

Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RIUNITA ISCRITTA AL
N. 6/2015 R.G.E. e 8/2015 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice: **Dott.ssa Evelia Tricani**

C.T.U.: **Ing. Maria Rita Arangio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. Maria Rita Arangio, avente studio professionale in Enna, Strada Provinciale 81 bis n. 2715, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 505, il 07/03/2018 ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Evelia Tricani, per la consulenza tecnica inerente al procedimento iscritto al n. 8/2015 R.G. Es., promosso da Italfondiaro S.p.A. contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2.

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto risponda ai quesiti sotto elencati:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m) Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- p) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- s) Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

La Relazione di Consulenza Tecnica viene redatta e trasmessa in data 01/10/2018.

Il 02/11/2021 il giudice dell'esecuzione il 02/11/2021 dispone di "richiamare l'esperto, già nominato nella procedura iscritta al n. 8/2015 RGE, ing. Maria Rita Arangio, ancora sotto il vincolo del giuramento ivi prestato, affinché proceda, secondo i medesimi quesiti e tempistica, alla stima dei beni pignorati nella procedura n. 6/2015 RGE"

INDICE

	pag.
SOPRALLUOGO	6
ANALISI DEI QUESITI	7
QUESITO A (individuazione beni pignorati)	7
QUESITO B (proprietà)	18
QUESITO C (provenienza del bene)	20
QUESITO D (completezza documentazione prodotta)	22
QUESITO E (verifica corretto accatastamento)	23
QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)	23
QUESITO G (destinazione del bene)	25
QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)	27
QUESITO I (censo, livello o uso civico)	27
QUESITO L (spese)	27
QUESITO M (attestazione prestazione energetica)	27
QUESITO N (eventuale locazione)	28
QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)	28
QUESITO P (valore)	29
QUESITO Q (suddivisione in lotti)	30
QUESITO R (foto e planimetria)	33
QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)	33
QUESITO T (pagamento IVA)	33
QUESITO U (verifica dati pignoramento)	33
CONCLUSIONI	35

APPENDICE

I	Verbale di Sopralluogo del 18/10/2022
II	Verbale di Sopralluogo del 07/03/2023
III	Visure catastali
IV	Fogli di mappa 59, 60 e 69 del comune di Calascibetta e Foglio di mappa 3 del comune di Enna
V	Fogli di mappa 59 e 68 del comune di Calascibetta
VI	Visura ipotecaria
VII	Certificati di Destinazione Urbanistica
VIII	Studio per la determinazione del valore
IX	Rilievo fotografico
X	Nominativi esclusi per privacy

SOPRALLUOGO

Nonostante il 10/09/2022 sia stata inviata la comunicazione della data del sopralluogo fissata per il 20/09/2022, tramite P.E.C. alla parte attrice e tramite raccomandata del 12/09/2022 n. 14483307252-2 alla parte convenuta, alla data fissata, presso la località indicata si è presentato soltanto il Custode, l'avv. Di Dio Giuseppe; non avendo contezza che l'avviso fosse andato a buon fine viene effettuata, nelle stesse modalità, una nuova comunicazione il 23/09/2022 per un sopralluogo da eseguire il 18/10/2022.

Il primo sopralluogo si effettua, pertanto, il 18/10/2022; si visionano i beni siti nel territorio del comune di Calascibetta e si effettua il parziale rilievo geometrico ed il rilievo fotografico degli immobili individuati dal foglio 69; si evidenzia la presenza di due fabbricati, presenti nel foglio di mappa ma censiti come terreno (particella 517).

Si continua con il sopralluogo dei terreni individuati dal foglio 60 e del foglio 59 e si effettua il parziale rilievo geometrico ed il rilievo fotografico degli immobili individuati dal foglio 59 particella 351 sub 1 e sub 2 confrontandoli con la planimetria catastale.

Non riuscendo a visionare tutti gli immobili oggetto di stima si fissa per giorno 07/11/2022 alle ore 16.00 un secondo sopralluogo.

Si riporta in *Appendice I* il *Verbale di Sopralluogo del 18/10/2022*.

Al sopralluogo del 07/11/2022, oltre alla sottoscritta CTU e al Custode, non si presenta nessuno; in data 09/11/2022 si invia comunicazione alle parti tramite PEC e raccomandata n. 14483307253-4 del nuovo sopralluogo fissato per giorno 29/11/2022 alle ore 10.00.

A causa delle pessime condizioni meteorologiche non è stato possibile svolgere il sopralluogo fissato per il 29/11/2023; il 22/02/2023 si invia comunicazione alle parti tramite PEC e raccomandata n. 20056049640-9 fissando per giorno 07/03/2023 alle ore 16.00 il sopralluogo.

Sono presenti oltre alla sottoscritta CTU il signor Petralia Piero, figlio dei signori [REDACTED], assistito dall'avvocato Lorenzo Caruso; si effettua il rilievo fotografico dei beni posti sul foglio 68 ricadenti nel territorio del comune di Calascibetta e del foglio 3 del comune di Enna; non riuscendo a completare nel pomeriggio si decide di rinviare il sopralluogo a giorno 13/03/2023 alle ore 16.00.

Si riporta in *Appendice II* il *Verbale di Sopralluogo del 07/03/2023*.

In data 13/03/2023 si svolge l'ultimo sopralluogo a cui sono presenti, oltre alla CTU, il Custode e il sig. Petralia Piero; si procede con il rilievo fotografico delle particelle non ancora visionate presenti nel foglio 59 del Comune di Calascibetta.

ANALISI DEI QUESITI

Si analizzano e si dà risposta di seguito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore.

QUESITO A (individuazione beni pignorati)

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

I beni indicati nell'atto di pignorato del 19/12/2014, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 23/01/2015 al reg. gen. 372 reg. part. 320, risultano i seguenti

Unità negoziale n. 1:

- Immobile n. 1
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 21, consistenza 29 are 40 centiare,

- Immobile n. 2
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 223, consistenza 60 are 80 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 3
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 234, consistenza 45 are 70 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 4
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 236, consistenza 63 are 40 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 5
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 244, consistenza 1 ettari 7 are 70 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 6
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 281, consistenza 40 are 10 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 7
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 282, consistenza 78 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Manna Scala

- Immobile n. 8
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 283, consistenza 1 are, 80 centiare
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 9
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 390, consistenza 20 are 80 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 10
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 391, consistenza 11 are 40 centiare
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 11
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 399, consistenza 20 are 30 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 12
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 402, consistenza 4 are, 80 centiare
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 13
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 425, consistenza 1 are 10 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 14
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 91, consistenza 1 ettari 7 are 70 centiare
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 15
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 517, consistenza 9 are 10 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente

catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 91,
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 92
- Immobile n. 16
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 516, consistenza 28 are 80 centiare
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 17
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 97, consistenza 10 are 90 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 18

catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 98, consistenza 17 are 40 centiare
Terreno in contrada Manna Scala

- Immobile n. 19
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 99, consistenza 17 are 10 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 20
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 101, consistenza 45 are 20 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 21
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 428, consistenza 2 are
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 22
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 430, consistenza 6 are 40 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 23
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 432, consistenza 5 are
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 24
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 441, consistenza 2 are 60 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala
- Immobile n. 25
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 63, consistenza 2 ettari 7 are
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 26
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 136, consistenza 20 are 60 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 27
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 137, consistenza 10 are 30 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 28
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 138, consistenza 19 are 60 centiare,
Terreno in contrada Mortilla

- Immobile n. 29
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 139, consistenza 21 are 20 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 30
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 140, consistenza 71 are 40 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 31
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 218, consistenza 7 are 70 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 32
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 219, consistenza 12 are 60 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 33
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 221, consistenza 12 are 30 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 34
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 244, 3 are 30 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 35
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 264, consistenza 2 are 30 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 36
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 265, consistenza 8 are 70 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 37
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 266, consistenza 32 are 30 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 38
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 343, consistenza 1 ettari 14 are 94 centiare,
Terreno in contrada Mortilla
- Immobile n. 39
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 345, consistenza 24 centiare

