

Studio Tecnico dott. ing. Rosario Marco Domante
Via F. De Roberto, 34
94015 Piazza Armerina (En)
Mobile 349 2535143
Email: marco.domante@easus.eu
PEC: rosariomarco.domante@ordine.ingegnerienna.it

Tribunale Ordinario di Enna

ESECUZIONI IMMOBILIARI

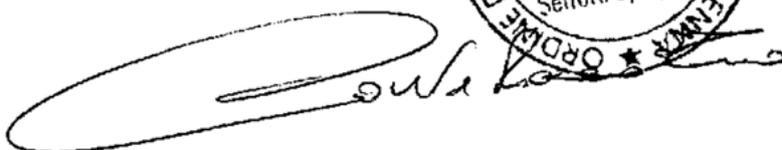
Procedimento N.R.G 70/2019

Creditore Procedente: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX

Il tecnico

Piazza Armerina, __21/06/2021__ (dott. ing. Rosario Marco Domante)



venivano sentite le parti in ordine a quanto evidenziato dallo scrivente, ebbene in quella situazione l'avv. Sergio Giannitto, per parte procedente, chiedeva un rinvio al fine di attendere l'esito del giudizio di appello relativo alla divisione dei beni oggetto di pignoramento (Allegato 5: Atto di appello alla sentenza 346/2015). Il giudice disponeva il rinvio all'udienza del 10 marzo 2021. Contestualmente le operazioni di stima non erano da considerarsi sospese (Allegato 6: Risposta chiarimenti su operazioni peritali - 17.09.2020).

Di seguito, lo scrivente chiedeva ed otteneva la proroga di gg. 60 per il deposito della C.T.U. (Allegato 7 - Istanza di proroga C.T.U. – 30.09.2020).

Come è possibile trovar riscontro dal verbale delle operazioni peritali (Allegato 8 - Verbali operazioni peritali), l'accesso nei luoghi oggetto di causa è avvenuto in data 09/10/2020 alle ore 10:30, in presenza del figlio della debitrice esecutata, il sig. [REDACTED]

Lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrici e fotografici necessari allo studio/approfondimento del caso e all'espletamento dell'incarico, al fine di stabilire la conformità di quanto riportato agli atti con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

In virtù delle risultanze scaturite dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari a rispondere ai quesiti posti.

Tramite l'istanza del 21/10/2020 (Allegato 9 – Richiesta autorizzazione per ausiliario ed udienza del 09.12.2020), premesso che dal sopralluogo del 09/10/2020 era stata rinvenuta, nella part. 113 – Foglio n. 6, l'esistenza di un manufatto edilizio non accatastato, si chiedeva all'Il.mo G.E. dott. Nunzio Noto di essere autorizzato ad avvalersi di un ausiliario ed a una spesa complessiva di € 2.100,00 oltre IVA ed oneri di legge per la pratica di accatastamento. Ritenuta l'opportunità di sentire le parti, l'Il.mo G.E. fissava l'udienza del 09/12/2020, nella quale parte creditrice procedente, con la nota scritta depositata il 16 novembre 2020, chiedeva sostanzialmente il rinvio

all'udienza del 10 marzo 2021, anche al fine di chiarire le vicende relative all'immobile di cui alla part. 113 del foglio n. 6, oltre che al fine di attendere l'esito del giudizio di appello, mentre parte debitrice genericamente insisteva in tutte le difese ed eccezioni formulate in seno ai propri atti difensivi. Ritenuto di dover disporre il rinvio richiesto, il G.E. disponeva il rinvio all'udienza del 10 marzo 2021.

