presenza del corpo di fabbrica che si sviluppa solo sul piano terra dove è ubicato il box garage riportato in Catasto con a part. n. 471 sub 9, per cui lo stesso risulta realizzato in assenza di concessione edilizia. Inoltre, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gagliano Castelferrato non risulta presentata alcuna richiesta di condono per tale unità immobiliare a nome della proprietaria e cioè della debitrice esecutata 2.

Detto corpo di fabbrica, a parere del sottoscritto, non risulta suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985 in quanto viene superata la volumetria ammissibile per la zona.

Alla luce di quanto detto il box garage in questione non verrà preso in considerazione nella stima dell'immobile in quanto non sanabile.

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore, considerando le caratteristiche degli immobili in oggetto, del loro stato di manutenzione, della loro ubicazione in zona periferica ma comunque ben servita da servizi, si ritiene equo attribuire all'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 471 sub 19 un valore di € 75.000, mentre per come detto all'immobile riportato in catasto al foglio n. 44 part. 471 sub 9 non viene attribuito alcun valore in quanto urbanisticamente non sanabile.

◆ TERRENI SITI IN TERRITORIO DI NISSORIA, RIPORTATI IN CATASTO AL
FOGLIO N. 19 PARTT. N. 134, 196, 199.

I terreni in questione sono siti nel territorio del comune di Nissoria in c.da Galati. Agli stessi si accede tramite la strada vicinale Porcheria realizzata in terra battuta [foto n. 23] che si diparte da una stradella, pavimentata in parte con calcestruzzo e con asfalto, realizzata sulla Regia Trazzera Nicosia Regalbuto che a sua volta si allaccia alla strada provinciale n. 85 che conduce al centro abitato di Nissoria.

Detti terreni, destinati a seminativo, costituiscono un unico corpo avente forma triangolare [vedasi planimetria catastale, allegato n. 5-C], presentano una esposizione a nord-ovest ed una pendenza non molto sostenuta tale da consentire una coltivazione abbastanza agevole con i moderni mezzi agricoli [foto n. 21 e n. 22].

I terreni in questione, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna [allegato n. 4-20], risultano riportati al Catasto Terreni del comune di Nissoria come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
19	134	Seminativo	3	2.75.70	€ 92,55	€ 25,63
19	196	Seminativo	3	0.06.80	€ 2,28	€ 0,63
19	199	Seminativo	3	0.32.00	€ 10,74	€ 2,97
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitrice eseguita 4					Proprietà per 12/36	
Fratello 1 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 12/36	
Moglie del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 2/36	
Figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 5/36	
Figlia 2 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 5/36	

Come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nissoria in data 01/12/1999 e riportato fra gli atti di causa [allegato n. 6-B], nelle previsioni del P.R.G. del comune di Nissoria i terreni in questione ricadono in zona "VERDE AGRICOLO".

Sui terreni sopradescritti risulta ancora iscritto privilegio convenzionale a favore della CASSA CENTRALE DI RISPARMIO - Agenzia di Assoro, contro il padre della debitrice esecutata 4, risultante dalla scrittura privata del 29/06/1978, registrata ad Enna il 18/07/1978 al n. 1656 e pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 20/07/1978 ai nn. 5008/586 [vedasi allegato n. 2-D e documento 10 della documentazione ipocatastale], mediante la quale a maggior garanzia e cautela della complessiva somma di £. 6.500.000, della quale £. 5.000.000 per prestito agrario e £. 1.500.000 a garanzia di eventuali interessi di mora ed accessori il padre della debitrice esecutata 4 ha sottoposto a privilegio agrario convenzionale per la durata di anni 5 tutti i frutti e prodotti pendenti e raccolti, nonché i beni che venissero introdotti nel fondo.

La stima del fondo in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in questione e della loro ubicazione, della loro notevole distanza dal centro abitato di Nissoria, si ritiene equo assumere per gli stessi un valore medio di €. 1.500,00 al tumulo (dove il tumulo è un'unità di misura locale delle superfici pari a 2.143 mq).

