



**CONSULENZA TECNICA NEL PROCESSO ESECUTIVO N. 100/95
PROMOSSO DA BANCO DI SICILIA SPA. CONTRO**

PREMESSE

Con Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marletta in data 14.12.1999 il sottoscritto ing. Ugo Maria Alongi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo oggetto della presente, successivamente il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito nell'udienza del 6.7.2000, prendendo, nel contempo, nozione del mandato conferitogli, che è testualmente così formulato:

“Proceda l'esperto:

- all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);
- identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato o fallito e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi.
- Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.
- Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.
- Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata

Depositato in cancelleria
il ... 4 GEN 2002
IL FUNZIONARIO

presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

- Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento.

- Accerti il C.T.U.: 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

- Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

- Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

- Evidenzi gli elementi utili alle operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto -es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani-.

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento sono i seguenti:

1) Appezamento di terreno sito in Barrafranca, appartenente per $\frac{1}{2}$ [redacted] in catasto al foglio 45 particelle 159, 253, 158, 252, 160 e 254;

2) Appezamento di terreno sito in Pietraperzia, appartenente per intero [redacted] in catasto al foglio 95 particelle 58, 184, 208 e 209;

3) Appezamento di terreno sito in Pietraperzia, appartenente per $\frac{1}{2}$ [redacted]

██████████ in catasto al foglio 95 particelle 21, 183 e 207;

4) Appezamento di terreno sito in Barrafranca, appartenente per ½ ciascuno

██████████ in catasto al foglio 45 particelle 184 e 218;

5) Locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 106 piano terra, appartenente per ½ ciascuno ██████████ in catasto al foglio 31 particella 990 sub. 1;

6) Appartamento sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 104 piano terra, 1° e 2°, appartenente per ½ ciascuno ██████████ in catasto al foglio 31 particelle 990 sub. 2 e 3370 sub. 2;

7) Locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 102 piano terra, appartenente per ½ ciascuno ██████████ in catasto al foglio 31 particella 3370 sub. 1.

ACCESSO AI LUOGHI

Onde procedere al mandato ricevuto, il sottoscritto, previo avviso a mezzo di raccomandata A.R., comunicava alle parti che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 29.9.00, con un accesso sui luoghi oggetto di causa.

Giunto sui luoghi si è avuta la presenza ██████████

██████████ sottoscritto ha quindi proceduto all'accertamento ed al rilevamento di tutti gli elementi utili relativamente ai beni pignorati al fine di potere redigere la presente consulenza tecnica.

Le operazioni peritali sono continuate con una successiva visita in data 3.11.00, comunicata alle parti a mezzo di raccomandata A.R., dove si è avuta la sola presenza ██████████

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati è individuato al N.C.T. alla partita n. 15837 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 158, 159, 160, 252, 253 e 254 qualità seminativo, superficie complessiva 6 ettari 25 are e 70 centiare reddito dominicale £. 422.844 reddito agrario £. 147.790; il bene è intestato a:

- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] concedente.

Confina a Nord con propriet[redacted] ad Est con propriet[redacted]

[redacted] sud con propriet[redacted]

[redacted]

2) Il terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri è individuato al N.C.T. alla partita n. 15762 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle:

58, qualità seminativo, superficie 4 ha 08 are e 00 ca, reddito dominicale £. 326.400, reddito agrario £. 102.000;

184, fabbricato rurale, superficie 01 are e 30;

208, qualità mandorleto, superficie 11 are e 50 ca, reddito dominicale £. 9.200, reddito agrario £. 4.600;

209, qualità vigneto, superficie 11 are e 80 ca, reddito dominicale £. 8.260, reddito agrario £. 4.720;

complessivamente superficie 6 ettari 25 are e 70 centiare, reddito dominicale £. 422.844, reddito agrario £. 147.790; il bene è intestato a:

[redacted] proprietario.

Confina a Nord con il bene di cui al successivo punto 3), ad Est con il bene



di cui al successivo punto 3) e con proprietà [redacted]

con proprietà [redacted]

3) Il terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri è individuato al N.C.T. alla partita n. 15512 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle:

21, qualità seminativo, superficie 3 ha 85 are e 20 ca, reddito dominicale £. 308.160, reddito agrario £. 96.300;

183, fabbricato rurale, superficie 18 are e 00;

207, qualità vigneto, superficie 24 are e 20 ca, reddito dominicale £. 16.940, reddito agrario £. 9.680;

complessivamente superficie 4 ettari 27 are e 40 centiare, reddito dominicale £. 325.100, reddito agrario £. 105.980; il bene è intestato a:

- [redacted] er $\frac{1}{2}$;

[redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$.

