

**TRIBUNALE DI NICOSIA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
***ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 52/08***  
***PROMOSSA DA:***  
***MAR CEMENTI SpA***  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. NOTO NUNZIO**  
**CTU: ING. GIOVANNI LO BIANCO**

==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== = ==== =

**1. PREMESSA**

Con conferimento d'incarico del 29.05.2009, il Giudice titolare del procedimento nominava il sottoscritto ing. Giovanni LO BIANCO, con domicilio professionale in Nicosia (EN) alla via M. Capra n. 33, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 52/08 – promossa da MAR Cementi Spa. E' stato assegnato termine di 90 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta. È stata richiesta in data 30.09.2009 una proroga per la consegna della predetta relazione.

**2. MANDATO**

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (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 urbanistica - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

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

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

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

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

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

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

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

### **3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA**

Lo scrivente dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare, del 29.02.2008, ha rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano:

*Appezamenti di terreno posti nel Comune di Nicosia in c.da S. Basile, distinti al N.C.T. come segue:*

- 1. particella 1, foglio 38, di ettari 1.60.04 (ettari uno are sessanta centiare quattro), R.D. € 2,48, R.A. € 0,83;*
- 2. particella 2, foglio 38, di ettari 0.04.51 (are quattro centiare cinquantuno), R.D. € 2,56, R.A. € 0,58;*
- 3. particella 13, foglio 38, di ettari 2.05.94 (ettari due are cinque centiare novantaquattro);*
- 4. particella 15, foglio 38, di ettari 0.00.26 (centiare ventisei);*
- 5. particella 211, foglio 38, di ettari 0.01.94 (are uno centiare novantaquattro), R.D. € 1,10, R.A. € 0,25;*

6. *particella 212, foglio 38, di ettari 1.48.25 (ettari uno are quarantotto centiare venticinque), R.D. € 84,22, R.A. € 19,14;*
  7. *particella 219, foglio 38, di ettari 0.51.42 (are cinquantuno centiare quarantadue), R.D. € 29,21, R.A. € 6,64;*
  8. *particella 221, foglio 38, di ettari 0.00.82 (centiare ottantadue), R.D. € 0,47, R.A. € 0,11;*
  9. *particella 226, foglio 38, di ettari 0.08.67 (are otto centiare sessantasette), R.D. € 4,93, R.A. € 1,12;*
  10. *particella 231, foglio 38, di ettari 0.01.95 (are uno centiare novantacinque) R.D. € 0,70, R.A. € 0,18;*
  11. *particella 242, foglio 38, di ettari 0.60.94 (are sessanta centiare novantaquattro) R.D. € 34,62, R.A. € 7,87;*
- mentre sono identificati al catasto fabbricati sempre nel Comune di Nicosia, i seguenti immobili:*
12. *particella 689, foglio 36;*
  13. *particella 690, foglio 36 sub.1-2.*

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e l'ufficio registro del Comune di Nicosia, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

#### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU previo avviso ai debitori eseguiti e creditori, mediante raccomandate A/R del 07.07.2009, convocava l'inizio delle operazioni peritali presso la stazione di servizio AGIP in contrada Crociate nel Comune di Nicosia per giorno 22.07.2009 alle ore 16,00. Per sopraggiunti impegni familiari dello scrivente, dette operazioni sono state rinviate a giorno 24.07.2009 previa comunicazione alle parti mediante raccomandate A/R.

Alla predetta data erano presenti la parte eseguita accompagnata per i sopralluoghi presso gli immobili oggetti di causa, dall'avv. Giangrasso Filippo del Foro di Nicosia.

Durante detto sopralluogo è stato possibile eseguire le verifiche di rito, provvedendo, altresì, ad effettuare un rilievo fotografico riportato in allegato alla presente relazione di consulenza (*Allegato n. 2*).

Le operazioni peritali si sono concluse dopo aver redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*), in cui la parte debitrice ha evidenziato che: *gli immobili oggetti nella presente esecuzione sono stati trasferiti a soggetto terzo con contratto di affitto di azienda*, che si riserva di farne avere una copia al CTU.

##### **4.1 CRITERI DI STIMA.**

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto dello stato degli immobili, delle attrezzature presenti, della loro ubicazione e del loro stato attuale. Inoltre visto che i beni oggetti della presente stima riguardano una cava per l'estrazione di materiale calcarinite, nella valutazione si terrà conto dei redditi futuri, del valore che il terreno potrà avere a sfruttamento compiuto e del costo di recupero ambientale dei luoghi.

#### **5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

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

**DESCRIZIONE E DATI CATASTALI**

**Imm. 1** – Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Nicosia, in c.da San Basile censiti al Nuovo Catasto Terreni Foglio 38:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
38	1	-	<i>Incolt prod U</i>	01 60 04	<i>Euro 2,48 L. 4.801</i>	<i>Euro 0,83 L. 1.600</i>
38	13	-	<i>Incolt Ster</i>	02 05 94		

**Imm. 2** – Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Nicosia, in c.da San Basile censiti al Nuovo Catasto Terreni Foglio 38:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
38	2	-	<i>Seminativo 1</i>	04 51	<i>Euro 2,56 L. 4.961</i>	<i>Euro 0,58 L. 1.128</i>
38	15	-	<i>Fabbric. Rurale</i>	00 26		
38	211		<i>Seminativo 1</i>	01 94	<i>Euro 1,10</i>	<i>Euro 0,25</i>
38	212	-	<i>Seminativo 1</i>	01 48 25	<i>Euro 84,22</i>	<i>Euro 19,14</i>
38	242	-	<i>Seminativo 1</i>	60 94	<i>Euro 34,62</i>	<i>Euro 7,87</i>