Il 14/12/2020 lo scrivente chiedeva all'Ill.mo G.E. chiarimenti sulla modalità di prosecuzione delle operazioni peritali (Allegato **10**. Chiarimenti sulla prosecuzione delle operazioni peritali 14.12.2020) ed in attesa degli stessi si rimaneva in attesa dell'esito dell'udienza del 10/03/2021. All'udienza del 10/03/2021 l'Ill.mo G.E. riteneva a sua volta di dover disporre un ulteriore rinvio al 26/05/2021, visto che la creditrice precedente chiedeva la concessione di un termine al fine di procedere alla trascrizione/annotazione presso la Conservatoria RR.II. della sentenza del Tribunale di Enna, confermata dalla Corte di Appello di Caltanissetta con sentenza n. 688/2020, al fine di attestare che gli immobili pignorati appartengono per l'intero ed in piena proprietà alla sig. [REDACTED]

Dalle note di parte creditrice, depositate il 04/05/2021 in relazione all'udienza del 26/05/2021, si evinceva che ancora si era in attesa di copia della sentenza di divisione per uso trascrizione, al fine di procedere all'annotamento nei RR.II. della divisione avente ad oggetto gli immobili pignorati, motivo per cui lo scrivente procedeva alla richiesta ulteriore di chiarimenti al G.E. ed otteneva una proroga di 45 gg per il deposito della relazione di C.T.U. alle parti (Allegato **16**. Istanza Proroga CTU N.R.G.Es.Imm. 70.2019 del 14.05.2021).

All'udienza del 26/05/2021, l'Ill.mo G.E. disponeva un ulteriore rinvio al 13/10/2021.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare emesso il 06/11/2019 dal tribunale di Enna, Numero di repertorio: 11074, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna al Registro Generale n. 8404, Registro particolare n. 7301, Presentazione n. 16 del 05/12/2019, come nota in atti, in favore della Società di Capitali FINO 2 SECURITISATION S.r.l. con sede a Milano (MI) in viale Majno, 45 – CAP 20100, C.F. 09966400963, in persona del legale rappresentante avv. Giannitto Sergio, via Luigi Rizzo, 29 – 95131 Catania (CT), C.F. GNNSRG65R10C351U, contro il debitore esecutato [REDACTED]

risultano i seguenti immobili:

Proprietà per 1/1 di Terreno sito in Centuripe (En), C/da Don Carlo, catastato al NCT al Foglio n. 6 – particelle nn. 63, 68, 70, 113, 710, 733, 734, 921, 1008, 1028, 1226

4. Catasto. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro anche nelle allegate visure catastali storiche (Allegato 15 - Visure catastali storiche) del 29/06/2020, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Al NCT del medesimo Comune: C471 – CENTURIPE (EN)

Catasto: TERRENI

Foglio: 6 -

Natura: T – Terreno

Indirizzo: C/da Don Carlo

*a) **Particella: 63** – AGRUMETO di CLASSE 2 – 1 ha 98 are 90 ca (19.890 m²) – Reddito domenicale: Euro 421,17 – Reddito Agrario: Euro 210,58.*

k) **Particella: 1226** – SEMINATIVO IRRIGUO di CLASSE 1 – 0 ha 25 are 30 ca (2.530 m²) – Reddito domenicale: Euro 45,73 – Reddito Agrario: Euro 19,60.

Si precisa che gli immobili sopra elencati, in difformità con quanto riportato nell'atto di pignoramento, sono intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Infatti il creditore procedente ha avviato l'iter di pignoramento a capo del debitore esecutato, per la proprietà 1/1, previa sentenza n. 346/2015 del Tribunale di Enna – Sezione Civile, del G.U. dott.ssa Anita Siliotti, che testualmente riporta:

“.....1. ordina lo scioglimento della comunione del terreno sito in agro di Centuripe, contrada Don Carlo,annotato al C.T. di detto Comune al foglio 6, part. 61-63-106-733-734-740-829-1006-1007-1008;particella 400;part. 1408-1409-70-71-921-1028-68-113-1218-1220-1226-1245;
2. dichiara che le quote di appartenenza del detto complesso immobiliare e dei frutti prodotto dai terreni appartengono per la metà alla curatela

[REDACTED]
[REDACTED]

3. attribuisce alle parti i lotti di terreno e fabbricati così come indicati in parte motiva (lotto 1 a [REDACTED] e lotti 2 e 3 alla curatela fallimentare) e specificati nella relazione del CTU depositata il 17 luglio 2012;

.....
.....

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva.

Così deciso ad Enna il 23.06.2015”.

Per il tramite dell'avv. Giannitto si è reperito l'atto di appello alla sentenza 346/2015 (Allegato 5 - Atto di appello alla sentenza 346/2015).