Confina ad Ovest ed a Nord con la trazzera Canicatti-Piazza Armerina, ad Est con proprietà [redacted] a Sud con il bene di cui al precedente punto 2) e con proprietà [redacted]

4) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati è individuato al N.C.T. alla partita n. 16281 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 184 e 218 qualità seminativo, superficie complessiva 2 ettari 0 are e 30 centiare reddito dominicale £. 123.865 reddito agrario £. 43.420; il bene è intestato a:

- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;

- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;

- [redacted] concedente.

Confina a Nord con proprietà [redacted] d Est con proprietà [redacted]

Sud con proprietà [redacted] [redacted] e ad Ovest con il torrente Brayemi.

5) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 106 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 990 sub. 1 ubicazione via S. Giuseppe n. 106 p. PT, categoria A/5 classe 2, consistenza 1,5, rendita £. 63.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;

- [REDACTED] proprietaria per ½.

Confina a Nord con via Lo Giudice, ad Est con proprietà degli stessi intestatari, a Sud con via S. Giuseppe e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è stato realizzato in muratura, gli infissi sono in legno, i pavimenti sono in brecciato di cemento e gli impianti sono sottotraccia. Dal punto di vista della distribuzione interna si hanno due vani. La superficie complessiva è di circa 70 mq.

L'immobile è stato costruito alla fine dell'800 e si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

6) L'appartamento sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 104 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particelle 990 sub. 2 e 3370 sub. 2, ubicazione vicolo Lo Giudice e via S. Giuseppe n. 104 p. PT, P1, P2, categoria A/3 classe 1, consistenza 8,0, rendita £. 576.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;

- [REDACTED] proprietaria per ½.

Confina a Nord con via Lo Giudice, ad Est con via Corrao e con proprietà [REDACTED] a Sud con via S. Giuseppe e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è stato realizzato in muratura, gli

infissi sono in legno, i pavimenti sono in brecciato di cemento e gli impianti sono sottotraccia. Dal punto di vista della distribuzione interna si hanno un vano soggiorno, una cucina-pranzo, quattro vani letto, bagno e lavanderia. La superficie complessiva è di circa 200 mq.

L'immobile è stato costruito alla fine dell'800 e si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

7) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 102 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 3770 sub. 1 ubicazione via S. Giuseppe n. 102 p. PT, categoria A/5 classe 2, consistenza 1,0, rendita f. 42.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;
- [REDACTED] proprietaria per ½.

Confina a Nord e ad Est con proprietà degli stessi intestatari, a Sud con via S. Giuseppe e ad Ovest con via Corrao.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è stato realizzato in muratura, gli infissi sono in legno, i pavimenti sono in brecciato di cemento e gli impianti sono sottotraccia. Dal punto di vista della distribuzione interna si ha un unico vano. La superficie complessiva è di circa 35 mq.

L'immobile è stato costruito alla fine dell'800 e si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA DALLA PARTE

La documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte risulta completa e regolare, da essa risulta quanto segue:

1) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati è individuato al N.C.T. alla

partita n. 15837 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 158, 159, 160, 252, 253 e 254 qualità seminativo, superficie complessiva 6 ettari 25 are e 70 centiare reddito dominicale £. 422.844 reddito agrario £. 147.790; il bene è intestato a:

- [redacted] livellario per ½;
- [redacted] livellario per ½;
- [redacted] concedente.

Agli attuali livellari il terreno è pervenuto per atto di donazione rep. n. 80712 del 17.11.1979, reg.to ad Enna il 22.11.1979 al n. 5898, da parte di [redacted] livellario e [redacted] a questi pervennero:

- le particelle 158 e 252 per atto di compravendita rep. n. 17072 del 14.2.1963, reg.to a Pietraperzia il 6.3.1963 al n. 826, da parte di [redacted] livellario e [redacted] cedente,
- le particelle 159 e 253 per atto di compravendita rep. n. 16904 del 21.1.1963, reg.to a Pietraperzia il 4.2.1963 al n. 715, da parte di [redacted] livellario e [redacted] concedente,
- le particelle 160 e 254 per atto di compravendita rep. n. 9224 del 21.1.1964, reg.to a Pietraperzia il 3.2.1964 al n. 826, da parte di [redacted] livellario e [redacted] concedente.