**Imm. 3** – Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Nicosia, in c.da San Basile censiti al Nuovo Catasto Terreni Foglio 38:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	R. domin.	R. agrario
38	219	-	<i>Seminativo 1</i>	51 42	<i>Euro 29,21</i>	<i>Euro 6,64</i>
38	221	-	<i>Seminativo 1</i>	82	<i>Euro 0,47</i>	<i>Euro 0,11</i>
38	226	-	<i>Seminativo 1</i>	08 67	<i>Euro 4,93</i>	<i>Euro 1,12</i>
38	231	-	<i>Seminativo 3</i>	1 95	<i>Euro 0,70</i>	<i>Euro 0,18</i>

**Imm. 4** – Fabbricati Industriali censiti al N. C. E. U., siti in c.da San Basile nel Comune di Nicosia al Foglio 36:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.		Rendita
-	<b>36</b>	<b>689</b>	-	<b>2</b>	-	<b>D/7</b>	-	-		<b>€732,00</b>

**Imm. 5** – Fabbricati Industriali censiti al N. C. E. U., siti in c.da San Basile nel Comune di Nicosia al Foglio 36:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens	Micro Zona	Cat	Classe	Consis.		Rendita
-	<b>36</b>	<b>690</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-	<b>D/7</b>	-	-		<b>€1.734,00</b>

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez urbana	Fog.	Partic.	Sub.	Zon Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consis.	Sup. Catastale	Rendita
-	<b>36</b>	<b>690</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-	<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>4 vani</b>	<b>77</b>	<b>€117,75</b>

Durante le operazioni peritali, la parte esecutata ha evidenziato che gli immobili oggetti della presente esecuzione sono stati trasferiti a soggetto terzo con contratto di affitto, il quale si riservava di consegnare in copia allo scrivente.

Non avendo ricevuto nessun contratto da parte della ditta esecutata, lo stesso CTU si è recato presso l'Ufficio Registro di Nicosia, per accertarsi se sono stati registrati scritture private che comprovassero quello sopra dichiarato dalla ditta esecutata. Effettivamente la ricerca ha portato al ritrovamento di una scrittura privata e di un contratto. Quest'ultimo riguarda un *“Contratto di affitto di terreno per uso estrattivo di materiale di cava, di pietra calcarea e detrito calcareo”* registrato il 19.12.2008 al n. 2702 e trascritto il 23.12.2008 ai nn. 13539/10419 (inserito anche nel certificato ipotecario delle iscrizioni/trascrizioni a favore e contro), il quale lo scrivente ne ha preso visione presso lo

studio notarile Massimo Rizzo, contratto stipulato fra la parte esecutata e la moglie nei confronti della società Cava San Basile s.r.l. il cui rappresentante legale è il sig. Vaccaro Antonino; detto contratto riguarda le partt. 149 e 688 (ex 150) del foglio 36 e le part. 1 e 13 del foglio 38 identificate al Catasto Terreni del Comune di Nicosia, oltre ai fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia al foglio 36 mapp. 689 e 690 sub 1 – 2, con una durata di anni 15, in cui la società Cava San Basile s.r.l. potrà esercitare sui fondi sopra menzionati regolare attività estrattiva, previo acquisizione di tutte le autorizzazioni previste, autorizzazione che se dovessero mancare implica lo scioglimento automatico dello stesso contratto, comprendendo detto contratto di affitto anche l'utilizzo dell'impianto di frantumazione presente sulla particella 688 (particella non inclusa nella presente esecuzione immobiliare).

La scrittura privata invece, è stata registrata presso Ufficio Registro del Comune di Nicosia il 13.01.2009 N. 19, fra la parte esecutata e il sig. Vaccaro Antonino, quest'ultimo amministratore pro-tempore della società Cava San Basile s.r.l., per "***cessione titolo minerario per attività estrattiva***, inerente l'esercizio estrattivo n. 23/98 del 14.11.1998 rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta alla parte esecutata, scrittura riguardante le partt. 149-688 del fogl. 36 e partt. 1-13 del fogl. 38 identificate al Catasto Terreni nel Comune di Nicosia.

**5.2 Risposta al quesito 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;*

I beni immobili sopra generalizzati non sono tutti di proprietà esclusiva del debitore (le cui generalità sono riportate in separato foglio *Allegato n. 6*), ricadenti in c.da San Basile nel Comune di Nicosia, visto che la parte esecutata alcuni li ha acquistati in regime di beni personali, mentre altri dichiarando di essere coniugato e di ritrovarsi in comunione legale dei beni con la coniuge.

Per quanto riguarda il bene definito sopra come ***Imm. 1***, è stato acquistato dalla parte esecutata in regime di comunione dei beni ed è in comunione fra la parte debitrice e la moglie per una ***quota indivisa di 1/2***, quelli identificati come ***Imm. 2-3*** sono stati acquistati quali beni personali rientrando fra i beni di ***proprietà esclusiva*** della parte debitrice, infine

gli immobili **Imm. 4-5** sono stati realizzati a nome e su dei beni appartenenti alla sola parte eseguita rientrando fra i beni di **proprietà esclusiva**.

**5.3 Risposta al quesito c):** “*accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*”;

Per quanto riguarda l’immobile identificato come **Imm. 1**, la proprietà è pervenuta alla ditta eseguita per atti di compravendita. Precisamente provengono da rogito del notaio avv. Di Giovanni Salvatore di Catania in data 20.10.1992 Rep. N. 12867 trascritto ad Enna in data 28.10.1992 ai NN. 8674/7546, in cui nel quadro D oltre ad essere evidenziata una servitù di passaggio che la parte venditrice si riserva per una larghezza di mt. 3,00, rimanendo a carico della parte acquirente la manutenzione su detta stradella, si ha anche una dichiarazione dalla parte acquirente (parte eseguita nel presente procedimento) di essere in regime di comunione legale dei beni con la moglie.