Terreno in contrada Mortilla

- Immobile n. 40
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 1
D10 - Fabbricati per attività agricola,
Contrada Mortilla
 - Immobile n. 41
catasto fabbricati del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 351, subalterno 2,
A3 - Abitazione di tipo economico,
Contrada Mortilla.
 - Immobile n. 42
catasto terreni del comune di Enna (En),
foglio 3, particella 44, consistenza 62 are,
Terreno in contrada Scursura San Michele
 - Immobile n. 43
catasto terreni del comune di Enna (En),
foglio 3, particella 51, consistenza 64 are,
Terreno in contrada Scursura San Michele
 - Immobile n. 44
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 220, consistenza 5 are 70 centiare
Terreno in contrada Mortilla
- Unità negoziale n. 2:
- Immobile n. 1
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 200, consistenza 28 are 10 centiare,
Terreno in contrada Farracchione
 - Immobile n. 2
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 201, consistenza 29 are 50 centiare
Terreno in contrada Farracchione
 - Immobile n. 3
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 202, consistenza 20 are 10 centiare,
Terreno in contrada Farracchione
 - Immobile n. 4
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 204, consistenza 21 are 80 centiare
Terreno in contrada Farracchione
 - Immobile n. 5
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 172, consistenza 1 ettari 15 are 70 centiare,

Terreno in contrada Sotta La Rocca

- Immobile n. 6
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 173, consistenza 48 centiare
Fabbricato Rurale in contrada Sotta La Rocca
- Immobile n. 7
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 174, consistenza 98 are 70 centiare,
Terreno in contrada Sotta La Rocca
- Immobile n. 8
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 292, consistenza 42 are 20 centiare
Terreno in contrada Sotta La Rocca
- Immobile n. 9
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 311, consistenza 37 are
Terreno in contrada Sotta La Rocca

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede di Siena, codice fiscale 00884060526, contro l'Esecutato 1 per la proprietà nella quota di 1/2 per l'unità negoziale n. 1 e nella quota di 1/1 per la quota negoziale n. 2; l'Esecutato 2 per la proprietà nella quota di 1/2 per l'unità negoziale n. 1.

Nella presente Relazione Peritale si analizzeranno pertanto gli immobili sopra elencati suddividendoli in due beni principali.

Immobile 1)

I beni sono siti nel territorio del comune di Calascibetta ed Enna.

Si riportano di seguito i dati catastali (si vedano le *Visure catastali* riportate in *Appendice III*)

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	mq	mq tot	Redd. Domin.	Redd. Agr.
CALASCIBETTA	59	21	AA	Seminativo	2	2 597	2 940	€ 11,40	€ 2,68
			AB	Pascolo	2	343		€ 0,28	€ 0,11
CALASCIBETTA	59	223	AA	Sem. Arb.	2	4 256	6 080	€ 17,58	€ 5,50
			AB	Uliveto	3	1 824		€ 2,36	€ 4,24
CALASCIBETTA	60	234		Seminativo	3	4 570		€ 14,13	€ 4,25
CALASCIBETTA	60	236	AA	Seminativo	2	6 255	6 340	€ 27,46	€ 6,46
			AB	Pascolo	3	85		€ 0,05	€ 0,02
CALASCIBETTA	60	244	AA	Seminativo	2	10 065	10 770	€ 44,18	€ 4,37
			AB	Uliveto	1	705		€ 10,40	€ 2,37
CALASCIBETTA	60	281		Seminativo	2	4 010		€ 17,60	€ 4,14
CALASCIBETTA	60	283		Seminativo	2	180		€ 0,79	€ 0,19
CALASCIBETTA	60	390		Uliveto	1	2 080		€ 12,89	€ 6,98

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CALASCIBETTA	60	391	AA	Seminativo	2	875	1 140	€ 3,84	€ 1,64
			AB	Uliveto	1	265		€ 0,90	€ 0,89
CALASCIBETTA	60	399	AA	Seminativo	2	1 170	2 030	€ 5,14	€ 1,21
			AB	Uliveto	2	860		€ 4,22	€ 2,44
CALASCIBETTA	60	402	AA	Seminativo	2	400	480	€ 1,76	€ 0,41
			AB	Chiusa	2	80		€ 0,48	€ 0,25
CALASCIBETTA	60	425	AA	Pascolo	3	100	110	€ 0,06	€ 0,03
			AB	Sem. Arb.	2	10		€ 0,04	€ 0,01
CALASCIBETTA	69	91		Seminativo	2	10 770		€ 47,28	€ 11,12
CALASCIBETTA	69	516	AA	Pascolo	1	2 200	2 880	€ 2,84	€ 0,80
			AB	Seminativo	2	680		€ 2,11	€ 0,63
CALASCIBETTA	69	97	AA	Sem. Arb.	2	382	1 090	€ 1,58	€ 0,49
			AB	Pascolo	1	708		€ 0,91	€ 0,26
CALASCIBETTA	69	98		Seminativo	3	1 740		€ 5,39	€ 1,62
CALASCIBETTA	69	99		Seminativo	3	1 710		€ 0,97	€ 0,44
CALASCIBETTA	69	101	AA	Seminativo	2	4 393	4 520	€ 19,28	€ 4,54
			AB	Uliveto	2	127		€ 0,62	€ 0,36
CALASCIBETTA	69	428	AA	Seminativo	5	100	200	€ 0,06	€ 0,03
			AB	Chiusa	2	100		€ 0,59	€ 0,31
CALASCIBETTA	69	430	AA	Sem. Arb.	2	465	640	€ 1,92	€ 0,60
			AB	Uliveto	2	175		€ 0,86	€ 0,50
CALASCIBETTA	69	432	AA	Seminativo	2	232	500	€ 1,02	€ 0,24
			AB	Uliveto	2	268		€ 1,31	€ 0,76
CALASCIBETTA	69	441		Seminativo	2	260		€ 1,14	€ 0,27
CALASCIBETTA	59	63	AA	Sem. Arb.	3	18 921	20 700	€ 68,40	€ 19,54
			AB	Uliveto	3	219		€ 0,28	€ 0,51
			AC	Pascolo	2	1 560		€ 1,29	€ 0,48
CALASCIBETTA	59	136	AA	Seminativo	3	1 165	2 060	€ 3,61	€ 1,08
			AB	Pascolo	2	895		€ 0,74	€ 0,28
CALASCIBETTA	59	137		Seminativo	3	1030		€ 3,19	€ 0,96
CALASCIBETTA	59	138	AA	Seminativo	3	1512	1960	€ 4,69	€ 1,41
			AB	Uliveto	3	448		€ 0,58	€ 1,04
CALASCIBETTA	59	139	AA	Seminativo	4	1 745	2 120	€ 2,25	€ 0,81
			AB	Uliveto	3	341		€ 0,44	€ 0,79
			AC	Pascolo	2	34		€ 0,03	€ 0,01
CALASCIBETTA	59	140	AA	Seminativo	3	7 070	7 140	€ 21,91	€ 6,57
			AB	Uliveto	3	70		€ 0,09	€ 0,16
CALASCIBETTA	59	218	AA	Seminativo	3	12	770	€ 0,04	€ 0,01
			AB	Pascolo	2	265		€ 0,22	€ 0,08
			AC	Pascolo. Arb.	u	493		€ 1,02	€ 0,25
CALASCIBETTA	59	219		Pascolo	2	1 260		€ 1,04	€ 0,39
CALASCIBETTA	59	221		Pascolo	2	1 230		€ 1,02	€ 0,38

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CALASCIBETTA	59	244		Seminativo	4	330		€ 0,43	€ 0,15
CALASCIBETTA	59	264		Seminativo	4	230		€ 0,30	€ 0,11
CALASCIBETTA	59	265	AA	Seminativo	4	800	870	€ 1,03	€ 0,37
			AB	Chiusa	3	70		€ 0,25	€ 0,16
CALASCIBETTA	59	266		Seminativo	3	3 250		€ 1,07	€ 3,02
CALASCIBETTA	59	343	AA	Sem. Arb.	3	10 687	11 494	€ 38,64	€ 11,04
			AB	Uliveto	3	807		€ 1,04	€ 1,88
CALASCIBETTA	59	345		Sem. Arb.	3	24		€ 0,09	€ 0,02
ENNA	3	44	AA	Uliveto	2	5 489	6 200	€ 29,77	€ 19,84
			AB	Pascolo. Arb.	U	711		€ 1,84	€ 0,37
ENNA	3	51	AA	Pascolo	2	5 600	6 400	€ 7,23	€ 2,89
			AB	Pascolo. Arb.	U	800		€ 2,07	€ 0,41
CALASCIBETTA	59	220	AA	Pascolo	2	450	570	€ 0,37	€ 0,14
			AB	Pascolo. Arb.	U	120		€ 0,25	€ 0,06

L'area, al momento del sopralluogo, è destinata ad uso agricolo, prevalentemente seminativo e pascolo.