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'udienza del 13 Ottobre 2021, per come precedentemente riportato (Allegato 17. Udienza del 26.05.2021).

5. Provenienza e titolarità. Da un'analisi di raffronto con i dati riportati in atti, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Enna, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare.

Si dà di seguito una descrizione della titolarità degli immobili del compendio immobiliare.

- 1. Immobili al NCT del Comune di Centuripe (En), C/da Don Carlo, catastato al NCT al Foglio n. 6 – particelle nn. 63, 733, 734, 1008 (particelle delimitate in **rosso** nell'immagine seguente, estratta dall'Allegato 12 - Estratto di Mappa).*



Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED], per atto di compravendita del 14/05/1979, a firma del notaio Michele Guzzardi di Adrano (CT), trascritto il 02/06/1979 ai nn. 3857/3559 da potere di Paternostro Lea - nata a Palermo (PA) il 19/03/1911 (PTRLEA11C59G273D) - e successivo atto in rettifica del 22/07/1983, rep. 73722, trascritto il 04/08/1983 ai nn. 6174/6237.

2. *Immobili al NCT del Comune di Centuripe (En), C/da Don Carlo, catastato al NCT al Foglio n. 6 – particelle nn. 68, 70, 113, 710, 921, 1028, 1226 (particelle delimitate in verde nell'immagine sopra riportata, estratta dall'Allegato 12 - Estratto di Mappa).*

All'esecutata [REDACTED] gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 30/05/1985 del notaio Nicolò La Rosa di Adrano (CT), rep. 7445, trascritto il 08/06/1985 ai nn. 4114/3530 da potere di [REDACTED].

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato 14 - Ispezione Ipotecaria) è emerso che le formalità pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa, nel ventennio anteriore la data del pignoramento, sono le seguenti:

- Nota di trascrizione. Registro generale n. 3773. Registro particolare n. 3029. Presentazione n. 44 del 06/04/2009. Domanda giudiziale per divisione giudiziale del 26/03/2009, emesso dal Tribunale di Enna rep. 381.

A favore di CURATELA DEL [REDACTED]
SICILIANA DI [REDACTED]. E DEL
SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 (*comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento*) assieme a tutte quelle riguardanti- Per il diritto di PROPRIETA';

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 (*comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento*) - Per il diritto di PROPRIETA.

Alla Sezione D - Ulteriori informazioni.....si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare che:

IL FALLIMENTO DI EUROFRUTTA SICILIANA DI [REDACTED]
[REDACTED] E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE
[REDACTED]), IN PERSONA
DEL CURATORE, AVV. LOREDANA TORRISI, GIUSTE
AUTORIZZAZIONI DEL SIGNOR G.D. DEL TRIB. DI CATANIA
RESE IN DATA 27.9.08 E 20.10.08, HA PROVVEDUTO
ALL'INSTAURAZIONE DEL GIUDIZIO CIV. N. 381/09 R.G.
INNANZI AL TRIB. DI ENNA E CONTRO LA SIG.RA [REDACTED]
[REDACTED] CONIUGE DEL PREDETTO FALLITO. LA
DOMANDA HA A OGGETTO RICHIESTA DI
CORRESPONSIONE DEI FRUTTI E SCIOGLIMENTO DELLA
COMUNIONE LEGALE DEI BENI MEGLIO INDICATI NELLA
PRESENTI NOTA AL QUADRO , DA TENERSI DIVISI IN
TRE GRUPPI, COME DA ATTO DI CITAZIONE, DI CUI QUELLO
SUB. 1) ESTESO HA. 08.25.70 E PER QUANTO IN EFFETTI
MISURA, QUELLO SUB. 2) ESTESO HA 00.48.60 E PER
QUANTO IN EFFETTI MISURA E QUELLO SUB. 3) ESTESO HA
06.41.87 E PER QUANTO IN EFFETTI MISURA, CON OGNI
ACCESSIONE, PERTINENZA, ANNESSIONE, EVENTUALI

COSTRUZIONI REALIZZATE, AGGIUNTE, MIGLIORATE E AMPLIATE, ANCHE SE NON CENSITE, TUTTO INCLUSO E NULLA ESCLUSO. A TAL RIGUARDO SI EVIDENZIA CHE, ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA 66 (OGGI PARTICELLE 1408 E 1409) DEL FOGLIO 6, INSISTE UNA CASA PER ABITAZIONE NON AUTONOMAMENTE CATASTATA, CON ADIACENTE VANO PROVVISORIO DI PICCOLO W.C. IL TOTALE VOLUME DELLA ABITAZIONE CORRISPONDE A 364,44 MC (O PER QUANTO IN EFFETTI MISURA). I RICHIEDENTI, FIRMATO AVV. GIUSEPPE SILECI E AVV. SANTI MASTROIANNI.