Le particelle costituenti l’**Imm. 2** e l’**Imm. 3** derivano da rogito del notaio Polizzano Francesco Paolo di Palermo in data 28.09.1999 Rep. 6535, con trascrizione in data 21.10.1999 ai NN. 8583/7630, la cui parte eseguita acquistava in regime di beni personali. Alcune delle particelle menzionate sopra sono state ricavate da frazionamenti avvenuti nel tempo. La parte venditrice dei sopra citati atti, è sempre la sig.ra La Motta Maria Amalia, la cui proprietà è della stessa nel ventennio anteriore alla data dei sopra atti pubblici stipulati con la ditta eseguita.

I beni identificati come **Imm. 4** e **Imm. 5**, sono stati realizzati in tempi differenti ma ubicati entrambi nell’attuale foglio 36 particella 688 (ex part. 150 non inserita fra i beni della presente esecuzione immobiliare), quest’ultima pervenuta alla ditta eseguita da atto pubblico del notaio avv. Potenza Mariano di Nicosia in data 31.08.1973 Rep. N. 30511 con trascrizione in Catania in data 5.09.1973 ai NN. 35058/29599 quali beni personali della ditta eseguita. L’immobile **Imm. 4** identificato catastalmente con la particella 689 del foglio 36, fabbricato a servizio dell’attività artigianale, è stato realizzato senza nessuna autorizzazione in assenza di concessione edilizia; la ditta nell’aprile 2007, ha richiesto al Comune di Nicosia il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 13 L. 47/85 e L.R. 37/85. La commissione edilizia in data 20.09.2007 ha espresso parere favorevole con

la condizione di acquisire parere igienico, pratica che è stata abbandonata dalla stessa ditta eseguita non dando seguito al ritiro della Concessione in Sanatoria.

Invece per l'**Imm. 5** identificato catastalmente al foglio 36 part. 689 sub. 1 e 2 opificio artigianale, si ha il rilascio dal Comune di Nicosia giusta Concessione Edilizia n. 156 del 14.12.1988. Entrambi i fabbricati catastalmente sono stati costituiti in data 14.06.2006.

**5.4 Risposta al quesito d):** *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità di procedere.

**5.5 Risposta al quesito e):** *“accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;*

Dagli accertamenti effettuati all'U.T.E. di Enna tutti i beni risultano accatastati, a meno di due soppalchi ritrovati al piano terra dell'**Imm. 5** (particella 690 sub. 1) nella parte destinata ad officina e deposito mezzi, realizzati con struttura precaria ed adibiti ad uffici.

**5.6 Risposta al quesito f):** *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.*

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti come **Imm. 1-2-3-4-5** oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **trascrizione** del 03.11.2008 ai NN. 1145/8840, atto giudiziario del 01.10.2008 descrizione **726 verbale di pignoramento immobiliare** Rep. 254, Tribunale di

Nicosia, a favore della parte creditrice contro la parte esecutata come si evince nella sezione C, mentre non si evincono ulteriori aspetti inseriti nella sezione D.

Per alcuni dei beni oggetti del presente pignoramento, come sopra evidenziato al punto 5.1, è stato stipulato un “Contratto di affitto di terreno per uso estrattivo di materiale di cava, di pietra calcarea e detrito calcareo” da cancellare con il decreto di trasferimento, con le seguenti formalità:

- **trascrizione** del 23.12.2008 ai NN. 13539/10419, scrittura privata con sottoscrizione autentica del 16.12.2008 descrizione **141 locazione ultraventennale** Rep. 32183/15411, notaio Rizzo Massimo, a favore della ditta Cava San Basile S.r.l. nella persona del sig. Vaccaro Antonino, contro la parte esecutata e la coniuge di questo, come si evince nella sezione C, con descrizione del contratto e degli aspetti di quest’ultimo riportati nella sezione D.

Inoltre dalle indagini eseguite all’Agenzia del Territorio di Enna, è stata rilevata un’ulteriore trascrizione contro la parte esecutata per pignoramento immobiliare, riguardante beni che non rientrano fra quelli per cui lo scrivente ha ricevuto il presente mandato di esecuzione immobiliare.

**5.7 Risposta al quesito g):** *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Gli immobili interessati nella presente esecuzione ricadono tutti nel Comune di Nicosia, di fatti, lo scrivente CTU ha richiesto in data 14.08.2009 prot. N. 5773 UTC all’Ufficio Tecnico Comunale di Nicosia giusto certificato di Destinazione Urbanistica per l’individuazione delle zone urbanistiche territoriali dove ricadono gli stessi.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nicosia è il Piano Regolatore Generale, il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione adottati con delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 03.02.2005 ed approvati con Decreto Dir. N. 19 del 04.02.2008.

Dagli atti esaminati ed acquisiti (si riporta nell'*Allegato n. 3* copia integra del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. di Nicosia) si ha che gli immobili ricadono nelle seguenti zone territoriali che vengono descritti in maniera sintetica di seguito, notando che molte particelle sono contemporaneamente (da visionare in maniera dettagliata singolarmente) interessate da più assegnazioni urbanistiche. Si descrive per le diverse particelle le prescrizioni interessate e sintetizzate:

- **Parte Verde Agricolo e parte in Zona di Verde di Rispetto e Tutela Ambientale – Cave**; gli immobili identificati sopra come **Imm. 1 ed Imm. 2** (la sola **part. 212** del **fog. 38**), ed i fondi terrieri in cui ricadono i fabbricati sopra definiti **Imm. 4 ed Imm. 5**. Le zone di verde agricolo (zona omogenea E) comprendono tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzatura di interesse generale per lo sport o per l'attività alberghiera o a carattere artigianale commerciale e industriale.

Nelle porzioni di particelle ricadenti in verde di rispetto e tutela ambientale gli interventi devono prevedere la sistemazione a verde dei terreni, con ripopolamento arboreo ed arbustivo con essenze autoctone, storici e compatibili. Sulle sopra nominate superfici è possibile l'apertura di cave in cui oltre lo studio di fattibilità ed il progetto da presentare al fine di un attestazione di conformità da parte del Sindaco con gli strumenti urbanistici, si devono stipulare delle fidejussioni bancarie o assicurative per la realizzazione e collaudo delle opere di recupero ambientale. Gli immobili sopra menzionati sono soggetti al vincolo idrogeologico.