Pertanto, il valore commerciale di tali terreni risulta:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Superficie (mq)	Superficie (Tumuli)	Val. comm.le (€/tumulo)	Val. comm.le (€.)
19	134	27.570	12,87	1.500,00	19.305,00
19	196	680	0,32	1.500,00	480,00
19	199	3.200	1,49	1.500,00	2.235,00
Totale		31.450	14,68		22.020,00

Poiché, come detto precedentemente, i terreni in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari a 12/36 della debitrice eseguita 4;
- per una quota indivisa pari a 12/36 del fratello 1 della debitrice eseguita 4;
- per una quota indivisa pari a 2/36, della moglie del fratello 2 della debitrice eseguita 4;
- per una quota indivisa pari a 5/36, della figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4;
- per una quota indivisa pari a 5/36, della figlia 2 del fratello 2 della debitrice eseguita 4.

Pertanto il valore della quota dei terreni in questione di proprietà della debitrice eseguita risulta:

$$€. 22.020 \times 12/36 = €. 7.340.$$

◆ TERRENI SITI IN TERRITORIO DI NISSORIA. RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO N. 19 PARTT. N. 61, 165, 167, 214 (F.R.), 217, 218 (F.R.)

I terreni in questione sono siti nel territorio del comune di Nissoria in c.da Galati in prossimità dei terreni riportati in Catasto al foglio n. 19 part. 134, 196 e 199 prima descritti. Agli stessi si accede sempre tramite la strada vicinale Porcheria prima descritta [foto n. 23].

Detti terreni costituiscono un unico corpo avente forma abbastanza regolare [vedasi planimetria catastale, allegato n. 5-C], presentano una esposizione a nord ed una pendenza non molto sostenuta [foto n.24 e n.25-26]. Gli stessi sono destinati a pascolo e sono recintati lungo il perimetro con una recinzione costituita

con paletti di legno e rete metallica [foto n.27]. Sugli stessi terreni insiste un piccolo laghetto [foto n.28] e dei fabbricati rurali realizzati riportati in Catasto con le part. n. 214 [foto n.29] quasi diruto ed al n. 218 [foto n.30] che si trova in cattive condizioni statiche e di manutenzione.

I terreni in questione, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna [allegato n. 4-20], risultano riportati al Catasto Terreni del comune di Nissoria come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
19	61	Seminativo	3	6.52.40	€ 219,01	€ 60,65
19	165	Seminativo	3	1.52.17	€ 51,08	€ 14,15
19	167	Seminativo	3	6.13.70	€ 206,02	€ 57,05
19	214	Fabb. Rurale		0.00.80	-	-
19	217	Vigneto	2	0.09.07	€ 5,62	€ 3,04
19	218	Fabb. Rurale		0.00.80	-	-
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitrice eseguita 4					Proprietà per 3/9	
Fratello 1 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 3/9	
Moglie del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	
Figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	
Figlia 2 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	

Come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nissoria in data 01/12/1999 e riportato fra gli atti di causa [allegato n. 6-B], nelle previsioni del P.R.G. del comune di Nissoria i terreni in questione ricadono in zona "VERDE AGRICOLO".

I fabbricati rurali sopradescritti, realizzati con struttura portante in muratura, a giudicare dalle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione è presumibile che gli stessi sono stati realizzati in epoca remota, antecedente al 1967. Sui terreni sopradescritti risulta ancora iscritto privilegio convenzionale a favore della CASSA CENTRALE DI RISPARMIO - Agenzia di Assoro, contro il padre della debitrice eseguita 4, risultante dalla scrittura privata del 29/06/1978,

registrata ad Enna il 18/07/1978 al n. 1656 e pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 20/07/1978 ai nn. 5008/586 [vedasi allegato n. 2-D e documento 10 della documentazione ipocatastale], mediante la quale a maggior garanzia e cautela della complessiva somma di £. 6.500.000, della quale £. 5.000.000 per prestito agrario e £. 1.500.000 a garanzia di eventuali interessi di mora ed accessori il padre della debitrice esecutata 4 ha sottoposto a privilegio agrario convenzionale per la durata di anni 5 tutti i frutti e prodotti pendenti e raccolti, nonché i beni che venissero introdotti nel fondo.

La stima del fondo in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in questione e della loro ubicazione, della loro notevole distanza dal centro abitato di Nissoria e della loro notevole estensione, si ritiene equo assumere per gli stessi un valore medio di €. 1.300,00 al tumulo (dove, come detto il tumulo, è un'unità di misura locale delle superfici pari a 2.143 mq).