- Nota di iscrizione. Registro generale n. 2594. Registro particolare n. 228. Presentazione n. 6 del 22/05/2017.

Dati relativi al titolo - Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 16/07/1997 - Numero di repertorio 10946 - Notaio EMANUELE MAGNANO DI SAN LIO Codice fiscale MGN MLV 62L10 C351 O - Sede BIANCAVILLA (CT). IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0600 IPOTECA VOLONTARIA -CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE - Capitale € 206.582,76. Numero di registro particolare 325 del 25/07/1997 - Richiedente DO BANK S.P.A. - Indirizzo VERONA - Unità negoziali 1 (*comprendenti gli immobili oggetto di causa*) –

A favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. - Sede GENOVA (GE) - Codice fiscale 00348170101 - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 (*comprendenti gli immobili oggetto di causa*) - per il diritto di PROPRIETA' Per la

quota di 1/2 € [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 (comprendenti gli immobili oggetto di causa) - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Alla Sezione D - Ulteriori informazioni - Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

- CON ATTO IN DATA 20 GIUGNO 2002 N. 17121 D'ORDINE E N. 70625 DI REP. NOTAIO ROSA VOIELLO DI GENOVA (VERBALE DI ASSEMBLEA ED ESECUZIONE DI CONFERIMENTO), IL CREDITO ITALIANO S.P.A., HA MODIFICATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN UNICREDIT BANCA S.P.A. ED HA RECEPITO IL CONFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA RELATIVO ALL'ATTIVITA' BANCARIA DA PARTE DI UNICREDITO ITALIANO S.P.A., CHE CON PRECEDENTE ATTO IN DATA 19 GIUGNO 2002 N. 70601 DI REP. NOTAIO ROSA VOIELLO DI GENOVA, AVEVA INCORPORATO PER FUSIONE LA "BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO S.P.A.", SIGLABILE IN "BANCA CRT S.P.A.", LA "CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA S.P.A.", OPPURE IN FORMA ABBREVIATA "CARIVERONA BANCA S.P.A.", LA "CASSAMARCA CASSA DI RISPARMIO DELLA MARCA TREVIGIANA S.P.A.", IN SIGLA ANCHE "CASSAMARCA S.P.A.", LA "CASSA DI RISPARMIO DI TRENTO E ROVERETO S.P.A.", IN SIGLA "CA.RI.TRO S.P.A.", LA "CASSA DI RISPARMIO DI TRIESTE BANCA S.P.A." E LA "ROLO BANCA 1473 S.P.A.", IL TUTTO CON EFFETTO DAL 1 LUGLIO 2002; -

UNICREDIT BANCA S.P.A., A SUA VOLTA, CON ATTO 27.12.2002 N.71541 NOTAIO ROSA VOIELLO DI GENOVA HA, TRA L'ALTRO, EFFETTUATO LA SCISSIONE A FAVORE DI UNICREDIT SERVIZI CORPORATE S.P.A. - CHE DALL'01.01.2003 HA ASSUNTO LA DENOMINAZIONE UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. - DEI RAPPORTI BANCARI QUALIFICATI QUALI "CORPORATE" TRA I QUALI RISULTANO RICOMPRESI QUELLI DI CUI AL SOTTO INDICATO TITOLO DI CREDITO; - CHE UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. (DENOMINAZIONE ASSUNTA DA UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. CON ATTO IN DATA 26 MARZO 2008 REP. 21201 NOTAIO DOTT. SARACENO MELCHIORRE DI VERONA) - CODICE FISCALE 03656170960 - NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CESSIONE, A TITOLO ONEROSO, DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 DEL D.LGS 1 SETTEMBRE 1993, N 385 (TESTO UNICO BANCARIO PER BREVIT "TUB"), HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE S.P.A. DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA UFFICIALE DELL'11 DICEMBRE 2008 PARTE II FOGLIO INSERZIONI N. 146; - CHE TRA I CREDITI CEDUTI IN BLOCCO, CON IL SUMMENZIONATO CONTRATTO DI CESSIONE ALLA SOCIET ASPRA FINANCE S.P.A., RIENTRA IL CREDITO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; - CHE CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIET ASPRA FINANCE S.P.A. - COD. FISC. 05576750961 – STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. CON