Di seguito si analizzano alcuni beni censiti in catasto come riportate di seguito ed indicate con le lettere **a**, **b**, **c** e **d**.

1.a) Fabbricato trattato nella Relazione di stima depositata per il procedimento n. 8/2015

R.G.E.; fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 59, particella 351, sub. 1

1.b) Fabbricato trattato nella Relazione di stima depositata per il procedimento n. 8/2015

R.G.E.; fabbricato censito al N.C.E.U. da:

- foglio 59, particella 351, sub. 2

1.c) Bene censito al N.C.T. da:

- foglio 69, particella 517

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	mq	mq tot	Redd. Domin.	Redd. Agr.
CALASCIBETTA	69	517		Pascolo	1	910		€ 1,17	€ 0,33

Il bene oggetto del pignoramento è censito al catasto terreni come un'area destinata a pascolo.

Sul posto, invece, si osserva la presenza di fabbricati non censiti al catasto urbano, parte destinati all'attività agricola, parte a civile abitazione.

Il bene confina a est con la part. 91, e con la part. 516 per i rimanenti lati, entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri.

1.d) Fabbricato Diruto censito al N.C.T. da:

- foglio 60, particella 282

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO
			mq	
60	282	FABBRICATO DIRUTO	78	-

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata in catasto come un fabbricato diruto, nell'atto di pignoramento era individuato come "Fabbricato Rurale".

Il bene confina a est con la part. 291, e con la part. 283 per i rimanenti lati, entrambe oggetto del pignoramento, salvo altri.

Dall'analisi anche delle copie dei Fogli di mappa 59, 60 e 69 del comune di Calascibetta e del Foglio di mappa 3 del comune di Enna riportate in Appendice IV è possibile desumere i confini delle particelle in esame.

comune	foglio	part.	confini
CALASCIBETTA	59	21	A nord la part. 110 del foglio 61 e la part 140 oggetto del pignoramento; a est a part. 231; a sud la part. 222; a ovest la part. 223 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	223	A nord la part. 140 oggetto del pignoramento; a est a part. 21 oggetto del pignoramento; a sud le part. 222 e 268; a ovest la part. 266 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	234	A nord la strada comunale; a est la part. 235; a sud la part. 281 oggetto del pignoramento e la part. 291; a ovest la part. 233, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	236	A nord; a est la part. 238; a sud la part. 237; a ovest la part. 235, salvo altri
CALASCIBETTA	60	244	A nord le part. 238, 239, 240, 242, 361, 243, la strada comunale; a est la part. 245 e 246; a sud la part. 306, 426 e la strada provinciale 63; a ovest le part. 346, 303 e 237, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	281	A nord la part 234 oggetto del pignoramento e la part. 233; a est la part. 283 oggetto del pignoramento e la part. 291; a sud la strada provinciale 63; a ovest la part. 279, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	283	A ovest e a nord la part. 81 oggetto del pignoramento; a est la part. 282 oggetto del pignoramento e la part 291; a sud la strada provinciale 63; salvo altri.
CALASCIBETTA	60	390	A nord la part 391 oggetto del pignoramento e la part. 266; a est la part. 404; a sud la part. 369; a ovest la strada provinciale 63), salvo altri.
CALASCIBETTA	60	391	A nord le part. 393, 516 e 517; a est la part. 286; a sud le part. 390 oggetto del pignoramento; a ovest la strada provinciale 63, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	399	A nord la strada provinciale 63 e la part 402 oggetto del pignoramento; a est la part. 404; a sud la part. 286; a ovest le part. 517, 516, 280 e 397, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	402	A nord la strada provinciale 63; la part. 399 oggetto del pignoramento per tutti gli altri lati, salvo altri.
CALASCIBETTA	60	425	A nord la strada provinciale 63; a est la part. 428; a sud la part. 304; a ovest la part. 423, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	91	A nord la part. 33; a est le part. 516 e 517 oggetto del pignoramento e la strada vicinale Ponte Manna; a sud la part. 286; a ovest le part. 517, 516, 280 e 397, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	516	A nord la part. 33; a est le part. 93; a sud la strada vicinale Ponte Manna; a ovest le part. 517 e 91 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	97	A nord-ovest la strada vicinale Ponte Manna; a nord-est la strada provinciale 63; a sud-ovest pa part. 98 oggetto del pignoramento, salvo altri.

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CALASCIBETTA	69	98	A nord la part. 97 oggetto del pignoramento; a est la strada provinciale 63; a sud la part. 99 oggetto del pignoramento; a ovest la strada vicinale Ponte Manna, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	99	A nord la part. 98 oggetto del pignoramento; a est la strada provinciale 63; a sud la part. 296; a ovest la strada vicinale Ponte Manna, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	101	A nord la strada vicinale Ponte Manna; a est la part. 102; a sud la part. 104; a ovest la strada provinciale 63 e la part. 94, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	428	A nord la part. 430 oggetto del pignoramento; a est la part. 443; a sud la part. 426; a ovest la strada provinciale 63, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	430	A nord la part. 432 oggetto del pignoramento; a est la part. 443; a sud la part. 428 oggetto del pignoramento; a ovest la strada provinciale 63, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	432	A nord le part. 434, 436 e 439; a est la part. 441 oggetto del pignoramento e la part. 443; a sud la part. 430 oggetto del pignoramento; a ovest la strada provinciale 63, salvo altri.
CALASCIBETTA	69	441	A nord-est la strada provinciale 63; a sud la part. 443; a nord-ovest la part. 432 oggetto del pignoramento e la part. 439, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	63	A nord le part. 373, la strada comunale, la part. 184 e 186; a est la part. 343 oggetto del pignoramento e la part. 443; a sud le part. 99,97, 96, 95, 98 e 65; a ovest le part. 314, 310, 375 salvo altri.
CALASCIBETTA	59	136	A nord la part. 229; a est la part. 244 oggetto del pignoramento; a sud la part. 137 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 132, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	137	A nord la part. 136 oggetto del pignoramento; a est la part. 264 oggetto del pignoramento; a sud le part. 265 e 138 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 132, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	138	A nord la part. 137 oggetto del pignoramento; a est la part. 265 oggetto del pignoramento; a sud la part. 139 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 132, salvo altri
CALASCIBETTA	59	139	A nord le part. 138 e 265 oggetto del pignoramento; a est e a sud la part. 140 oggetto del pignoramento; a ovest le part. 132 e 336, salvo altri
CALASCIBETTA	59	140	A nord le part. 139 e 265 oggetto del pignoramento; a est la part. 110 del foglio 61; a sud le part. 21, 223 e 266 oggetto del pignoramento; a ovest le part. 286 e 336, salvo altri
CALASCIBETTA	59	218	A nord la part. 220 oggetto del pignoramento; a est la part. 219 oggetto del pignoramento; a sud la part. 216; a ovest le part. 262 e 268, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	219	A nord la part. 221 oggetto del pignoramento; a est la part. 231; a sud la part. 216; a ovest la part. 218 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	221	A nord la part. 222; a est le part. 231; a sud la part. 219 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 220 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	244	A nord la part. 229; a est le part. 110 del foglio 61; a sud la part. 264 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 136, salvo altri
CALASCIBETTA	59	264	A nord la part. 244 oggetto del pignoramento; a est le part. 110 del foglio 61; a sud la part. 265 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 137, salvo altri
CALASCIBETTA	59	265	A nord le part. 137 e 264 oggetto del pignoramento; a est le part. 110 del foglio 61; a sud le part. 140 e 139 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 138, salvo altri
CALASCIBETTA	59	266	A nord la part. 140 oggetto del pignoramento; a est la part. 223 oggetto del pignoramento; a sud la part. 268; a ovest le part. 180 e 286, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	343	A nord le part. 225 e 228; a est la part. 346; a sud le part. 351 (fabbricati con corte oggetto dei pignoramenti), 107 e 100; a ovest la part. 63 oggetto del pignoramento, 99 e 65, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	345	A nord la part. 351 (fabbricati con corte oggetto dei pignoramenti); a sud-est la part. 348; a sud-ovest la part. 341, salvo altri.