Inoltre al fabbricato rurale riportato in Catasto al foglio n. 19 part. n. 214, essendo quasi diruto, non verrà attribuito alcun valore e l'area su cui insiste verrà valutata come terreno agricolo.

Pertanto, il valore commerciale di tali terreni risulta:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Superficie (mq)	Superficie (Tumuli)	Val. comm.le (€/tumulo)	Val. comm.le (€.)
19	61	65.240	30,44	1.300,00	39.572,00
19	165	15.217	7,10	1.300,00	9.230,00
19	167	61.370	28,64	1.300,00	37.232,00
19	214	80	0,04	1.300,00	52,00
19	217	907	0,42	1.300,00	546,00
Totale		142.814	66,64		86.632,00

I fabbricati rurali riportati in Catasto al foglio n. 19 part. n. 218 in considerazione

delle cattive condizioni statiche e di manutenzione, vengono valutati complessivamente € 5.000.

Poiché, come detto precedentemente, gli immobili in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari a 3/9 (= 1/3), della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a 3/9 (= 1/3), del fratello 1 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad 1/9, della moglie del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad 1/9, della figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad 1/9, della figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4.

Pertanto il valore della quota dei terreni in questione di proprietà della debitrice esecutata risulta:

$$\text{€. } (86.632 + 5.000) \times 3/9 = \text{€. } 30.544.$$

◆ TERRENI SITI IN TERRITORIO DI ASSORO. RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO N. 37 PARTT. N. 51, 103

I terreni in questione sono siti in territorio del comune di Assoro in c.da Zimbali e vi si accede tramite la s.p. n. 48 che li attraversa, lasciando la part. n. 51 a monte e la part. n. 103 a valle della stessa [vedasi planimetria catastale, allegato n. 5-D].

Il terreno ricadente nella part. n. 51 è destinato per la maggior parte a seminativo ed in piccola parte a pascolo nel tratto in cui lo stesso presenta maggiore pendenza mentre la part. n. 103 è destinata a pascolo [foto n.31 e n.32].

I terreni in questione, come si rileva dalla visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna [vedasi allegato n. 4-20], risultano riportati al Catasto Terreni del comune di Assoro come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
37	51	Pascolo	2	2.18.90	€ 22,61	€ 9,04
37	103	Pascolo	2	0.24.00	€ 2,48	€ 0,99
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Debitrice eseguita 4					Proprietà per 3/9	
Fratello 1 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 3/9	
Moglie del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	
Figlia 1 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	
Figlia 2 del fratello 2 della debitrice eseguita 4					Proprietà per 1/9	

Come si deduce dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Assoro in data 03/12/1999 e riportato fra gli atti di causa [allegato n.6-C], nelle previsioni del P.R.G. del comune di Assoro i terreni in questione ricadono in zona "E" (Verde Agricolo).

La stima del fondo in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare.

Dalle informazioni assunte presso operatori nel settore ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in questione e della loro ubicazione, della loro notevole distanza dal centro abitato di Assoro, si ritiene equo assumere per gli stessi un valore medio di € 1.300,00 al tumulo (dove, come detto il tumulo, è un'unità di misura locale delle superfici pari a 2.143 mq).

Pertanto, il valore commerciale di tali terreni risulta:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Superficie (mq)	Superficie (Tumuli)	Val. comm.le (€/tumulo)	Val. comm.le (€.)
37	51	21.890	10,21	1.300,00	13.273,00
37	103	2.400	1,12	1.300,00	1.456,00
Totale		24.290	11,33		14.729,00

Poiché, come detto precedentemente, gli immobili in questione risultano di proprietà:

- per una quota indivisa pari a $3/9 (= 1/3)$, della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari a $3/9 (= 1/3)$, del fratello 1 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della moglie del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della figlia 1 del fratello 2 della debitrice esecutata 4;
- per una quota indivisa pari ad $1/9$, della figlia 2 del fratello 2 della debitrice esecutata 4.

Pertanto il valore della quota dei terreni in questione di proprietà della debitrice esecutata risulta:

$$\text{€. } 14.729 \times 3/9 \approx \text{€. } 4.910.$$

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dato il notevole numero dei beni pignorati e l'elevato valore complessivo, si ritiene opportuno procedere alla vendita degli stessi in più lotti.

I lotti da costituire potrebbero essere i seguenti.