2) Il terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri è individuato al N.C.T. alla partita n. 15762 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle:

- 58, qualità seminativo, superficie 4 ha 08 are e 00 ca, reddito dominicale £. 326.400, reddito agrario £. 102.000;
- 184, fabbricato rurale, superficie 01 are e 30;

Agli attuali proprietari il terreno è pervenuto per successione apertasi il 28.11.1980 reg.ta ad Enna il 17.12.1980 al n. 1316 da parte di [REDACTED] e per successione apertasi il 30.6.1980 reg.ta ad Enna il 17.12.1980 al n. 1315 da parte di [REDACTED] a questi pervenne per atto di affrancazione rep. n. 14466 del 30.10.1969 reg.to a Pietraperzia al n. 1089 da parte del [REDACTED]

4) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati è individuato al N.C.T. alla partita n. 16281 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 184 e 218 qualità seminativo, superficie complessiva 2 ettari 0 are e 30 centiare reddito dominicale £. 123.865 reddito agrario £. 43.420; il bene è intestato a:

- [REDACTED] livellario per ½;
- [REDACTED] livellario per ½;
- [REDACTED] concedente.

Agli attuali livellari il terreno è pervenuto per atto di vendita rep. n. 82982 del 20.6.1980, reg.to ad Enna il 7.7.1980 al n. 3611, da parte di [REDACTED] livellario e [REDACTED] a questi pervenne per atto di assegnazione del 9.12.1951, reg.to a Caltanissetta il 29.12.1951 al n. 1554, da parte della [REDACTED] livellaria [REDACTED] concedente.

5) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 106 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 990 sub. 1 ubicazione via S. Giuseppe n. 106 p. PT, categoria A/5 classe 2, consistenza 1,5, rendita £. 63.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;
- [REDACTED] proprietaria per ½.

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita rep. n. 27181 dell'1.10.1990, reg.to a Palermo il 19.10.1990 al n. 11415, da parte di [REDACTED] a questi pervenne per successione ereditaria apertasi il 25.7.1983 reg.ta ad Enna il 22.3.1984, da parte di [REDACTED] a questi pervenne per atto di donazione del 20.5.1905 reg.to a Pietraperzia il 23.5.1905 al n. 937.

6) L'appartamento sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 104 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particelle 990 sub. 2 e 3370 sub. 2, ubicazione vicolo Lo Giudice e via S. Giuseppe n. 104 p. PT, P1, P2, categoria A/3 classe 1, consistenza 8,0, rendita £. 576.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;
- [REDACTED] proprietaria per ½.

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita rep. n. 27181 dell'1.10.1990, reg.to a Palermo il 19.10.1990 al n. 11415, da parte di [REDACTED] a questi pervenne per successione ereditaria apertasi il 25.7.1983 reg.ta ad Enna il 22.3.1984, da parte di [REDACTED] a questi pervenne per atto di donazione del 20.5.1905 reg.to a Pietraperzia il 23.5.1905 al n. 937.

7) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 102 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 3770 sub. 1 ubicazione via S. Giuseppe n. 102 p. PT, categoria A/5 classe 2, consistenza 1,0, rendita £. 42.000; il bene è intestato a:

- [REDACTED] proprietario per ½;
- [REDACTED] proprietaria per ½.

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita rep. n. 27181 dell'1.10.1990, reg.to a Palermo il 19.10.1990 al n. 11415, da parte di [REDACTED] a questi pervenne per successione ereditaria apertasi il 25.7.1983 reg.ta ad Enna il 22.3.1984, da parte di [REDACTED] questi pervenne per atto di donazione del 20.5.1905 reg.to a Pietraperzia il 23.5.1905 al n. 937.

La rilevazione ipotecaria eseguita presso le Conservatorie dei RR. II. di Enna e di Caltanissetta ha evidenziato sui beni oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:

- 1) annotamento di totale cancellazione del 7.6.1990 ai nn. 3924/211 riferito all'iscrizione n. 641 del 23.11.89 a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]
- 2) ipoteca volontaria iscritta il 9.5.1991 ai nn. 3320/269 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per complessive £. 50.000.000;
- 3) privilegio agrario iscritto il 22.01.1993 ai nn. 650/44 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] per complessive £. 140.000.000;
- 4) pignoramento del Tribunale di Enna del 23.7.1993 trascritto il 10.08.1993 ai nn. 7110/6182 a favore del [REDACTED] in Sicilia.
- 5) pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 18.7.1995 trascritto il 26.7.1995 ai nn. 6354/5639 a favore del [REDACTED]
- 6) pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 18.11.1998 trascritto il 4.12.1998 ai nn. 9179/8185 a favore del [REDACTED] in Sicilia.



ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITA' DEI FABBRICATI IN
MERITO ALLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE

Tutti i fabbricati oggetto della presente relazione sono stati costruiti in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa circa il rilascio del certificato di abitabilità e non hanno subito, nel tempo, interventi per aumentare la preesistente volumetria, pertanto possono ritenersi conformi alla vigente normativa edilizia.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE COMMERCIALE DEI BENI
PIGNORATI

Il valore attuale dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto dei dati catastali (consistenza e rendita), dei prezzi medi di mercato nella zona in cui sono ubicati e dello stato in cui si trovano per come espresso nella descrizione dei beni, si può assumere come appresso indicato per ciascun bene:

- 1) Terreno sito a Barrafranca c.da Galati ed individuato al N.C.T. alla partita n. 15837 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 158, 159, 160, 252, 253 e 254 valore pari a **£. 66.950.000 (sessantaseimilioninovecentocinquantamila)**; il debitore esecutato [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ quindi la quota di pertinenza è **£. 33.475.000 (trentatremilioniquattrocentosettantacinquemila)**.
- 2) Terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri ed individuato al N.C.T. alla partita n. 15762 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle 58, 184, 208 e 209 valore pari a **£. 43.650.000 (quarantatremilionsicentocinquamila)**; il debitore esecutato [REDACTED] proprietario dell'intero.
- 3) Terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri ed individuato al N.C.T. alla partita n. 15512 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle 21, 183 e 207 valore pari a **£. 45.730.000 (quarantacinquemilionsettecentotrentamila)**;

il debitore esecutato [REDACTED] proprietario per ½ quindi la quota di pertinenza è **£. 22.865.000 (ventiduemilioniottocentosessantacinquemila)**.

4) Terreno sito a Barrafranca c.da Galati ed individuato al N.C.T. alla partita n. 16281 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 184 e 218 valore pari a **£. 21.430.000 (ventunomilioniquattrocentotrentamila)**; i debitori esecutati [REDACTED] sono proprietari dell'intero.

5) Locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 106 ed individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 990 sub. 1 valore pari a **£. 28.000.000 (ventottomilioni)**; i debitori esecutati [REDACTED] sono proprietari dell'intero.

6) Appartamento sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 104 ed individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particelle 990 sub. 2 e 3370 sub. 2 valore pari a **£. 100.000.000 (centomilioni)**; i debitori esecutati [REDACTED] sono proprietari dell'intero.

7) Locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 102 ed individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 3770 sub. 1 valore pari a **£. 14.000.000 (quattordicimilioni)**; i debitori esecutati [REDACTED] sono proprietari dell'intero.

DISPONIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

Tutti i beni oggetto di pignoramento sono nella piena disponibilità dei relativi proprietari.

INTESTAZIONE DELLE PARTITE CATASTALI

1) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati, individuato al N.C.T. alla partita

n. 15837 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 158, 159, 160, 252, 253 e 254, è intestato a:

- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] concedente.

2) Il terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri, individuato al N.C.T. alla partita n. 15762 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle 58, 184, 208 e 209, è intestato a:

[redacted] proprietario.

3) Il terreno sito a Pietraperzia c.da Feudo Arcieri, individuato al N.C.T. alla partita n. 15512 del foglio 95 del Comune di Pietraperzia particelle 21, 183 e 207, è intestato a:

- [redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$.

4) Il terreno sito a Barrafranca c.da Galati, individuato al N.C.T. alla partita n. 16281 del foglio 45 del Comune di Barrafranca particelle 184 e 218, è intestato a:

- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] livellario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] concedente.

5) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 106, individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 990 sub. 1, è intestato a:

- [redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] proprietaria per $\frac{1}{2}$.

6) L'appartamento sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 104, individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particelle 990 sub. 2 e 3370 sub. 2, è intestato a:

- [redacted] proprietario per ½;
- [redacted] proprietaria per ½.

7) Il locale sito in Pietraperzia via S. Giuseppe n. 102, individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1001232 del foglio 31/C del Comune di Pietraperzia particella 3770 sub. 1, è intestato a:

- [redacted] proprietario per ½;
- [redacted] proprietaria per ½.

VENDIBILITA' IN LOTTI

Data la diversa natura ed ubicazione dei beni, risulta opportuna una loro vendita per lotti.

A parere dello scrivente è, inoltre, opportuno inserire in un unico lotto le unità abitative che fanno parte dello stabile in via S. Giuseppe a Pietraperzia ed i terreni limitrofi in c.da Fondo Arcieri.

Alla luce delle precedenti considerazioni, propongo per la vendita dei beni oggetto di pignoramento, i seguenti quattro lotti:

Lotto n.1

Bene di cui al punto 1), terreno sito in c.da Galati del territorio di Barrafranca, per un valore complessivo del lotto pari a £. 66.950.000.