- **Zona di Verde di Rispetto e Tutela Ambientale – Cave**; dell'immobile definito sopra come **Imm. 2**, in tale destinazione urbanistica ricade la sola **particella 2 del foglio 38**, soggetta a vincolo idrogeologico e con la descrizione sintetizzata sopra per detta zona.
- **Zona omogenea E – Verde Agricolo**. Immobili identificati come **Imm. 2 - Imm. 3**. Detti fondi oltre ad insistere il vincolo idrogeologico, si ha il vincolo PAI in cui è consentita l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuali e di settore vigente corredati da indagini geologiche e geotecniche (Rischio 2).

**5.8 Risposta al quesito h):** *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano*

*suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”;*

Per i fabbricati presenti, dagli accertamenti eseguiti presso l’UTC del Comune di Nicosia, si è potuto controllare che per quanto riguarda l’**Imm. 4**, i locali a servizio dell’attività artigianale realizzati in assenza di concessione edilizia, è stata presentata in data 30.04.2007, una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 13 L. 47/85 e L.R. 37/85; la commissione edilizia in data 20.09.2007 ha espresso parere favorevole a condizione che veniva acquisito parere igienico sanitario oltre ai pagamenti/oneri dovuti per il rilascio della stessa. In realtà la ditta non ha proceduto al completamento della pratica, non ritirando ad oggi la concessione, mancando l’acquisizione del parere igienico sanitario, oltre il pagamento degli oneri dovuti per il rilascio della concessione. Da una stima fatta per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, registrazione, trascrizione della concessione ed acquisizione del parere igienico sanitario, compreso il pagamento di un tecnico per la presentazione della pratica ed il completamento, il valore per il completamento della pratica è di circa **€8.000,00 (euro ottomila/00)**.

Per quanto riguarda il fabbricato (**Imm. 5**) opificio artigianale a servizio dell’attività estrattiva per lo sfruttamento delle risorse naturali del suolo, identificato catastalmente al foglio 36 part. 690 sub. 1 e 2, è stata rilasciata per la realizzazione giusta concessione edilizia N. 156 del 14.12.1988, successivamente al piano terra la ditta, all’interno del locale officina deposito mezzi ha realizzato due soppalchi con struttura precaria adibiti ad uffici.

**5.9 Risposta al quesito i):** *“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”;*

Il sottoscritto CTU, in seguito ai sopralluoghi effettuati e da quanto dichiarato dalla parte esecutata ha potuto accertare che alcuni dei beni oggetti della presente esecuzione sono stati dati in gestione alla ditta Cava San Basile S.r.l., registrando anche con il

rappresentante legale della suddetta ditta una scrittura privata per la cessione del titolo minerario per attività estrattiva.

Il “**contratto di affitto di terreno per uso estrattivo di materiale di cava, di pietra calcarea e detrito calcareo**” è stato registrato il 19.12.2008 al n. 2702 e trascritto il 23.12.2008 ai nn. 13539/10419, contratto stipulato fra la parte esecutata e la moglie nei confronti della società Cava San Basile s.r.l. il cui rappresentante legale è il sig. Vaccaro Antonino; detto contratto riguarda le partt. 149 e 688 (ex 150) del foglio 36 e le part. 1 e 13 del foglio 38 (**Imm. 1**) identificate al Catasto Terreni del Comune di Nicosia, oltre ai fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Nicosia al foglio 36 mapp. 689 e 690 sub 1 – 2 (**Imm. 4-5**), con una durata di anni 15, in cui la società Cava San Basile s.r.l. potrà esercitare sul terreno del presente contratto regolare attività estrattiva, previo autorizzazione previste, autorizzazione che se dovessero mancare implica lo scioglimento automatico dello stesso contratto; vengono compresi nel contratto di affitto anche gli impianti di frantumazione presenti, ubicati sulla particella 688. Alla fine del contratto, si conviene, che nel caso in cui la cava non sia ancora esaurita, la parte concedente si obbliga a rinnovare il suddetto contratto per ulteriori 15 anni dietro richiesta della società affittuaria. Le parti inoltre concordano che in caso di annullamento delle autorizzazioni per lo svolgimento dell’esercizio della cava, per motivi estranei all’affittuario, si ha lo scioglimento automatico senza pretendere nulla dai concedenti. Il canone pattuito ed invariato per i primi 15 anni è di €2.000,00 (euro duemila/00) per ogni anno di validità del contratto.

La scrittura privata invece, è stata registrata presso Ufficio Registro del Comune di Nicosia il 13.01.2009 N. 19, fra la parte esecutata e il sig. Vaccaro Antonino, quest’ultimo amministratore pro-tempore della società Cava San Basile s.r.l., per “**cessione titolo minerario per attività estrattiva**”, inerente l’esercizio estrattivo n. 23/98 del 14.11.1998 rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta alla parte esecutata, scrittura riguardante le partt. 149-688 del fogl. 36 e partt. 1-13 del fogl. 38 identificate al Catasto Terreni nel Comune di Nicosia per un ammontare di €500,00 (euro cinquecento/00).

Successivamente la ditta Cava San Basile ha ricevuto (provvedimento n. 08/09 del 24.04.2009) da parte del Corpo Minerario di Caltanissetta giusta autorizzazione per il subingresso nell’esercizio della cava di pietra San Basile già autorizzata con provvedimento n. 23/98 del 14.11.1998.

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

Gli immobili oggetti della presente esecuzione sono tutti ubicati in c.da San Basile a circa km. 7 dal Comune di Nicosia, lungo la Strada Statale 117 che collega il centro abitato di Nicosia con i paesi della parte Nord della Sicilia, Mistretta, S. Stefano, identificate catastalmente nel Comune di Nicosia all'interno dei fogli 36 e 38.