LOTTO N. 1

Quota indivisa di $4/24$ del terreno edificabile sito nella periferia est del centro abitato di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 75.

Valore: **€. 42.717.**

LOTTO N. 2

- Fabbricato adibito a deposito sito nella periferia est del centro abitato di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 1.

- Fabbricato adibito ad attività commerciale, sovrastante il deposito sopradetto, sito nella periferia est del centro abitato di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 2.

Valore: **€. 45.000 + €. 80.000 = €. 125.000.**

LOTTO N. 3

- Fabbricato adibito ad abitazione sito nella periferia est del centro abitato di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5.
- Fabbricato in corso di costruzione adiacente al fabbricato sopradetto, edificato sulla part. n. 511 del foglio n. 44.

Quota indivisa di 2/8 del terreno edificabile adiacente i fabbricati sopradetti riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 381, 512, 517, 520.

Valore: **€. 86.000 + €. 35.000 + €. 4.375 = €. 125.375.**

LOTTO N. 4

Fabbricato adibito ad abitazione e relativo box garage, siti nel centro abitato di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al foglio n. 44 part. n. 471 sub 19 e 9.

Valore: **€. 75.000.**

LOTTO N. 5

Quota indivisa di 12/36 del terreno sito in territorio di Nissoria in c.da Galati, riportato in catasto al foglio n. 19 part. n. 134, 196, 199.

Valore: **€. 7.340.**

LOTTO N. 6

Quota indivisa di 3/9 dei terreni e fabbricati rurali siti in territorio di Nissoria in c.da Galati, riportati in catasto al foglio n. 19 part. n. 61, 165, 167, 214 (F.R.), 217, 218 (F.R.).

Valore: **€. 30.544.**

LOTTO N. 7

Quota indivisa di 3/9 del terreno sito in territorio di Assoro in c.da Zimballo, riportato in catasto al foglio n. 37 part. n. 51, 103.

Valore: **€. 4.910.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dall'esame delle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna [allegati n. 4] risulta che gli immobili pignorati e di proprietà dei debitori esegutati risultano accatastati a nome degli stessi e secondo le rispettive quote di proprietà, ad eccezione dei beni di seguito riportati.

- Terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato e riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 38, che risulta riportato in catasto come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	38	Fabb. Rurale		0.00.58	-	-
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Madre dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/2	
Padre dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/2	

Si specifica che, per quanto risulta dalla documentazione ipocatastale ed in particolare dall'atto a rogito notaio G. Boscarino di Agira del 20/08/1984, rep. n. 4141/2028, registrato al n.4291 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Enna il 19/09/1984 ai nn. 7910/7259 [vedasi allegato n. 1-C della presente relazione e documenti 16, 18 ed altri della documentazione ipocatastale], detto terreno risulta di proprietà dei coniugi debitore esegutato 3 e debitrice esegutata 4 per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno ed ha una superficie di Ha 0.00.32.

Si specifica, infine, che su detto terreno sono state realizzate le unità immobiliari riportate al Catasto Urbano al foglio n. 44 part. 511 sub 1, 2 e 5 di proprietà sempre dei coniugi debitore esegutato 3 e debitrice esegutata 4.

- Terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato e riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 75, che risulta riportato in catasto come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
44	75	Seminativo	3	0.48.52	€. 16,29	€. 4,51
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
Madre dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 2/12	
Sorella dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/12	
Debitrice esegutata 2					Proprietà per 1/12	
Debitore esegutato 3					Proprietà per 1/12	
Fratello dei debitori esegutati 2 e 3					Proprietà per 1/12	

Per detto terreno risultano errati solamente le quote di proprietà attribuite agli intestatari. Infatti, per quanto prima riportato, il terreno in questione risulta di proprietà:

- per una quota indivisa pari a 16/24 ($1/2 + 4/24$), della madre dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della sorella dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del debitore esegutato 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, del fratello dei debitori esegutati 2 e 3;
- per una quota indivisa pari a 2/24, della debitrice esegutata 2.

LE FORMALITÀ DA CANCELLARE, per quanto risulta dagli atti di processo, sono quelle di seguito descritte.