Lotto n.2

Beni di cui ai punti 2) e 3), terreni siti in c.da Feudo Arcieri del territorio di Pietraperzia, per un valore complessivo del lotto pari a £. 89.380.000.

Lotto n.3



Bene di cui al punto 4), terreno sito in c.da Galati del territorio di Barrafranca, per un valore complessivo del lotto pari a **£. 22.865.000.**

Lotto n.4

Beni di cui ai punti 5), 6) e 7), appartamento e locali a Pietraperzia in via S. Giuseppe nn.102,104 e 106, per un valore complessivo del lotto pari a **£. 142.000.000.**

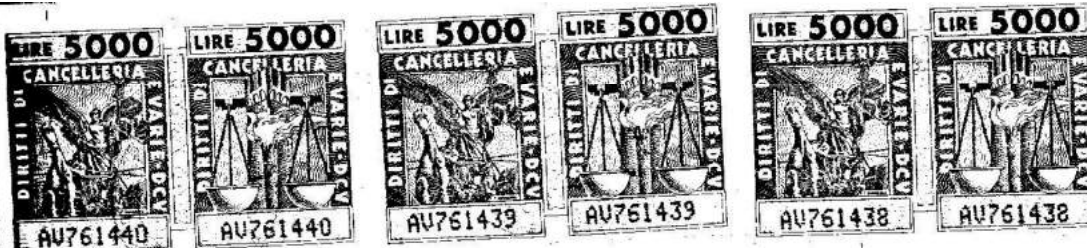
DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE DEI BENI AI FINI DELL'INVIM

Il bene di cui al punto 1) è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione registrato ad Enna il 22.11.1979 al n. 5898, come si rileva dal certificato di definitiva valutazione rilasciato dall'Ufficio del Registro di Enna il valore iniziale del bene, che forma il **lotto n. 1**, è pari a **£. 13.000.000.**

Il bene di cui al punto 2) è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita registrato ad Enna il 14.08.1981 al n. 4101, come si rileva dal certificato di definitiva valutazione rilasciato dall'Ufficio del Registro di Enna il valore iniziale del bene è pari a **£. 16.000.000**; mentre il bene di cui al punto 3) è pervenuto al debitore esecutato per successione registrata ad Enna il 17.12.1980 al n. 1315 e per successione registrata ad Enna il 17.12.1980 al n. 1316, come si rileva dai certificati di definitiva valutazione rilasciati dall'Ufficio del Registro di Enna il valore iniziale del bene è pari a **£. 8.000.000.**

Il valore complessivo iniziale ai fini I.N.V.I.M. dei beni facenti parte del **lotto n. 2** è quindi di **£. 24.000.000.**

Il bene di cui al punto 4) è pervenuto ai debitori esecutati per atto di vendita registrato ad Enna il 7.7.1980 al n. 3611, come si rileva dal certificato di



definita valutazione rilasciato dall'Ufficio del Registro di Enna il valore iniziale del bene, che forma il **lotto n. 3**, è pari a **£. 2.000.000**.

I beni di cui ai punti 5), 6) e 7) pervennero ai debitori eseguiti con atto di vendita, ai rogiti notaio [redacted] ell'1.10.1990 registrato a Palermo il 19.10.1990 al n. 11415, da quest'atto si può desumere il valore iniziale dei beni, che formano il **lotto n. 4**, pari a **£. 45.000.000**, dal momento che non ci sono stati altri trasferimenti dal 1990 ad oggi.

CONCLUSIONI

Lo scrivente ha potuto determinare, alla data odierna, il valore complessivo dei beni da stimare in **£. 321.195.000** (lire trecentoventunomilionicentonovantacinquemila).

La descrizione sintetica per ciascuno dei lotti degli immobili da vendere, nonché le formalità da cancellare sono descritte negli appositi moduli allegati alla presente relazione, sono altresì allegati:

- n. 4 certificati catastali;
- n. 3 copie estratti di mappa;
- n. 3 planimetrie catastali dell'immobile in via S. Giuseppe a Pietraperzia;
- n. 5 certificati di definitiva valutazione dell'Ufficio del Registro di Enna;
- n. 3 fotografie del fabbricato in via S. Giuseppe a Pietraperzia.

Tanto è quanto in fede e con serena coscienza il sottoscritto può rassegnare ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione per ogni ulteriore od eventuale chiarimento.

Enna 4 gennaio 2001.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(ing. Ugo Maria Alongi)