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

ENNA	3	44	A nord le part. 38, 39 e 43; a est la part. 51 oggetto del pignoramento; a sud la part. 51 del foglio 4 di Enna; a ovest le part. 45 e 35, salvo altri.
ENNA	3	51	A nord la part. 43; a est e a sud la part. 51 del foglio 4 di Enna; a ovest la part. 44 oggetto del pignoramento, salvo altri.
CALASCIBETTA	59	220	A nord la part. 222; a est la part. 221 oggetto del pignoramento; a sud la part. 218 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 268, salvo altri.

Immobile 2)

I beni sono siti nel territorio del comune di Calascibetta.

Si riportano di seguito i dati catastali (si vedano le *Visure catastali* riportate in *Appendice III*)

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	mq	mq tot	Redd. Domin.	Redd. Agr.
CALASCIBETTA	59	200	AA	Uliveto	3	1 310	2 810	€ 1,69	€ 3,04
			AB	Pascolo	2	1 500		€ 1,24	€ 0,46
CALASCIBETTA	59	201	AA	Seminativo	4	1 526	2 950	€ 1,97	€ 0,71
			AB	Pascolo	2	1 424		€ 1,18	€ 0,44
CALASCIBETTA	59	202	AA	Seminativo	3	1 836	2 010	€ 5,69	€ 1,71
			AB	Uliveto	3	21		€ 0,03	€ 0,05
			AC	Pascolo	2	153		€ 0,13	€ 0,05
CALASCIBETTA	59	204	AA	Sem. Arb.	3	1 880	2 180	€ 6,80	€ 1,94
			AB	Uliveto	3	300		€ 0,39	€ 0,70
CALASCIBETTA	68	172	AA	Sem. Arb.	4	2 415	11 570	€ 6,24	€ 2,12
			AB	Pascolo Arb.	U	9 155		€ 18,91	€ 4,73
CALASCIBETTA	68	174	AA	Pascolo	3	5 036	9 870	€ 2,86	€ 1,30
			AB	Pascolo Arb.	U	4 834		€ 9,99	€ 2,50
CALASCIBETTA	68	292	AA	Sem. Arb.	4	1 004	5 220	€ 2,59	€ 0,88
			AB	Pascolo Arb.	U	4 216		€ 8,71	€ 2,18
CALASCIBETTA	68	311	AA	Uliveto	2	1 193	3 700	€ 5,85	€ 3,39
			AB	Pascolo. Arb.	U	2 507		€ 5,18	€ 1,29

L'area, al momento del sopralluogo, l'area è destinata ad uso agricolo.

2.a) Fabbricato Diruto censito al N.C.T. da:

- foglio 68, particella 173

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO
			mq	
68	173	FABBRICATO DIRUTO	48	-

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata in catasto come un fabbricato diruto, nell'atto di pignoramento era individuato come "Fabbricato Rurale".

Il bene è posto all'interno della part. 292, anch'essa oggetto del pignoramento, salvo altri.

Dall'analisi anche delle copie dei *Fogli di mappa 59 e 68 del comune di Calascibetta (En)* riportate in *Appendice V* è possibile desumere i confini delle particelle in esame.

foglio	part.	confini
59	200	A nord la part. 167; a est la part. 203, a est e a sud la part. 201 oggetto del pignoramento; a ovest le part. 199, 98, 197, 196 e 340, salvo altri.
59	201	A nord-est la part. 203; a sud le part. 204 e 202 oggetto del pignoramento e la part. 207; a ovest la part. 200 oggetto del pignoramento, salvo altri.
59	202	A nord la part. 201 oggetto del pignoramento; a est la part. 204 oggetto del pignoramento; a sud la part. 205; a ovest la part. 199, salvo altri.
59	204	A nord la part. 201 oggetto del pignoramento; a est le part. 207 e 200; a sud la part. 209; a ovest la part. 202 oggetto del pignoramento, salvo altri.
68	172	A nord la part. 292 oggetto del pignoramento; a est la part. 311 oggetto del pignoramento; a sud le part. 309, 98, 96, 94 e 93 del foglio 79; a ovest le part. 171 e 326, salvo altri.
68	174	A nord la part. 455; a est le part. 309 del foglio 79; a sud la part. 311 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 292 oggetto del pignoramento e la part. 266, salvo altri
68	292	A nord le part. 328 e 266; a est le part. 174 oggetto del pignoramento; a sud la part. 172 oggetto del pignoramento; a ovest la part. 344, salvo altri
68	311	A nord la part. 174 oggetto del pignoramento; a est e a sud la part. 309 del foglio 79; a ovest la part. 172 oggetto del pignoramento, salvo altri

QUESITO B (proprietà)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

Gli **immobili 1)** risultano in catasto di proprietà come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

COMUNE	FOGLIO	PART.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
CALASCIBETTA	59	21	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	223		
CALASCIBETTA	60	234	Esecutato 1	Proprietà in regime di comunione dei beni
CALASCIBETTA	60	236		
CALASCIBETTA	60	244	Chiesa di San Paolo Apostolo	Diritto del concedente
			Esecutato 1 ed Esecutato 2	Livellari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	60	281	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	60	283		
CALASCIBETTA	60	390		
CALASCIBETTA	60	391		
CALASCIBETTA	60	399		
CALASCIBETTA	60	402	Esecutato 1	Proprietà in regime di comunione dei beni
CALASCIBETTA	60	425		

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CALASCIBETTA	69	91	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	69	516		
CALASCIBETTA	69	97		
CALASCIBETTA	69	98		
CALASCIBETTA	69	99		
CALASCIBETTA	69	101		
CALASCIBETTA	69	428		
CALASCIBETTA	69	430		
CALASCIBETTA	69	432		
CALASCIBETTA	69	441		
CALASCIBETTA	59	63		
CALASCIBETTA	59	136	Chiesa di San Paolo Apostolo	Diritto del concedente
			Esecutato 1 ed Esecutato 2	Livellari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	137	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	138		
CALASCIBETTA	59	139	Chiesa Madre di Calascibetta	Diritto del concedente
			Esecutato 1 ed Esecutato 2	Livellari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	140	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	218		
CALASCIBETTA	59	219		
CALASCIBETTA	59	221		
CALASCIBETTA	59	244	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Livellari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	264	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	265		
CALASCIBETTA	59	266		
CALASCIBETTA	59	343		
CALASCIBETTA	59	345		
ENNA	3	44	Esecutato 1	Proprietà in regime di comunione dei beni
ENNA	3	51	Esecutato 1 ed Esecutato 2	Proprietari per 1/2 ciascuno
CALASCIBETTA	59	220		

Immobili 1.c)

Foglio 69 particella 517 del comune di Calascibetta (En):

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato 1	Proprietà per 1/2
Esecutato 2	Proprietà per 1/2

Immobile 1.d)

Foglio 60 particella 282 del comune di Calascibetta (En):

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato 1	Proprietà per 1/2
Esecutato 2	Proprietà per 1/2

Gli **immobili 2)** risultano in catasto di proprietà come di seguito riportato:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

FOGLIO	PARTICELLA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
59	200	Esecutato 1	Proprietà per 1000/1000
59	201		
59	202		
59	204		
68	172		
68	174		
68	292		
68	311		

Immobile 2.a)

Foglio 68 particella 173 del comune di Calascibetta (En):

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
Esecutato 1	Proprietà per 1000/1000

QUESITO C (provenienza del bene)

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Esaminate le Visure Storiche, con l'ausilio della Relazione di visura ipotecaria ex art. 567 c.p.c. del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa del 13/04/2015, è possibile accertare la provenienza del bene e conoscerne le trascrizioni:

Immobile 1), 1.c) e 1.c)

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 21 e 223, foglio 69 particelle 101 e 441:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 4070 del **08/01/1993**, notaio Aldo Barresi, trascritto il 21/01/1993 ai nn. 601/534 da S.V.24, C.P.47, C.C.56 e C.P.62, i terreni censiti dal foglio 69 particelle 101 e 441 e da P.C.C.25, B.C.04, B.P.P.54, P.C.A.28 e P.C.P.41 i terreni censiti dal foglio 59 particelle 21 e 223.