I fabbricati oggetti della presente esecuzione e definiti ***Imm. 4-5***, sono delle strutture artigianali (magazzini ed opifici) realizzate come riferito sopra, su di un lotto di terreno che appartiene alla ditta esecutata, lotto che non è oggetto del presente procedimento per cui lo scrivente ha ricevuto mandato. Sempre su detta particella insistono degli impianti di frantumazione di inerti necessari al fine della lavorazione e deposito di materiale, che viene svolto sui luoghi. Infatti alcune delle particelle oggetti della presente esecuzione immobiliare, partt. 1-13 del foglio 38, con altre particelle non inserite in detto procedimento (su cui sono ubicate i sopra fabbricati oggetti della presente esecuzione), oggi sono la sede di una cava per l'estrazione di materiale calcarinite.

### **Descrizione dell'Imm. 1**

Gli immobili raggruppati sopra nell'***Imm. 1***, sono ubicati in c.da San Basile, raggiungibili attraverso la Regia Trazzera Grande che si diparte dalla S.S. 117. L'estensione complessiva è di mq. 36.598,00 con particolarità di essere sede di una cava per l'estrazione di materiale calcarinite giusta autorizzazione n. 23/98 del 14.11.1998 rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta, rinnovata dall'attuale gestore ed autorizzato con provvedimento n. 08/09 del 24.04.2009. La cava catastalmente interessa le sole particelle 1 - 2 - 13 del foglio 38, oltre i fondi dove sono ubicati i fabbricati identificati sopra come Imm. 4 e 5, fondi non oggetti della presente esecuzione immobiliare, in cui è localizzata la parte alta della cava con una maggiore parte estrattiva. Le particelle, racchiuse nell'***Imm. 1***

sono ubicate ai piedi della cava, quasi come a fare da contorno della stessa, infatti lungo il confine della particella 13 e all'interno della particella 1 si ha la strada in terra battuta che permette ai mezzi di poter circolare all'interno della cava per raggiungere le varie quote durante l'estrazione, oltre ad essere la seconda via per il collegamento con la SS 117. Le quote delle particelle 1-13 vanno dalla più bassa che si trova a circa 764 m.s.l.m. in cui si hanno delle ampie aree dove poter accumulare e distinguere il materiale in funzione della propria granulometria e caratteristica geologica di composizione, per arrivare a 795 m.s.l.m. (quota all'interno della particella 1) anche se la parte alta della cava arriva fino una quota di circa m.s.l.m. 830.

Il materiale estraibile per le sue caratteristiche è da ritenere idoneo esclusivamente per la produzione di elementi per rilevati, calcestruzzi e bitumi, scampoli di pietra per la realizzazione di contenimenti con gabbioni metallici, lavori edili per costruzioni stradali oltre alle parti fine, depurate dal terreno e vegetazioni, idonei per costipamenti o tracciati stradali stabilizzati.

Lo scrivente prendendo visione del progetto presentato al fine dell'ampliamento e del rilascio dell'autorizzazione n. 23/98 del Corpo Minerario di Caltanissetta, ha potuto valutare e constatare i metodi da seguire per la coltivazione della stessa, valutando al fine della stima quale possa essere il potenziale di estrazione all'interno delle particelle 1 e 13 con lo stato attuale dei lavori ad oggi. Gli aspetti fondamentali da tenere in considerazione è il metodo studiato per la coltivazione della cava seguendo un'estrazione a gradoni con pedata orizzontale di circa mt. 5,00, alzata di mt. 5,00 e un'inclinazione del fronte di circa 85° rispetto l'orizzontale, ma cosa importante, è che detti gradoni devono essere realizzati in maniera discensionale partendo dall'alto, realizzando il terrazzamento con le caratteristiche sopra descritte. Tutto ciò implica che la coltivazione sulle particelle oggetti della presente esecuzione va eseguita in sinergia con i fondi limitrofi non inclusi in detto procedimento. Allo stato attuale la coltivazione della cava risulta già attiva con una serie di gradonature realizzate. Al fine di poter stimare la quantità di terreno all'interno delle particelle 1 e 13, si è preso come riferimento l'attuale stato di avanzamento dei lavori di coltivazione, il progetto esecutivo per la coltivazione, tendo conto del materiale da scartare per la presenza di terreno o di vegetazione; tutto ciò ha portato ad una stima sulle particelle 1-13 pari a **mc. 35.000**, rispetto ai circa mc. 450.000 di materiale da coltivare sull'intera

cava, materiale dalla granulometria varia per i diversi utilizzi possibili, come quelli ritrovati e riportati nell'*Allegato n. 2 Foto n. 2*

Geologicamente è costituita da una imponente massa di argille scagliose e quarzareniti, con la formazione di masse rocciose che si presentano stratificata ed a reggipoggio.

Dal punto di vista urbanistico ricadono in zona territoriale omogenea "E Verde Agricolo – Zona di verde di rispetto e tutela ambientale - Cave" del P.R.G., strumento urbanistico vigente al Comune di Nicosia come sopra al punto 5.7 specificato.

### **Descrizione dell'Imm. 2**

La identificazione di detto immobile corrisponde con le particelle 2-15-211-212-242, ricadenti nel Foglio 38 del Catasto Terreni nel Comune di Nicosia.

Dette particelle si estendono per una superficie pari a mq. 21.564, oltre i mq. 26 identificati nella particella 15 quale rudere rurale. A meno del rudere e della particella 2 (anche questa della presente cava), tutte le altre si trovano collegate fra loro con estensione che va dalla cava fino a raggiungere la SS 117. Dette particelle sono da considerarsi come di contorno alle superfici destinate all'estrazione di materiale calcarinite che avviene all'interno della sopra descritta cava, di fatti in dette superfici, si ha la presenza di vie interne, spazi per le manovre. Ciò ne fa dedurre che visto le pendenze eccessive, dovuto all'ubicazione ai piedi della collina di San Basile, non è possibile utilizzarli per la coltivazione, destinati solo al pascolo per alcune ma sporadiche parti, rimanendo le altre parti ricoperte da cespugli, invase dalle polveri sollevate dai mezzi in entrata ed uscita dalla cava o dall'assenza di vegetazione dovuto ad un terreno fortemente argilloso.