Per i seguenti immobili:

- ◆ Terreni siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al **foglio n. 44 partt. n. 75, 514(F.R.), 38(F.R.), 381, 512(F.R.), 520, 517;**
- ◆ Fabbricati siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al **foglio n. 44 part. n. 745 sub 1, 2, 3;**
- ◆ Immobile sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al **foglio n. 44 part. n. 511.**

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 – rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3 e la debitrice esecutata 4;

- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3 e la debitrice esecutata 4.

◆ *Per il terreno sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 36 part. n. 586:*

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 – rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 1;

- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE

SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore
esecutato 1.

◆ *Per i fabbricati siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al
foglio n. 44 part. n. 511 sub 1, 2, 5:*

- Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo, del notaio Amendolia Saruccia di Agira del 28/07/1994 – rep. n. 14197, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 10/08/1994 al n. 658 del Registro Particolare ed al n. 6732 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3, la debitrice esecutata 4, il padre dei debitori esecutati 2 e 3 e la madre dei debitori esecutati 2 e 3;
- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 – rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3 e la debitrice esecutata 4;
- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3 e la debitrice esecutata 4.

Per i seguenti immobili:

◆ *Terreni e fabbricati rurali siti in territorio di Nissoria, riportati in catasto al foglio n. 19 part. n. 196, 199, 134, 165, 167, 217, 218 (F.R.), 61, 214 (F.R.);*

◆ *Terreni siti in territorio di Assoro, riportati in catasto al foglio n. 39 part. n. 69 e foglio n. 37 part. n. 51, 103.*

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 – rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro la debitrice eseguita 4;

- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro la debitrice eseguita 4.

◆ *Per l'immobile sito in territorio di Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 98 e 670:*

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 – rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore eseguito 3;

- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro il debitore esecutato 3.

◆ *Per i fabbricati siti in territorio di Gagliano Castelferrato, riportati in catasto al foglio n. 44 part. n. 471 sub 9 e 19:*

- Ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 21/10/1997 - rep. n. 21, per la somma totale di £. 300.000.000 a garanzia della somma di £. 122.814.297, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/11/1997 al n. 466 del Registro Particolare ed al n. 9478 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro la debitrice esecutata 2;

- Pignoramento immobiliare derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia del 19/12/1997 - rep. n.45, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 16/01/1998 al n. 315 del Registro Particolare ed al n. 337 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. A R.L. con sede in Licata (AG), contro la debitrice esecutata 2.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nicosia, li 02/09/2009

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Ing. Antonino Rizzone)

TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/97 R. Es., promossa da Banca Popolare S. Angelo (ora Cassa S. Giacomo), contro [redacted] e Scravia Moneranda. Intervenuti: Banco di Sicilia, Montepaschi SE.RI.T., Banca Carige, SE.RI.T. Sicilia e Strano S.p.A..

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO n. 2

Con Ordinanza del 27/10/2009, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, dott. Nunzio Noto ha disposto la comparizione del sottoscritto C.T.U. per l'udienza del 29/01/2010 per chiarire se i valori indicati nella relazione peritale, relativi agli immobili pignorati siti a Gagliano Castelferrato e riportati in Catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 1 e 511 sub 2, siano comprensivi del diritto di usufrutto o meno, atteso che i debitori eseguiti [redacted] sono solamente nudi proprietari dei suddetti immobili mentre usufruttuaria è la sig.ra [redacted] non sottoposta a pignoramento.

All'udienza del 29/01/2010 il sottoscritto CTU ha chiesto ed ottenuto di rendere i chiarimenti richiesti per iscritto entro il termine di 30 giorni.

I fabbricati in questione, come detto nella relazione peritale del 28/04/2006, risultano di nuda proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei coniugi [redacted] nato a Gagliano Castelferrato (EN) il 15/12/1949 e [redacted] da nata a Nissoria (EN) il 23/08/1952, entrambi sottoposti a pignoramento. Degli stessi immobili risulta usufruttuaria la sig.ra [redacted] nata a [redacted], non sottoposta a pignoramento, la quale risulta tuttora vivente, come si evince dall'apposito certificato rilasciato dal Comune di Gagliano Castelferrato in data 18/02/2010 ed allegato alla presente relazione.

A detti fabbricati, secondo quanto riportato nella relazione peritale del 28/04/2006, sono stati attribuiti i seguenti valori, comprensivi del valore del diritto di usufrutto:

- per l'immobile riportato al foglio n. 44, part. 511, sub 1: € 45.000;
- per l'immobile riportato al foglio n. 44, part. 511, sub 2: € 80.000.