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 60 particelle 234, 281, 282, 283, 391, 399 e 402:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno con atto di compravendita rep. n. 28665/6428 del **04/09/1980**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 03/10/1980 ai nn. 9132/8724 da P.A.29, i terreni censiti dal foglio 60 particelle 234, 281, 282, 283, 391, 399, 402 e altri

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 60 particelle 236, 244, e 425:

- Esecutato 1 acquista in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita rep. n. 2261 del **22/02/1992**, notaio Barresi Aldo, trascritto il

12/03/1992 ai nn. 2358/2086 da L.F.P.61, i terreni censiti dal foglio 60 particelle 236, 244, e 425.

Immobile ricadente nel territorio del Comune di Calascibetta individuato al Catasto Terreni dal foglio 60 particella 390:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 37715 del **05/06/1987**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 30/06/1987 ai nn. 4754/4205 da R.C.45 e L.G.53, il terreno censito dal foglio 60 particella 390.

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 69 particelle 91, 517, 516, 97 e 432:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 40020 del **13/03/1989**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 06/04/1989 ai nn. 2893/2571 da B.G.40, i terreni censiti dal foglio 69 particelle 97 e 432, da B.A.14, i terreni censito dal foglio 69 particelle 91 e 92 (si ricorda che la particella 92 ha dato origine alle particelle 516 e 517)

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 69 particelle 98, 99, 428 e 430, foglio 59 particelle 218, 219, 220 e 221:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 67059/16557 del **13/11/1991**, notaio Salvatore Catania, trascritto il 30/11/1991 ai nn. 9183/8092 da C.C.23, i terreni censiti dal foglio 69 particelle 98, 99, 428 e 430, da F.G.11, i terreni censiti dal foglio 59 particelle 220 e 221, da A.M.C.62 e P.G.67 i terreni censiti dal foglio 59 particelle 218 e 219.

Immobile ricadenti nel territorio del Comune di Enna individuato al Catasto Terreni dal foglio 3 particella 51:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 10685 del **14/11/1996**, notaio Barresi Aldo, trascritto il 27/11/1996 ai nn. 9772/8870 da B.D.51, S.P.54, S.C.59, S.P.61, S.A.64, D.S.G.30, D.S.C.33, D.S.P.31, D.S.C.36, S.C.24, C.V.10, C.A.22, C.M.24 e C.M.26 il terreno censito dal foglio 3 particella 51

Immobile ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuato al Catasto Terreni dal foglio 59 particella 63:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 10685 del **14/11/1996**, notaio Barresi Aldo, trascritto il 27/11/1996 ai nn. 9774/8872 da R.F.27, B.C.A.55, B.G.M.58 e B.S.F.M.61 il terreno censito dal foglio 59 particella 63 oltre ad altro

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 136, 137, 138, 139, 140, 244, 264, 265 e 266:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 52652 del **30/10/1995**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 22/11/1995 ai nn. 9768/8759 da D.V.P.31 e M.M.37, i terreni censiti dal foglio 59 particelle 136, 137, 138, 139, 140, 244, 264, 265 e 266

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 343 e 345:

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 acquistano 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (Esecutato 1 ed Esecutato 2 sono coniugi) con atto di compravendita rep. n. 3058 del **13/09/1985**, notaio Arturo Pittella, trascritto il 02/10/1985 ai nn. 7074/6237 da L.C.19 e L.P.N., il terreno censito dal foglio 59 particella 284 (da cui hanno avuto origine le particelle 343 e 345) e altro.

Immobile ricadenti nel territorio del Comune di Enna individuato al Catasto Terreni dal foglio 3 particella 44:

- Esecutato 1 acquista 1/1 in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita rep. n. 10857 del **17/12/1996**, notaio Barresi Aldo, trascritto il 07/01/1997 ai nn. 200/189 da D.S.G.30, D.S.P.31, D.S.C.33 E D.S.C.36 il terreno censito dal foglio 3 particella 44

Immobile 2) e 2.a

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 200, 201, 202 e 204:

- Esecutato 1 acquistava 1/1 come bene personale con atto di compravendita rep. n. 41360 del **09/01/1990**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 29/01/1990 ai nn. 688/623 da B.M.05, il terreno censito dal foglio 59 particelle 204 e da V.C.05, i terreni censiti dal foglio 59 particelle 200, 201 e 202

Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 68 particelle 172, 173, 174, 292 e 311:

- Esecutato 1 acquistava 1/1 come bene personale con atto di compravendita rep. n. 37935/9390 del **08/09/1987**, notaio Liborio Di Salvo, trascritto il 01/10/1987 ai nn. 7218/6449 da R.A.32, il terreno censito dal foglio 68 particelle 173, 174, 292 e da R.A.34, i terreni censiti dal foglio 68 particelle 172 e 311

QUESITO D (completezza documentazione prodotta)

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

L'accertamento può essere effettuato grazie ai dati presenti e prodotti nel fascicolo, questi consentono di procedere con la richiesta dei documenti occorrenti per effettuare le indagini necessarie e richieste con il conferimento dell'incarico.

Si ribadisce che i beni individuati dal foglio 59 del comune di Calascibetta (En), particella 351, sub. 1 e sub 2 sono stati trattati nella Relazione di stima depositata per il procedimento n. 8/2015 R.G.E.

Confrontando la "Comunicazione ai sensi dell'art. 498 C.P.C." depositata dall'Avv. Giuseppe Balistreri il 04/05/2015 si nota che è indicato un ulteriore immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palma di Caltanissetta al foglio 119, particella 1082 sub 34 non presente nell'atto di pignoramento del 19/12/2014, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 23/01/2015 al reg. gen. 372 reg. part. 320.

QUESITO E (verifica corretto accatastamento)

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

Immobile 1.c)

Come riportato già in risposta al Quesito A si è riscontrato che il bene individuato dal foglio 69 particella 517 oggetto del pignoramento è censito al catasto terreni come un'area destinata a pascolo.

Sul posto, invece, si osserva la presenza di fabbricati non censiti al catasto urbano, parte destinati all'attività agricola, parte a civile abitazione.

Immobile 1.d)

Come riportato già in risposta al Quesito A si osserva che il foglio 60 part. 282 individua una unità immobiliare che è censita in catasto come un Fabbricato Diruto, mentre nell'atto di pignoramento era individuato come "Fabbricato Rurale".

Immobile 2.a)

Come riportato già in risposta al Quesito A si osserva che il foglio 68 part. 173 individua una unità immobiliare che è censita in catasto come un Fabbricato Diruto, mentre nell'atto di pignoramento era individuato come "Fabbricato Rurale".

QUESITO F (iscrizioni e trascrizioni)

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

Dall'analisi della Relazione Notarile, dalle visure Catastali e dalle indagini ipotecarie contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (si veda la *Visura Ipotecaria* riportata in *Appendice VI*):

- Iscrizione n. 5192/288 del 03/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario del notaio Aldo Barresi del 29/06/2001 rep. n. 17780,
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. Per azioni a R.L. con sede in Padova,
cod. fisc. 02691680280
Importo totale £ 480.000.000, importo capitale £ 240.000.000, durata 10 anni
Gravante sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 21 e 223, foglio 69 particelle 101 e 441, foglio 60 particelle 234, 281, 282, 283, 391, 399 e 402, foglio 60 particelle 236, 244, e 425, foglio 60 particella 390, foglio 69 particelle 91, 517, 516, 97 e 432, foglio 69 particelle 98, 99, 428 e 430, foglio 59 particelle 218, 219, 220 e 221 foglio 59 particella 63, foglio 59 particelle 136, 137, 138, 139, 140, 244, 264, 265 e 266, foglio 59 particella 284 (da cui hanno origine le particelle 343 e 345), nel territorio del Comune di Enna individuati al Catasto Terreni dal foglio 3 particella 51, foglio 3 particella 44 per la quota di 1/2 ciascuno

Gravante sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 200, 201, 202 e 204, foglio 68 particelle 172, 173, 174, 292 e 311 per la quota di 1/1 su Esecutato 1