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 (*comprendenti gli immobili oggetto di causa*) - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

7. Destinazione urbanistica. Dalle ricerche esperite presso il competente ufficio comunale (Allegato 11 – Certificato di Destinazione Urbanistica) si è appurato che il terreno sito in agro di Centuripe, distinto in catasto al Foglio N. 6 partt. 63-68-70-113-710-733-734-921-1008-1028-1226, nel Piano Regolatore Generale risulta urbanisticamente destinato a ZONA E.

Il Certificato di Destinazione urbanistica testualmente riporta che:

“.....

.....

Zona E

Destinazione di zona

In questa zona è consentito il mantenimento di manufatti esistenti. Sono ammessi i sotto elencati manufatti o la trasformazione di quelli esistenti:

- a) Case coloniche di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli nonché i relativi rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda.*
- b) Impianti manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici, ivi comprese le serre.*

Strumenti di attuazione

Permesso a Costruire.

Indici di zona

o l'adozione di tecniche particolari atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione in materia.

Quelli esistenti dovranno adeguarsi alla norma di cui sopra.

Gli animali domestici di piccola taglia, si possono allevare su superfici recintate non superiore al 10% dell'appezzamento con un massimo di 300 mq o in locali chiusi rispettando le norme di zona.

.....
.....”.

8. Descrizione degli immobili pignorati

Terreno sito in Centuripe (En), C/da Don Carlo, catastato al NCT al Foglio N. 6 – particelle nn. 63, 68, 70, 113, 710, 733, 734, 921, 1008, 1028, 1226.

Il fondo (37°40'07.5"N 14°45'21.6"E) è ben collegato e raggiungibile da viabilità extra urbana (il percorso più breve dal centro di Centuripe dista 11,4 km tramite la SP24a), la sua giacitura è pianeggiante, l'altimetria circa 300 m slm.



Figura 1: Indicazioni stradali



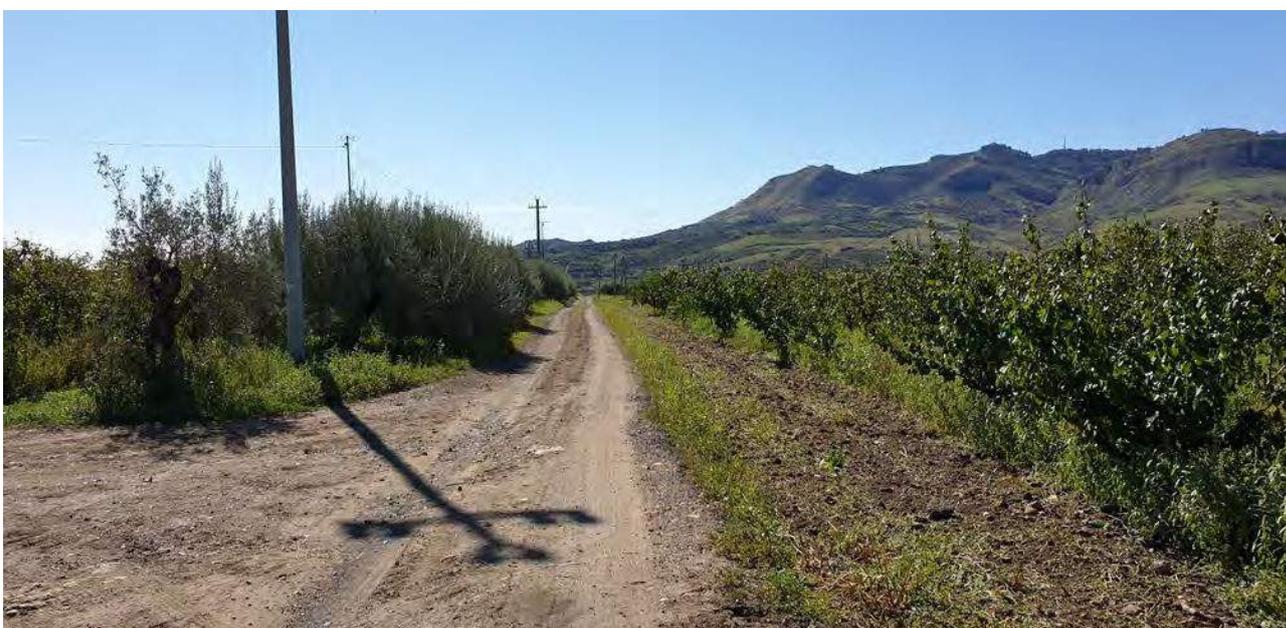
Cancello d'ingresso che conduce al fondo pignorato