Il valore del diritto di usufrutto, e di conseguenza il valore della nuda proprietà, vengono calcolati utilizzando i coefficienti riportati nel D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificati dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 23/12/2009.

Poiché la beneficiaria dell'usufrutto ha un'età di 89 anni, e quindi compresa tra 87 e 92 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 23/12/2009, il valore del diritto di usufrutto è pari al 15% del valore dell'immobile.

Sulla base di quanto detto, il valore del diritto di usufrutto ed il valore della nuda proprietà dei fabbricati in questione risulta:

Immobile	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
F. 44, part. 511, sub 1	€ 45.000 x 0,15 = € 6.750	€ 45.000 x 0,85 = € 38.250
F. 44, part. 511, sub 2	€ 80.000 x 0,15 = € 12.000	€ 80.000 x 0,85 = € 68.000

Sulla base di quanto riportato, il valore dei beni pignorati costituenti il lotto n. 2, formato appunto dai fabbricati in questione, risulta:

$$€ 38.250 + € 68.000 = € 106.250.$$

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nicosia, li 22/02/2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Dr. Ing. Antonino Rizzone)

Antonino Rizzone

TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/97 R. Es., promossa da Banca Popolare S. Angelo (ora Cassa S. Giacomo), contro

e s. Intervenuti: Banco di Sicilia, Montepaschi SE.RI.T., Banca Carige, SE.RI.T. Sicilia e Strano S.p.A..

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO n. 3

Con Ordinanza dell' 11/05/2010, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, dott. Riccardo Trombetta ha disposto il richiamo del sottoscritto C.T.U. per rendere dei chiarimenti in ordine agli immobili siti in Gagliano Castelferrato ed identificati sulla particella n. 511 del foglio n. 44 e di procedere alla formazione ed alla stima di nuovi lotti, tenuto conto delle indicazioni richiamate nella stessa ordinanza. All'udienza del 22/09/2010 il sottoscritto CTU ha chiesto ed ottenuto di rendere i chiarimenti richiesti con relazione scritta da depositare entro il termine di 60 giorni da tale data.

Come già detto nella relazione peritale del 28/04/2006, gli immobili in questione, siti in Gagliano Castelferrato, risultano realizzati oltre che sulla part. n. 511 del foglio n. 44 anche sulla part. n. 38 e sulle partt. n. 670 e 672 dello stesso foglio, quest'ultime due unite alla part. n. 511.

In particolare gli immobili in oggetto sono quelli di seguito descritti.

IMMOBILE SITO A GAGLIANO CASTELFERRATO RIPORTATO IN CATASTO AL
FOGLIO N. 44 PART. 511 SUB 1

Lotto 2

Detto immobile è posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato a tre elevazioni di cui fanno parte anche gli altri immobili sottoposti a pignoramento riportati in Catasto al foglio 44 part. 511 sub 2, part. 511 sub 5 e part. 511.

Detto immobile, descritto nella relazione peritale del 28/04/2006, risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	1	C/2	3	113 mq	€ 309,31
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
C. _____ A nata a Ce _____					Usufrutto per 1/2	
CC. _____ nato a _____ 1912					Usufrutto per 1/2	
CC. _____ nato a Gagliano Castelferrato					Proprietà per 1/2	
SCR _____ nata a N _____					Proprietà per 1/2	

All'immobile in questione è stato attribuito un valore di € 45.000.

Come risulta dalle precedenti relazioni peritali, detto immobile risulta di nuda proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei coniugi _____ nato a Gagliano Castelferrato (EN) il 15/07/1949 e Sci _____ ta a Nissoria (_____), entrambi sottoposti a pignoramento, mentre dello stesso risulta usufruttuaria la sig.ra _____ eppa nata a Cesa _____ sottoposta a pignoramento.

Poiché, come detto nella relazione peritale n. 2 del 22/02/2010, la beneficiaria dell'usufrutto ha un'età di 89 anni, e quindi compresa tra 87 e 92 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 23/12/2009, il valore del diritto di usufrutto è pari al 15% del valore dell'immobile mentre quello della nuda proprietà è pari all' 85% del valore dell'immobile, pertanto il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sono quelli riportati nella tabella seguente.