- Iscrizione n. 6738/424 del 10/10/2019 - da atto di Ipoteca in Rinnovazione del notaio Aldo Barresi del 13/01/2000 rep. n. 15617,
A favore di San Paolo IMI S.p.a. con sede in Torino,
cod. fisc. 06210280019
Importo totale € 222.076,46, importo capitale € 111.038,23
Gravante sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particella 351 subalterno 1 e subalterno 2, oltre altri, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Iscrizione n. 1002/47 del 29/01/2020 - da Ipoteca Legale del 29/01/2020 rep. n. 105,
A favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede a Enna,
cod. fisc. 00833920150
Importo totale € 250.469,12, importo capitale € 125.234,56
Gravante sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particella 351 subalterno 1 e subalterno 2, oltre altri, per la quota di 500/1000 contro Esecutato 1.
- Iscrizione n. 4038/203 del 08/06/2021 - da atto di Ipoteca in Rinnovazione del notaio Aldo Barresi del 29/06/2001 rep. n. 17780,
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. Per azioni a R.L. con sede in Padova,
cod. fisc. 02691680280
Importo totale € 247.899,31, importo capitale € 123.949,65
Gravante sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 21 e 223, foglio 60 particelle 234, 236, 244, 281, 282, 283, 390, 391, 399, 402 e 425, foglio 69 particelle 91, 92, 97, 98, 99, 101, 428, 430, 432 e 441, foglio 59 particelle 63, 136, 137, 138, 139, 140, 218, 219, 220, 221, 244, 264, 265, 266 e particella 284 (si ricorda che la particella 284 ha dato origine alle particelle 343 e 345), nel territorio del Comune di Enna individuati al Catasto Terreni dal foglio 3 particella 44 e 51 per la quota di 1/2 ciascuno
e sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 200, 201, 202 e 204, foglio 68 particelle 172, 173, 174, 292 e 311 per la quota di 1/1 su Esecutato 1
- Atto esecutivo o cautelare del 23/01/2015 reg. part. 320 reg. gen. 372
Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,
Pubblico ufficiale Tribunale di Enna repertorio nn. 1656 del 19/12/2014,
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena,
cod. fisc. 00884060526
Contro l'Esecutato 1 e l'Esecutato 2 per la quota di 1/2 ciascuno gravante anche sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 21 e 223, foglio 69 particelle 101 e 441, foglio 60 particelle 234, 281, 282, 283, 391, 399 e 402, foglio 60 particelle 236, 244, e 425, foglio 60 particella 390

foglio 69 particelle 91, 517, 516, 97 e 432 foglio 69 particelle 98, 99, 428 e 430, foglio 59 particelle 218, 219, 220 e 221 foglio 59 particella 63, foglio 59 particelle 136, 137, 138, 139, 140, 244, 264, 265 e 266, foglio 59 particelle 343 e 345, nel territorio del Comune di Enna individuati al Catasto Terreni dal foglio 3 particella 51, foglio 3 particella 44 oltre gli immobili ricadenti nel territorio del comune di Calascibetta individuati dal foglio 59 particella 351 sub. 1 e sub. 2

Contro l'Esecutato 1 per la quota di 1/1 gravante anche sugli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Calascibetta individuati al Catasto Terreni dal foglio 59 particelle 200, 201, 202 e 204, foglio 68 particelle 172, 173, 174, 292 e 311

La Trascrizione fa riferimento alla procedura esecutiva per cui si redige la presente Relazione di Consulenza Tecnica

Atto unilaterale di Obbligo Edilizio, autenticato dal Notaio Barresi Aldo rep. n. 28317/12947 del 20/11/2007, trascritto ai nn. 12589/9350 il 30/11/2007 a favore del Comune di Calascibetta, con sede in Calascibetta, cod. fisc. 80001000860, contro Esecutato 1 ed Esecutato 2 per la quota di 1/2 ciascuno, riguardante il terreno censito al foglio 69 particelle 517, 91 oltre ad altre

QUESITO G (destinazione del bene)

*Indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

I Certificati di Destinazione Urbanistica sono riportati in Appendice VII

Il Certificato rilasciato dal Comune di Calascibetta il 14/12/2022 con prot. gen. n. 14657 indica che le particelle oggetto di pignoramento del territorio del comune di Calascibetta foglio 59 particelle 21, 223, 63, 136, 137, 138, 139, 140, 218, 219, 221, 244, 264, 265, 266, 343, 345, 220, 200, 201, 202, 204, foglio 60 particelle 234, 236, 244, 281, 282, 283, 390, 391, 399, 402, 425, foglio 69 particelle 91, 517, 516, 97, 98, 99, 101, 428, 430, 432, 441, foglio 68 particelle 172, 173, 174, 292, 311 ricadono in "ZONA E ZONA AGRICOLA-TERRITORIO APERTO" le cui norme sono riportate nell'allegato al C.D.U.

In particolare "...le particelle 281-282-283-390-391-399-402 del fg. 60 e la part. 101 del fg. 69 si trovano all'interno della fascia di rispetto bosco...,

il Certificato rilasciato dal Comune di Enna n. 419/22 indica che

"... in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.....,

le particelle 44 e 51 del foglio 3 ricadono nella zona di "Verde boscato" (intersezione completa dell'area);

e che vi insistono i seguenti vincoli

foglio 3 part. 44:

- Vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 – Idrogeologico, intersezione completa dell'area
- Vincolo Aree Boscate Art. 89 comma 8, L.R. 6/2001 – Fascia di Rispetto Bosco, intersezione completa dell'area
- Vincolo Aree Boscate Art. 4, L.R. 13/1999, Bosco, intersezione parziale dell'area

foglio 3 part. 51:

- Vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 – Idrogeologico, intersezione completa dell'area
- Vincolo Aree Boscate Art. 4, L.R. 13/1999 – Bosco, intersezione completa dell'area

Precisa inoltre che ***“In base al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta Delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, Pubblicato in G.U.R.S. Parte II e III n° 8 del 23.02.2018 quindi in salvaguardia, la zona, entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata...,,***

le particelle 44 e 51 del foglio 3 ricadono in zona “E, Area di Verde Agricolo,,;

foglio 3 part. 44:

- Vincolo Geologico – Aree instabili, intersezione completa dell'area
- Vincolo Aree Boscate – Fascia di Rispetto Bosco, intersezione parziale dell'area
- Vincolo Aree Boscate – Bosco, intersezione parziale dell'area

foglio 3 part. 51:

- Vincolo Geologico – Aree instabili, intersezione completa dell'area
- Vincolo Aree Boscate – Fascia di Rispetto Bosco, intersezione parziale dell'area
- Vincolo Aree Boscate – Bosco, intersezione parziale dell'area

Le norme del PRG vigente e del PRG adottato sono riportate nell'allegato ai C.D.U.

QUESITO H (regolarità urbanistica ed edilizia)

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

Sui terreni agricoli oggetto di pignoramento non è stata riscontrata alcuna irregolarità ad eccezione dell'**Immobile 1.c)**

La particella 517 del foglio 69 del Comune di Calascibetta è censita come pascolo, sul posto si riscontra la presenza di un fabbricato.

Si riscontra, oltretutto, che la particella è oggetto di una Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Calascibetta agli Esecutati e che effettuata la Visura Storica per un periodo la particella era censita all'urbano.

QUESITO I (censo, livello o uso civico)

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

I beni non sembrano gravati da censo, livello o uso civico, seppure presso il Comune di Enna e di Calascibetta non risulta depositata una verifica demaniale, ad eccezione delle formalità indicate in risposta al Quesito F (iscrizioni e trascrizioni).

QUESITO L (spese straordinarie o condominiali)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Gli immobili non appartengono ad alcun complesso condominiale.

QUESITO M (attestazione prestazione energetica)

Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

L'unico bene adibito ad uso abitativo di cui si dovrebbe produrre l'Attestato di Prestazione Energetica è Immobile 1b); questo è stato prodotto nella procedura 8/2015.

QUESITO N (eventuale locazione)

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

Richiesta all'Agenzia delle entrate copia di eventuali atti di locazione inerenti agli immobili pignorati si attende risposta in modo da poter integrare la presente relazione.