Viabilità interna che conduce fino al fondo pignorato



Arrivo al fondo pignorato, in corrispondenza della part. 113



Prosecuzione della viabilità che costeggia a destra le particelle nn. 63, 733, 1008, 734 ed a sinistra la particella n. 113



Habitus vegetativo dell'area A1 nel lato Sud della part. 113



Habitus vegetativo. dell'area A1 nel lato Sud della part. 113

All'interno della part. 113 è stata rinvenuta l'esistenza di un manufatto edilizio, adibito a deposito attrezzature e mezzi agricoli, rientrante nella tipologia di quelli consentiti in Zona E del Piano Regolatore di Centuripe, non accatastato, con superficie in pianta di circa (9,00 x 23,00) metri, pari a 207 m² circa, ed un'altezza media di circa 3,50 m, di cui una porzione (9,00 x 5,00) metri circa costruito in lamiera (il certificato di destinazione urbanistica, all'Allegato 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica, riporta che nella zona "E" è vietato il mantenimento di costruzioni precarie in tutto o in parte in lamiera, plastica, ferro etc. Tale porzione di manufatto potrebbe essere mantenuta solo se ricostruite in muratura, preferibilmente con pietrame calcareo a vista, e con tetto ricoperto con tegole curve comuni nel rispetto degli indici e delle norme di zona).

Come riportato anche nell'istanza del 21/10/2020 (Allegato 9 - Richiesta autorizzazione per ausiliario ed udienza del 09.12.2020), è necessaria una spesa per l'accatastamento del manufatto edilizio di circa € 2.100,00 + IVA ed oneri di legge, composta dalle seguenti voci:

- 1) inserimento in mappa tramite pratica PREGEO, circa € 1.500,00 + IVA ed oneri di Legge;
- 2) deposito planimetria catastale tramite pratica DOCFA, circa € 600,00 + IVA ed oneri di Legge.



Parte Frontale del manufatto edilizio non accatastato



Parte Frontale del manufatto edilizio, larghezza 9,00 m ca



**Locale avente ingresso nella parte frontale del manufatto edilizio, dim.
(5,00 x 3,00) m circa**



Vista laterale del manufatto, lunghezza 23,00 m circa



**Interno del locale avente l'ingresso nella parte laterale del manufatto,
dim. (9,00 x 15,00) m ca**



**Interno del locale avente l'ingresso dalla parte laterale del manufatto,
dim. (9,00 x 15,00) m ca**



Locale realizzato in lamiera e relativo ingresso, dim. (9,00 x 4,50) m ca



Interno del locale realizzato in lamiera



Retro del manufatto in corrispondenza della sua porzione costruita in lamiera

Da un'attenta analisi degli atti di causa si è evinto che la Sentenza n. 346/2015 attribuiva il Lotto 1 (costituito dai beni pignorati) alla debitrice esecutata ed i Lotti 2 e 3 alla curatela fallimentare e meglio specificati nella C.T.U. del 17 Luglio 2012, a firma dell'ing. Melita Salvatore e del dott. Agr. Francesco Paolo Di Maggio, del procedimento N.RG 381/2009 – [REDACTED]

Questa C.T.U. alla pag. 18/25, nella parte riservata al quesito sulla formazione di due lotti con identico valore commerciale, testualmente riporta che:

“.....Nella divisione si è cercato inoltre di mantenere tutte le coltivazioni di frutteto e pereto per entrambi le parti e di rispettare per quanto possibile la ripartizione catastale frazionando solo la particella 113.