Urbanisticamente escludendo la particella 2 e 212 che sono compresi fra il vincolo di cava e verde di rispetto, le restanti ricadono in zona territoriale omogenea "E Verde Agricolo.

### **Descrizione dell'Imm. 3**

Le particelle 219-221-226-231 del Foglio 38 identificate come **Imm. 3**, hanno una estensione di mq. 6.286, ricadenti a valle della S.S. 117, ma non confinanti con la stessa a meno della sola particella 226. La distanza dal centro urbano è di circa km. 7. Le particelle 221 e 226, oltre ad aver una orografia non perfettamente regolare e pianeggiante, con cespugli sparsi e strato di verde naturale, adatti solo al pascolo, le stesse particelle sono

state danneggiati dalle opere eseguite per la realizzanda strada cosiddetta Nord-Sud, essendo le stesse al di sopra delle gallerie di quest'ultima.

Per quanto riguarda la particella 219, non si ha nessuna coltivazione, se non la nascita naturale di erba e cespugli, adatte al solo pascolo; la particolarità di detta particella è di essere una lunga estensione larga circa mt. 5 che abbraccia una serie di particelle dalle quali si accede.

La particella 231 invece, si ritrova in una linea di compluvio in cui per raccogliere le acque scaricate dalla S.S. 117 è stata collocata una condotta in acciaio aperta, lasciando la rimanente parte al solo utilizzo come pascolo.

L'unica particella in cui si ha la recinzione è la particella 219, con pali in legno e rete metallica.

Dal punto di vista urbanistico ricadono in zona territoriale omogenea "E Verde Agricolo" del P.R.G., strumento urbanistico vigente al Comune di Nicosia come sopra al punto 5.7 specificato.

#### **Descrizione dell'Imm. 4**

L'**Imm. 4**, identificato catastalmente al N.C.E.U. nel foglio 36 particella 689, riguarda dei magazzini a servizio dell'attività artigianale di estrazione della pietra, ubicati nella parte Nord-Est dei fondi sopra identificati come **Imm. 1**, ma fuori da quest'ultimi. L'ubicazione di detti fabbricati, di fatti, ricade sulla particella 688 (ex 150), non oggetto della presente esecuzione, per cui lo scrivente ha ricevuto mandato.

I fabbricati si dividono in tre vani con tre accessi indipendenti dall'esterno, oltre i servizi igienici e spogliatoi che hanno accesso autonomo e che sono collocati nella parte retrostante. Planimetricamente detti magazzini sono costituiti da un vano per la manutenzione dei mezzi, lungo pari a mt. 19,40 e largo rispettivamente mt. 7,40 (per una superficie di mq. 143,56), altezza variabile visto il tetto ad una unica falda fra mt. 4,00-5,10, dal vano deposito mezzi adiacente al precedente ma con accessi distinti e nessuna comunicazione fra loro, ha la stessa lunghezza ed altezza, con larghezza di mt. 6,65 con una superficie di mq. 127,55, ed infine dal vano per il deposito attrezzi (mq. 43,05) con dimensione in pianta di mt. 10,90 per mt. 4,00, con altezza variabile fra mt. 3,65 e 2,60; i

servizi a igienici hanno regolare altezza superiore a mt. 2,40, con una superficie di mq. 17,65. La superficie lorda complessiva è pari a mq. 367,30.

Il manufatto si presenta in una buona struttura in muratura realizzata con blocchi di cemento, al di sopra dei quali poggiano delle travi in legno per sostenere la copertura realizzata tramite onduline; le aperture sono realizzate in metallo a meno del deposito attrezzi, in cui non è stata riscontrata nessuna apertura. Per ciò che concerne gli impianti tecnologici, dal sopralluogo effettuato, si è potuto accedere al solo vano di manutenzione mezzi ed al deposito attrezzi che è privo di chiusura, ritrovando il deposito mezzi chiuso dall'affittuario dei beni, constatando che si ha solo l'impianto elettrico nel deposito attrezzi, un impianto elettrico con il passaggio dei collegamenti esterno in apposite conduttori. Detti magazzini, non sono rifiniti né internamente (da quello che si è potuto visionare), né esternamente da intonaci o da qualsiasi altra rifinitura.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica come riportato al punto 5.8, è stata presentata una richiesta in sanatoria nell'aprile 2007, ma senza nessun completamento della pratica da parte della ditta.

### **Descrizione dell'Imm. 5**

L'immobile sopra denominato **Imm. 5** è identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 36 particella 690 sub. 1 – 2. Come l'**Imm. 4**, anch'esso ricade nella particella 688 (ex part. 150) non inclusa fra i beni oggetto della presente esecuzione. La realizzazione di detto fabbricato risale agli inizi degli anni 90, quale opificio artigianale per lo sfruttamento delle risorse naturali del suolo, realizzato in struttura intelaiata in c.a. su due elevazioni. Catastalmente è diviso in due sub e precisamente il sub 1 destinato all'attività artigianale, comprendendo uno spazio esterno, il piano terra e metà del piano primo identificato l'altra metà nel sub 2, destinato ad abitazione, avendo entrambi i sub la scala di accesso in comune che porta al piano primo. La destinazione del piano terra è di officina e deposito mezzi per una superficie lorda di circa mq. 137,85 oltre alla superficie soppalcata di circa mq. 37 destinata ad uffici, ed ai servizi con una parte destinata a wc, doccia e spogliatoi per una superficie di circa mq. 20,00; adiacente all'accesso del piano deposito si ha un'area di mq. 300 destinata a parcheggio. Al piano primo si arriva da una scala a tre rampe (vano scala mq. 13,35) con accesso non comunicante con il deposito, che porta su di un