QUESITO O (elementi utili per operazione di vendita)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

Gli appezzamenti di terreno oggetto del pignoramento ricadono nel territorio del comune di Calascibetta e di Calascibetta; distanti circa 20 km da Enna sono raggiungibili dalla Strada Regionale 1 con un tempo di percorrenza di circa 35 minuti; distanti 8 km da Calascibetta sono raggiungibili dalla Strada Provinciale 80 o dalla Strada Statale 290 con un tempo di percorrenza di circa 15 minuti; soltanto alcune particelle sono raggiungibili con autovetture, molte zone sono percorribili soltanto a piedi.

L'area è prossima a Calascibetta, comune sito sui Monti Erei a circa 700 m d'altitudine, piccolo centro di circa 4.700 abitanti che basa la sua economia sulle tradizionali attività agricole.

Immobili 1), 1c) e 1d)

Esteso complessivamente 132.678 m² è caratterizzato da un andamento plano-altimetrico collinare, in alcune parti con pendenza piuttosto elevata.

In un'area in cui ci si dedica prevalentemente alla coltivazione ed all'allevamento, questo territorio, facilmente raggiungibile, comprende anche un fabbricato rurale che, anche se in rudere, presenta le caratteristiche costruttive tipiche delle abitazioni agricole.

Oltre ad essere caratterizzata da un'atmosfera incontaminata da alcune aree si riesce a godere di una splendida vista dell'entroterra siciliano.

Immobili 2), 2a)

Esteso complessivamente 40.310 m² è caratterizzato da un andamento plano-altimetrico di tipo collinare in alcune parti con pendenza piuttosto elevata

In un'area in cui ci si dedica prevalentemente alla coltivazione ed all'allevamento, questo territorio, facilmente raggiungibile, comprende anche due fabbricati rurali che, anche se in condizione di rudere, presentano le caratteristiche costruttive tipiche delle abitazioni agricole.

Oltre ad essere caratterizzata da un'atmosfera incontaminata da alcune aree si riesce a godere di una splendida vista dell'entroterra siciliano.

QUESITO P (valore)

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

Per la presente stima si è deciso di procedere utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e l'immobile in oggetto.

Si tiene conto di diverse tipologie di dati:

- I. Indagini di mercato, riferiti a beni simili venduti negli ultimi anni
- II. Dati ricavati dal Borsino Immobiliare

Lo Studio per la determinazione del valore viene riportato in *Appendice VIII*.

Immobile 1)

Come riportato in *Appendice VIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 200.136,90 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 83.979,84 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di € 142.058,37

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 142.000,00 (Euro centoquarantadue mila/00)

Immobile 1.d)

Come riportato in *Appendice VIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 10.530,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 9.360,00 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, tenuto conto del fattore riduttivo, è di € 5.265,00

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, pari a:

€ 5.300,00 (Euro cinquemilatrecento/00)

Immobile 2) e 2c)

Come riportato in *Appendice VIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 43.768,50 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 16.226,25 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati è di € 29.997,37

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, pari a:

€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)

Immobile 2a)

Come riportato in *Appendice VIII* la determinazione del valore è risultato pari a:

- € 7.200,00 facendo riferimento ai dati delle compravendite di mercato;
- € 5.760,00 dai dati del Borsino Immobiliare.

Il valore medio tra i valori trovati, tenuto conto del fattore riduttivo, è di € 1.620,00

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, pari a:

€ 1.600,00 (Euro milleseicento/00)

Non è stato stimato l'**Immobile 1.c)** in quanto è stato pignorato un terreno e si è riscontrata la presenza di un fabbricato non censito.

QUESITO Q (suddivisione in lotti)

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

Per le indagini eseguite, in seguito al sopralluogo ed allo studio della documentazione acquisita, si reputa di dover procedere con la seguente suddivisione in lotti:

LOTTO A

Immobile 1) e 1d)

- Siti nel Comune di Calascibetta e di Enna, i terreni sono estesi 132.678 m²

Sono così censiti al Catasto:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	mq	mq tot	Redd. Domin.	Redd. Agr.
CALASCIBETTA	59	21	AA	Seminativo	2	2 597	2 940	€ 11,40	€ 2,68
			AB	Pascolo	2	343		€ 0,28	€ 0,11
CALASCIBETTA	59	223	AA	Sem. Arb.	2	4 256	6 080	€ 17,58	€ 5,50
			AB	Uliveto	3	1 824		€ 2,36	€ 4,24
CALASCIBETTA	60	234		Seminativo	3	4 570		€ 14,13	€ 4,25
CALASCIBETTA	60	236	AA	Seminativo	2	6 255	6 340	€ 27,46	€ 6,46
			AB	Pascolo	3	85		€ 0,05	€ 0,02
CALASCIBETTA	60	244	AA	Seminativo	2	10 065	10 770	€ 44,18	€ 4,37
			AB	Uliveto	1	705		€ 10,40	€ 2,37
CALASCIBETTA	60	281		Seminativo	2	4 010		€ 17,60	€ 4,14
CALASCIBETTA	60	283		Seminativo	2	180		€ 0,79	€ 0,19
CALASCIBETTA	60	390		Uliveto	1	2 080		€ 12,89	€ 6,98
CALASCIBETTA	60	391	AA	Seminativo	2	875	1 140	€ 3,84	€ 1,64
			AB	Uliveto	1	265		€ 0,90	€ 0,89
CALASCIBETTA	60	399	AA	Seminativo	2	1 170	2 030	€ 5,14	€ 1,21
			AB	Uliveto	2	860		€ 4,22	€ 2,44
CALASCIBETTA	60	402	AA	Seminativo	2	400	480	€ 1,76	€ 0,41
			AB	Chiusa	2	80		€ 0,48	€ 0,25
CALASCIBETTA	60	425	AA	Pascolo	3	100	110	€ 0,06	€ 0,03
			AB	Sem. Arb.	2	10		€ 0,04	€ 0,01
CALASCIBETTA	69	91		Seminativo	2	10 770		€ 47,28	€ 11,12
CALASCIBETTA	69	516	AA	Pascolo	1	2 200	2 880	€ 2,84	€ 0,80
			AB	Seminativo	2	680		€ 2,11	€ 0,63
CALASCIBETTA	69	97	AA	Sem. Arb.	2	382	1 090	€ 1,58	€ 0,49
			AB	Pascolo	1	708		€ 0,91	€ 0,26
CALASCIBETTA	69	98		Seminativo	3	1 740		€ 5,39	€ 1,62
CALASCIBETTA	69	99		Seminativo	3	1 710		€ 0,97	€ 0,44
CALASCIBETTA	69	101	AA	Seminativo	2	4 393	4 520	€ 19,28	€ 4,54
			AB	Uliveto	2	127		€ 0,62	€ 0,36