Tutto si rassegna e rappresenta in figura 4:

.....
.....”.

Dalle risultanze riscontrate, pagg. 20-21-22, si evince che la part. 113 non risulta frazionata, infatti la stessa con superficie catastale complessiva di 1,625 *ha* doveva appartenere per:

- (0,7389 FRUTTETO MISTO + 0,5461 PERETO) *ha* = 1.285 *ha* al Lotto 1 (alla debitrice eseguita);
- (0,34 PERETO) *ha* al Lotto 2 (alla curatela fallimentare).

Per il frazionamento della particella 113 è necessaria la pratica PREGEO - PREtrattamento atti GEOmetrici, che riguarda l'aggiornamento del catasto terreni (frazionamenti e tipo mappale), ed una spesa, per l'incarico di un tecnico, di circa € **1.500,00** oltre IVA ed oneri di Legge.

- *A2 - Area 2*: si estende fra le particelle nn. 63 e 733, investita a pereto (così come per le partt. confinanti nn. 829, 400, 106, 740 non rientranti tra gli immobili oggetto di pignoramento), con impianto di irrigazione, con piante di età compresa fra i 30/35 anni e piante più giovani di circa 20/25 anni (dalle indagini ricavate dal sopralluogo), con sesto di impianto originalmente previsto di 6x5, infittito successivamente da ulteriori piante nella fila in modo da ottenere un sesto dinamico 3x5.



Habitus vegetativo dell'area A2



Habitus vegetativo dell'area A2



Habitus vegetativo dell'area A2



Habitus vegetativo dell'area A2

- *A3 - Area 3*: si estende fra le particelle nn. 63 e 1008, investita a pereto, piante di età compresa fra i 30/35 anni (dalle indagini ricavate dal sopralluogo), con impianto di irrigazione e sesto d'impianto 5x5 (così come per le partt. nn. 61. 106, 1006, 1007, 740 non rientranti tra gli immobili oggetto di pignoramento).



Habitus vegetativo dell'area A3



- *A4 - Area 4*: si estende fra le partt. 68, 113, 921, 1028, 1226, 70 e 710, costituita da frutteto misto (in particolare pesche, susine, albicocche e qualche altra pianta da frutto sparsa), non fornito di impianto di irrigazione (ma ugualmente irriguo). Il sesto d'impianto andrebbe dal sesto regolare 5x6 a quello sparso con diversi vuoti di coltivazione nella porzione più a sud, l'età delle coltivazioni è compresa tra i 25 ed i 35 anni circa (dalle indagini ricavate dal sopralluogo).



Canneto che delimita un bacino idrico (vedi anche immagine satellitare)



Porzione sud dell'area A4 con evidenza dei diversi vuoti di coltivazione

- *A5 - Area 5*: porzione del fondo che si estende tra le partt. 734 e 1008 adibita a seminativo irriguo (non coltivato).



Habitus vegetativo dell'area A5

9. Situazione occupazionale

Tramite richiesta via PEC all'avv. Sanfilippo Concetta, di parte debitrice, è stato riscontrato, a nome di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] –
[REDACTED]), regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate nell'Agosto del 2018, riguardante i terreni oggetto di procedura (Allegato 13 - Contratto di Comodato).

10. Valutazione

Premessa

La stima dei terreni pignorati è stata caratterizzata principalmente dalla difficoltà a definire un “*prezzo medio di mercato*”, infatti si sono riscontrate un numero elevato di variabili che hanno influenzato ed influenzano il valore dell'arboreto (principalmente pereto, ma presente anche il frutteto misto con pesche, susine, albicocche e qualche altra pianta da frutto sparsa, così come l'esistenza delle piante di ulivo a delimitazione della coltivazione arborea), quali l'età dell'impianto non coetaneo, la varietà, il sistema di allevamento e lo stato vegetativo delle piante. L'ulteriore complicazione si è avuta poiché il valore di mercato dei terreni a frutteto dipende oltre che dalla qualità e dalla quantità della materia prima, anche dalla domanda e dall'offerta. Inoltre, nel caso specifico, dato lo stato di fatto in cui versa il terreno si aggiungono altre incognite quali la salubrità delle coltivazioni ancora esistenti, la loro eventuale potenzialità produttività, la necessità di un eventuale reimpianto e l'entità dello stesso.