pianerottolo con due entrate, una che permette l'accesso all'ufficio (sub 1) che è composto da tre vani (due uffici e una sala di attesa) oltre bagno per un totale di mq. 86,50, mentre l'altro ingresso permette di accedere alla parte abitativa (sub 2), avente due stanze oltre la cucina ed il bagno di mq. 71,75. Tutti i vani risultano comunicanti con l'esterno attraverso aperture che danno su ampi balconi esistenti di notevole lunghezza (il più piccolo è di circa mt. 4,30), mentre i servizi sono comunicanti con l'esterno a mezzi di apertura a finestra. Il fabbricato al momento del suddetto rilievo come si può notare nell'*allegato n. 2 (foto n. 7-8-9-10)*, si presenta finito esternamente, di intonaco, colore, aperture sia al piano terra per l'accesso all'officina-deposito mezzi, che al piano primo per quanto riguarda gli infissi esterni, mentre all'interno escludendo i servizi del piano terra e l'impianto elettrico nell'officina-deposito mezzi, le rimanenti parti, piano terra, piano primo e scala di accesso a quest'ultimo, non sono rifinite, ritrovando per quanto riguarda il piano primo uno stato di abbandono, con la sola presenza delle divisioni in laterizi forati, in assenza di pavimenti, impianti tecnologici, infissi interni e porte.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica come riportato al punto 5.8, lo stesso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia N. 156/88 da parte del Comune di Nicosia.

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

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 4.1*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, alla ubicazione, al tipo di utilizzo attuale e che può essere dato, alla morfologia del terreno, nonché alla destinazione urbanistica che nell'attuale strumento urbanistico del Comune di Nicosia è prevista.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie* ai terreni non interessati dalla cava, riferiti all'unità agricola locale che è il tumulo, corrispondente a mq. 2143, ed ai fabbricati differenziando i magazzini artigianali dall'opificio. Per i terreni che sono sede

della cava, il valore dato si basa sul materiale estraibile dalla coltivazione, (che nel caso specifico è ipotizzato pari a mc. 35.000), dal costo necessario alla stessa estrazione, nonché dal valore che avrà il terreno alla fine dell'estrazione con l'intervento di ripristino ambientale, quest'ultimo valutato quale costo da affrontare. Il valore dato al materiale estraibile, verrà ridotto dal fatto che la parte principale della cava è sulle particelle non inserite nel presente procedimento, come neppure gli impianti di frantumazione necessarie per la macinazione e selezione del materiale.

- **Imm. 1**, “particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Nicosia al Foglio 38 Partt. 1-13 di complessivi ettari pari a 03.65.98 R.D. €2,48, R.A. €0,83 destinati a cava di materiale calcarinite, per una quantità presunta d'estrazione pari a mc. 35.000

$$\text{Mc. } 35.000 \times \text{€}1,15 = \text{€ } 40.250,00$$

Valore che viene approssimato a .....**€40.000,00**

- **Imm. 2**, “particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Nicosia al Foglio 38 Partt. 2-211-212-242 di complessivi ettari pari a 02.15.64 R.D. €122,5, R.A. €27,84 oltre la part. 15 quale rudere rurale”

$$\text{Mq. } 21.564,00/2143 \times \text{€}800,00 = \text{€ } 8.050,02$$

Valore che viene approssimato a .....**€8.000,00**

- **Imm. 3**, “particelle di terreno identificate al N.C.T. del Comune di Nicosia al Foglio 38 Partt. 219-221-226-231 di complessivi ettari pari a 0.62.86 R.D. €35.31, R.A. €8,05”

$$\text{Mq. } 6.286/2143 \times \text{€}650 = \text{€ } 1.906,62$$

Valore che viene approssimato a .....**€1.900,00**

- **Imm. 4**, “magazzini artigianali identificati al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36 Part. 689 Zon. Cens. 2 Cat. D/7 di complessivi mq. 367,30”

Mq. 367,30 x €105,00 = € 38.566,50

A tali valore deve essere sottratta una quota pari a **€8.000,00** per il completamento della pratica di sanatoria presentata dalla ditta esecutata, ma non completata, che il nuovo acquirente dovrà affrontare per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato

Valore pari a.....**€30.000,00**

- **Imm. 5**, “opificio artigianale identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al Foglio 36 Part. 690 sub. 1 Zon. Cens. 2 Cat. D/7 e sub. 2 Zon. Cens. 2 Cat. A/3 4 vani di complessivi mq. 209,40 a piano terra e mq. 158,90 al piano primo”

Opificio piano terra e primo complessivi mq. 368,30 x €260,00 = € 97.758,00

Inoltre, come sopra definito, i fabbricati identificati come **Imm. 4-5** ricadono al di sopra della part. 688 del Fog. 36, particella non interessata dal presente procedimento esecutivo. Ciò nonostante lo stesso CTU, propone che ai sopra fabbricati, venga annessa l’area appartenente alla particella 688 del foglio 36 vincolata una parte urbanisticamente per la realizzazione degli stessi, e su cui insiste l’area destinata al parcheggio, gli accessi ai fabbricati e la fossa biologica per gli scarichi dei servizi, ad esclusione degli impianti di frantumazione, ritrovati in sede di sopralluogo, limitrofi alla Reggia Trazzera Grande. Detta area che si intende unificare ai fabbricati, verrà identificata come part. 688/a, rimanendo alla ditta esecutata la proprietà delle partt. 688/b e 688/c. Quest’ultima particella, la 688/c del foglio 36, pur rimanendo di proprietà alla ditta esecutata permetterà l’accesso per una larghezza minima di mt. 6,00 sia alla nuova part. 688/a (ed ai rispettivi fabbricati che insistono sulla stessa) che alla particella 13 del foglio 38.