Immobile	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
F. 44, part. 511, sub 1	€ 45.000 x 0,15 = € 6.750	€ 45.000 x 0,85 = € 38.250

IMMOBILE SITO A GAGLIANO CASTELFERRATO RIPORTATO IN CATASTO AL
FOGLIO N. 44 PART. 511 SUB 2

Detto immobile è posto al piano terra di un più ampio fabbricato a tre elevazioni, di cui fanno parte anche gli altri immobili sottoposti a pignoramento riportati in Catasto al foglio

44 part. 511 sub 1, part. 511 sub 5 e part. 511.

Detto immobile, descritto nella relazione peritale del 28/04/2006, risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	2	C/1	1	115 mq	€ 1.300,70
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
[redacted] nata a Cesarò [redacted]					Usufrutto per 1/2	
[redacted] PE [redacted] # 10/03/1912					Usufrutto per 1/2	
[redacted] COCCI 177A [redacted] a Gagliano Castelferrato [redacted] 1949					Proprietà per 1/2	
[redacted] SORRENTINO [redacted] nata [redacted] 952					Proprietà per 1/2	

All'immobile in questione è stato attribuito un valore di € 80.000.

Come risulta dalle precedenti relazioni peritali, detto immobile risulta di nuda proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei coniugi [redacted] nato a Gagliano Castelferrato (EN) il 15/12/1949 e [redacted] a Nissoria (EN) [redacted] entrambi sottoposti a pignoramento, mentre dello stesso risulta usufruttuaria la sig.ra [redacted] nata a Cesarò il 26/06/1920, non sottoposta a pignoramento.

Poiché, come detto nella relazione peritale n. 2 del 22/02/2010, la beneficiaria dell'usufrutto ha un'età di 89 anni, e quindi compresa tra 87 e 92 anni, in base alla tabella allegata al D.M. del 23/12/2009, il valore del diritto di usufrutto è pari al 15% del valore dell'immobile mentre quello della nuda proprietà è pari all' 85% del valore dell'immobile, pertanto il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sono quelli riportati nella tabella seguente.

Immobile	Valore diritto di usufrutto	Valore nuda proprietà
F. 44, part. 511, sub 2	€ 80.000 x 0,15 = € 12.000	€ 80.000 x 0,85 = € 68.000

IMMOBILE SITO A GAGLIANO CASTELFERRATO RIPORTATO IN CATASTO AL
FOGLIO N. 44 PART. 511 SUB 5

Le Ha L1

Detto immobile è posto al primo piano di un più ampio fabbricato a tre elevazioni di cui fanno parte anche gli altri immobili sottoposti a pignoramento riportati in Catasto al foglio 44 part. 511 sub 1, part. 511 sub 2 e part. 511.

Detto immobile, descritto nella relazione peritale del 28/04/2006, risulta riportato in Catasto Fabbricati del comune di Gagliano Castelferrato come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza o Superf. Cat.	Rendita
44	511	5	A/2	U	9 vani	€ 404,39
INTESTATI						
DATI ANAGRAFICI					DIRITTI ED ONERI REALI	
CC..... a Gagliano Castelferrato					Proprietà per 1/2	
S..... ENERANDA nata a Nissoria 952					Proprietà per 1/2	

Detto immobile risulta di proprietà, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, dei coniugi (.....) a Gagliano Castelferrato (EN) il
..... anda nata a Nissoria (EN) il 23/08/1952, entrambi sottoposti a pignoramento.

All'immobile in questione è stato attribuito un valore di € 90.000.

A questo valore bisogna detrarre l'importo delle spese di sanatoria e di adeguamento strutturale, che come detto nella relazione peritale del 28/04/2006, sono stati quantificati complessivamente in € 4.000.

Pertanto il valore dell'immobile in questione risulta:

$$€ 90.000 - € 4.000 = € 86.000.$$

FABBRICATO SITO IN GAGLIANO CASTELFERRATO IDENTIFICATO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 44 PART. N. 511

Come detto nella relazione peritale del 28/04/2006, l'immobile in questione è stato realizzato come sopraelevazione del fabbricato esistente, su una parte del terrazzo annesso all'unità immobiliare riportata in Catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5,

sopradescritta.