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CALASCIBETTA	69	428	AA	Seminativo	5	100	200	€ 0,06	€ 0,03
			AB	Chiusa	2	100		€ 0,59	€ 0,31
CALASCIBETTA	69	430	AA	Sem. Arb.	2	465	640	€ 1,92	€ 0,60
			AB	Uliveto	2	175		€ 0,86	€ 0,50
CALASCIBETTA	69	432	AA	Seminativo	2	232	500	€ 1,02	€ 0,24
			AB	Uliveto	2	268		€ 1,31	€ 0,76
CALASCIBETTA	69	441		Seminativo	2	260		€ 1,14	€ 0,27
CALASCIBETTA	59	63	AA	Sem. Arb.	3	18 921	20 700	€ 68,40	€ 19,54
			AB	Uliveto	3	219		€ 0,28	€ 0,51
			AC	Pascolo	2	1 560		€ 1,29	€ 0,48
CALASCIBETTA	59	136	AA	Seminativo	3	1 165	2 060	€ 3,61	€ 1,08
			AB	Pascolo	2	895		€ 0,74	€ 0,28
CALASCIBETTA	59	137		Seminativo	3	1030		€ 3,19	€ 0,96
CALASCIBETTA	59	138	AA	Seminativo	3	1512	1960	€ 4,69	€ 1,41
			AB	Uliveto	3	448		€ 0,58	€ 1,04
CALASCIBETTA	59	139	AA	Seminativo	4	1 745	2 120	€ 2,25	€ 0,81
			AB	Uliveto	3	341		€ 0,44	€ 0,79
			AC	Pascolo	2	34		€ 0,03	€ 0,01
CALASCIBETTA	59	140	AA	Seminativo	3	7 070	7 140	€ 21,91	€ 6,57
			AB	Uliveto	3	70		€ 0,09	€ 0,16
CALASCIBETTA	59	218	AA	Seminativo	3	12	770	€ 0,04	€ 0,01
			AB	Pascolo	2	265		€ 0,22	€ 0,08
			AC	Pascolo. Arb.	u	493		€ 1,02	€ 0,25
CALASCIBETTA	59	219		Pascolo	2	1 260		€ 1,04	€ 0,39
CALASCIBETTA	59	221		Pascolo	2	1 230		€ 1,02	€ 0,38
CALASCIBETTA	59	244		Seminativo	4	330		€ 0,43	€ 0,15
CALASCIBETTA	59	264		Seminativo	4	230		€ 0,30	€ 0,11
CALASCIBETTA	59	265	AA	Seminativo	4	800	870	€ 1,03	€ 0,37
			AB	Chiusa	3	70		€ 0,25	€ 0,16
CALASCIBETTA	59	266		Seminativo	3	3 250		€ 1,07	€ 3,02
CALASCIBETTA	59	343	AA	Sem. Arb.	3	10 687	11 494	€ 38,64	€ 11,04
			AB	Uliveto	3	807		€ 1,04	€ 1,88
CALASCIBETTA	59	345		Sem. Arb.	3	24		€ 0,09	€ 0,02
ENNA	3	44	AA	Uliveto	2	5 489	6 200	€ 29,77	€ 19,84
			AB	Pascolo. Arb.	U	711		€ 1,84	€ 0,37
ENNA	3	51	AA	Pascolo	2	5 600	6 400	€ 7,23	€ 2,89
			AB	Pascolo. Arb.	U	800		€ 2,07	€ 0,41
CALASCIBETTA	59	220	AA	Pascolo	2	450	570	€ 0,37	€ 0,14
			AB	Pascolo. Arb.	U	120		€ 0,25	€ 0,06

I confini sono stati individuati in risposta al Quesito A.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 142.000,00.**

Comune di Calascibetta, foglio 60, particella 282, fabbricato diruto

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 5.300,00.**

**Il più probabile valore di mercato di tutto il Lotto A risulta pari a
€ 147.300,00 (Euro centoquarantasettemila trecento/00).**

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/1** del Lotto A

LOTTO B

Immobile 2) e 2.a)

- Siti nel Comune di Calascibetta (En), i terreni sono estesi 40.310 m²
Sono così censiti al Catasto del detto comune:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	mq	mq tot	Redd. Domin.	Redd. Agr.
CALASCIBETTA	59	200	AA	Uliveto	3	1 310	2 810	€ 1,69	€ 3,04
			AB	Pascolo	2	1 500		€ 1,24	€ 0,46
CALASCIBETTA	59	201	AA	Seminativo	4	1 526	2 950	€ 1,97	€ 0,71
			AB	Pascolo	2	1 424		€ 1,18	€ 0,44
CALASCIBETTA	59	202	AA	Seminativo	3	1 836	2 010	€ 5,69	€ 1,71
			AB	Uliveto	3	21		€ 0,03	€ 0,05
			AC	Pascolo	2	153		€ 0,13	€ 0,05
CALASCIBETTA	59	204	AA	Sem. Arb.	3	1 880	2 180	€ 6,80	€ 1,94
			AB	Uliveto	3	300		€ 0,39	€ 0,70
CALASCIBETTA	68	172	AA	Sem. Arb.	4	2 415	11 570	€ 6,24	€ 2,12
			AB	Pascolo Arb.	U	9 155		€ 18,91	€ 4,73
CALASCIBETTA	68	174	AA	Pascolo	3	5 036	9 870	€ 2,86	€ 1,30
			AB	Pascolo Arb.	U	4 834		€ 9,99	€ 2,50
CALASCIBETTA	68	292	AA	Sem. Arb.	4	1 004	5 220	€ 2,59	€ 0,88
			AB	Pascolo Arb.	U	4 216		€ 8,71	€ 2,18
CALASCIBETTA	68	311	AA	Uliveto	2	1 193	3 700	€ 5,85	€ 3,39
			AB	Pascolo. Arb.	U	2 507		€ 5,18	€ 1,29

I confini sono stati individuati in risposta al quesito A.

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 30.000,00.**

Comune di Calascibetta, foglio 68, particella 173, fabbricato diruto

Il più probabile valore di mercato risulta pari a **€ 1.600,00.**

**Il più probabile valore di mercato di tutto il Lotto B risulta pari a
€ 31.600,00 (Euro trentunomilaseicento/00).**

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/2** del Lotto B.
L'Esecutato 2 risulta, **proprietario per 1/2** del Lotto B.

QUESITO R (foto e planimetria)

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

Si veda in *Appendice IX del Rilievo Fotografico*, sintesi delle foto effettuate durante il sopralluogo.

Si ricorda che i ruderi non sono dotati di planimetria.

QUESITO S (valutazione quota di pertinenza)

Accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Nella proprietà dei beni oggetto del pignoramento non rientrano altre ditte oltre agli esecutati.

Si ricorda che:

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/1** del **Lotto A**

L'Esecutato 1 risulta, **proprietario per 1/2** del **Lotto B**.

L'Esecutato 2 risulta, **proprietario per 1/2** del **Lotto B**.

QUESITO T (pagamento IVA)

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso

I terreni ricadenti in zona agricola (come verificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica) ed i fabbricati, al servizio della coltura o pascolo, trasferiti insieme ai terreni agricoli non ricadono nell'ambito dell'applicazione I.V.A.

QUESITO U (verifica dati pignoramento)

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Come già indicato in risposta al Quesito D:

Si ribadisce che i beni individuati dal foglio 59 del comune di Calascibetta (En), particella 351, sub. 1 e sub 2 sono stati trattati nella Relazione di stima depositata per il procedimento **n. 8/2015 R.G.E.**

Confrontando la "Comunicazione ai sensi dell'art. 498 C.P.C." depositata dall'Avv. Giuseppe Balistreri il 04/05/2015 si nota che è indicato un ulteriore immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palma di Caltanissetta al foglio 119, particella 1082 sub 34 non presente nell'atto di pignoramento del 19/12/2014, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 23/01/2015 al reg. gen. 372 reg. part. 320.

Si evidenzia, come già indicato in risposta al Quesito E, che i due immobili riportati di seguito nella nota di trascrizione e nel pignoramento sono individuati come "Fabbricati rurali", in visura sono invece censiti come "Fabbricati diruti".

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 7
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 60, particella 282, consistenza 78 centiare,
Fabbricato Rurale in contrada Manna Scala
- Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 6
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 68, particella 173, consistenza 48 centiare
Fabbricato Rurale in contrada Sotta La Rocca

Come riportato già in risposta al Quesito A e al Quesito E si è riscontrato che il bene individuato dal foglio 69 particella 517 oggetto del pignoramento è censito al catasto terreni come un'area destinata a pascolo.

Sul posto, invece, si osserva la presenza di fabbricati non censiti al catasto urbano.

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 15
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 69, particella 517, consistenza 9 are 10 centiare,
Terreno in contrada Manna Scala

IL PRESENTE BENE NON È STATO OGGETTO DI STIMA

L'immobile riportato di seguito nella nota di trascrizione e nel pignoramento è indicato con una superficie di 32 are e 30 centiare, in visura è invece censito con una superficie di 3.250 m², si osserva pertanto una differenza di 20 m².

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 37
catasto terreni del comune di Calascibetta (En),
foglio 59, particella 266, consistenza 32 are 30 centiare
Terreno in contrada Mortilla

Ing. Maria Rita Arangio
S.P. 81 bis n. 2715 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE

CONCLUSIONI

Dando risposta ai singoli quesiti gli immobili sono stati descritti accuratamente.

Dalla descrizione, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare, e dalle analisi dei costi di costruzione si è potuto procedere alla stima degli stessi.

Dal sopralluogo e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto relazionare e rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Enna, 29/09/2023

Il C.T.U.
(Ing. Maria Rita Arangio)