La superficie identificata come part.688/a è pari a **mq. 6.854.07**. Tutto ciò determina una superficie che si intende trasferire con i fabbricati **Imm. 4-5**, il cui valore é

Mq. 6.305.19 x €1,25 = € 7.881,48

Valore fabbricati ed area esterna pari a.....**€106.000,00**

**5.12 Risposta al quesito I):** *”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”;*

Alla luce di quanto esposto sopra viene di seguito predisposto un piano di vendita degli immobili sottoposti a pignoramento, individuando due lotti in considerazione della ubicazione degli appezzamenti di terreno, lotti determinati anche dal diverso utilizzo degli stessi fondi. Di fatti la separazione è stata fatta fra le particelle limitrofe alla SS 117, di piccole entità e di accesso ad altri fondi, tali da poter essere prese in considerazioni dai proprietari limitrofi al fine di un miglior accesso ai fondi già in possesso o all’ampliamento delle proprietà esistenti, e quelle particelle che oltre ad essere la sede della cava di materiale calcarinite, sono limitrofi a questa potendo facilitare la stessa estrazione, includendo i fabbricati artigianali che nascono a supporto dell’attività estrattiva presente.

#### **PIANO DI VENDITA**

**- LOTTO 1:** **Appezzamenti di terreno e fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi Ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava con un potenziale estrattivo di m. 35.000. Locali artigianali identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da mt. 4,00 a 5,10, opificio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq 6.305,19 identificata al foglio 36 part. 688/a ed accesso dalla part. 688/c.**

**€184.000,00**

**- LOTTO 2: Appezzamenti di terreno, siti in Nicosia alla c.da S. Basile, identificati al N.C.T Foglio 38 Partt. 219-221-226-231, Ettari 0.62.86. Utilizzo al solo pascolo. Urbanisticamente verde agricolo. Ortograficamente si dividono in fondi regolari e fondi no, in prossimità della Strada Statale 117 Nicosia-Mistretta \_\_\_\_\_ €1.900,00**

**5.13 Risposta al quesito m):** *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;*

Si riporta rilievo fotografico nell'*Allegato n. 2* e nell'*Allegato n. 4* le relative planimetrie e mappe catastali inerenti agli immobili oggetto di perizia.

**5.14 Risposta al quesito n):** *“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;*

Il debitore esecutato come definito sopra al *quesito 5.2* ha la piena proprietà su alcuni dei beni pignorati, come per altri ha la comunione legale con la moglie, quest'ultimi non divisibili.

Detto ciò, per individuare all'interno dei lotto definiti sopra le quote di pertinenza del debitore esecutato si premette che il solo cosiddetto **LOTTO 1** è costituito sia da beni che sono di proprietà esclusiva delle parte esecutata (i beni identificati come *Imm. 2-4-5*) che da quei beni acquistati in comunione legale con la moglie (*Imm. 1*)

**- LOTTO 1: Appezzamenti di terreno e fabbricati, siti in Nicosia alla c.da San Basile, identificati i terreni al Foglio 38 Partt. 1-13-2-15-211-212-242, di complessivi Ettari 05.81.88 incluso di rudere rurale di mq. 26, utilizzati principalmente quale cava con un potenziale estrattivo di m. 35.000. Locali artigianali identificati al foglio 36 Part. 689 di complessivi mq. 367,30 su di una elevazione con altezza variabile da**

**mt. 4,00 a 5,10, opificio artigianale identificato al foglio 36 part. 690 sub 1 e 2, su due elevazioni, di mq. 209,40 piano terra e mq. 158,90 piano primo, con piano terra destinato ad officina/deposito mezzi e piano primo destinato ad uffici-abitazione, con annessa area esterna di mq 6.305,19 identificata al foglio 36 part. 688/a ed accesso dalla part. 688/c.**

*Imm. 1-Quota appartenente al debitore esecutato 1/2 pari a € 20.000,00*

*Imm. 2-Quota appartenente al debitore esecutato 1/1 pari a € 8.000,00*

*Imm. 4-Quota appartenente al debitore esecutato 1/1 pari a € 30.000,00*

*Imm. 5-Quota appartenente al debitore esecutato 1/1 pari a € 106.000,00*

**Quota debitore esecutato 1/1 pari a € 164.000,00**

**-LOTTO 2: appezzamenti di terreno, siti in Nicosia alla c.da S. Basile, identificati al N.C.T Foglio 38 Partt. 219-221-226-231, Ettari 0.62.86. Utilizzo al solo pascolo. Urbanisticamente verde agricolo. Ortograficamente si dividono in fondi regolari e fondi no, in prossimità della Strada Statale 117 Nicosia-Mistretta.**

**Quota debitore esecutato 1/1 pari a € 1.900,00**

**5.15 Risposta al quesito o):** *“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni appartenenti ad una Ditta è soggetto al pagamento di IVA. I dati relativi alla Ditta sono riportati in apposito foglio separato *Allegato n. 6.*

**5.16 Risposta al quesito p):** *“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il*

*pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla DITTA MAR CEMENTI SPA corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione.

Nell'atto di pignoramento viene evidenziato che sui fabbricati identificati al Foglio 36 partt. 689 e 690, grava un'ipoteca volontaria del 23.02.1991 ai NN. 1563/104 a favore della CRIAS (Casse Regionale per il Credito alla Imprese Artigianale Siciliane); con esattezza detta ipoteca volontaria non grava sui fabbricati ma sulla particella ex 150 (oggi 688) del foglio 36, congiuntamente con altri beni, particella non interessata dalla presente esecuzione immobiliare, quest'ultima interessando i soli fabbricati realizzati sulla stessa.

Nella speranza, di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede. Il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte.

#### ***Elenco Allegati***

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 4: planimetrie e mappe catastali;
- Allegato 5: piano di vendita;
- Allegato 6: generalità della ditta eseguita;

Nicosia, lì 24 novembre 2009

**IL CTU**

---

*ingegnere giovanni lo bianco*