Come detto nella stessa relazione peritale del 28/04/2006, l'immobile in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 354 prot. n. 2648 del 29/06/1992 (pratica n. A/1255), rilasciata dal Comune di Gagliano Castelferrato ai coniugi [redacted] Matteo e [redacted] Mercedes ed ai coniugi [redacted] Salvatore e F. [redacted] con [redacted] Ceta del Genio Civile di Enna prot. n. 65 del 09/04/1992.

La concessione edilizia è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 29/07/1992 ai nn. 6258/5368 contro i seguenti soggetti:

- [redacted] C.to il 15/10/1959, per una quota pari a 5/12;
- [redacted] nata a Nissoria il 23/08/1952, per una quota pari a 5/12;
- [redacted] liano C.to il 09/05/1952, per una quota pari a 1/12;
- [redacted] a Gagliano C.to il 25/08/1955, per una quota pari a 1/12.

Come detto nella relazione peritale del 28/04/2006, il fabbricato in esame risulta suddiviso in due parti, di cui, la parte di maggiore estensione, pari a circa 90 mq, da adibire a civile abitazione, risulta attribuita esclusivamente dai coniugi [redacted] Matteo e [redacted] Mercedes mentre la parte di minore estensione, da adibire a locale di sgombero, adiacente al fabbricato di proprietà dei coniugi [redacted] [redacted] risulta attribuita esclusivamente a quest'ultimi.

Alla parte del fabbricato attribuito ai coniugi [redacted] [redacted] meglio descritto nella relazione peritale del 28/04/2006, non ancora censito in Catasto, è stato attribuito un valore di **€ 35.000**.

Ai fabbricati prima descritti, riportati in catasto al foglio n. 44, part. n. 511 - sub 5 ed al fabbricato in corso di costruzione ricadente sulla part. n. 511, come detto nella relazione peritale del 28/04/2006, si accede tramite una stradella privata ricadente sul terreno riportato in catasto terreni al foglio n. 44 part. 381 - 512 - 517 - 520. Detta stradella costituisce pertinenza e via d'ingresso comune sia dei fabbricati sopradetti ma anche di altre unità immobiliari di proprietà dei sig.ri [redacted] [redacted], [redacted] [redacted]

[redacted] Angela [vedasi planimetrie catastali, allegati n. 5-A e n. 5-B della relazione

I beni sopradescritti, nella relazione peritale del 28/04/2006 sono stati divisi in due lotti e precisamente il lotto n. 2 ed il lotto n. 3, come di seguito specificato.

LOTTO N. 2

- Fabbricato adibito a deposito sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 1.
- Fabbricato adibito ad attività commerciale, sovrastante il deposito sopradetto, sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 2.

LOTTO N. 3

- Fabbricato adibito ad abitazione sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5.
- Fabbricato in corso di costruzione adiacente al fabbricato sopradetto, edificato sulla part. n. 511 del foglio n. 44.
- Quota indivisa di 2/8 del terreno edificabile adiacente i fabbricati sopradetti riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 381, 512, 517, 520.

Poiché per accedere all'immobile riportato in catasto al foglio n. 44, part. n. 511, sub 2, attribuito al lotto n. 2, si deve attraversare il terreno riportato in Catasto al foglio n. 44, part. n. 381, che anche se ricade in area ad uso pubblico, nella quota di proprietà dei debitori esecutati è stata attribuita al solo lotto n. 3, al fine di evitare eventuali future controversie legali tra gli acquirenti dei 2 lotti nascenti da diritti di passaggio, si preferisce unificare i 2 lotti e costituirne uno solo (che viene denominato lotto n. 2), formato da tutti gli immobili sopradescritti e cioè:

- fabbricato adibito a deposito sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 1.
- fabbricato adibito ad attività commerciale, sovrastante il deposito sopradetto, sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 2;

- fabbricato adibito ad abitazione sito in Gagliano Castelferrato, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 511 sub 5;
- fabbricato in corso di costruzione adiacente al fabbricato sopradetto, edificato sulla part. n. 511 del foglio n. 44;
- quota indivisa di 2/8 del terreno edificabile adiacente i fabbricati sopradetti, riportato in catasto al foglio n. 44 part. n. 381, 512, 517, 520.

Il valore complessivo di detto lotto risulta:

$€ 38.250 + € 68.000 + € 86.000 + € 35.000 + € 4.375 = € 231.625.$

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nicosia, li 20/11/2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Ing. Antonino Rizzone)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonino Rizzone", written over the typed name in the text above.