È comunque da evidenziare come premessa il buon stato delle coltivazioni, derivante principalmente dallo stato occupazionale di cui al paragrafo 9.

Criterio di stima finanziario reddituale

Nell'ipotesi semplificativa di piante coetanee, la stima richiederebbe due fasi

01: Estensione e Colture arboree delle partt. pignorate (paragrafo 8. Descrizione degli Immobili), si può desumere quanto segue:

- Per il FRUTTETO e PERETO un valore pari a 20.890 €/ha, per un totale di:

$(3,3896 + 3,2851) \text{ ha} = 6,6747 \text{ ha} = 6 \text{ ha } 67 \text{ are } 47 \text{ ca}$

$6,6747 \text{ ha} \times 20.890 \text{ €/ha} = \mathbf{139.434,483 \text{ €}}$

- Per il SEMINATIVO IRRGUO un valore di 14.800 €/ha, per un totale di:

0 ha 78 are 70 ca

$0,7870 \text{ ha} \times 14.800 \text{ €/ha} = \mathbf{11.647,00 \text{ €}}$

La stima complessiva dei terreni ammonterebbe, nel caso di utilizzo dei VAM, a:

$\text{€} (139.434,483 + 11.647,00) = \mathbf{\text{€} 151.081,00}$ circa.

In cifra tonda $\mathbf{\text{€} 151.000,00}$ (*diconsi Euro centocinquantunomila/00*).

Fino al 2011 il valore di indennizzo per esproprio per pubblico interesse delle aree di natura agricola era basato sul valore agricolo medio VAM.

Con la sentenza n. 181 della Corte Costituzionale depositata il 10/06/2011, veniva stabilito che il valore di indennizzo delle aree agricole doveva essere pari al loro valore di mercato, abrogando de facto le norme che prescindevano dal valore venale. Motivo per cui i V.A.M., in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non venivano considerate in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari, la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Infatti, come è ben facile immaginare un comune può essere composto da zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri più influenti sul valore (analoga criticità si può presentare in relazione all'inserimento in

una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogeni fra loro).

Di fatto, per i motivi sopra esposti, il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato, motivo per cui non è stato preso in considerazione.

Questo ha posto lo scrivente nella necessità di disporre di quotazioni o di osservatori di terreni che potessero dare indicazioni più coerenti sugli andamenti di mercato.

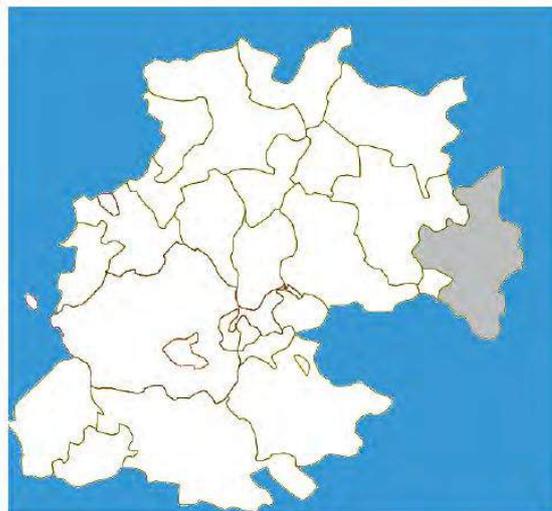
Nella presente perizia sono state utilizzate le quotazioni, opportunamente elaborate, delle colture agricole valorizzate nella provincia di Enna desunte dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA). Altresì, sotto la supervisione dell'OVA (Allegato **18** e **18bis**) sono prodotti dei listini annuali dei valori dei terreni agricoli italiani, editi da Exeo Edizioni, realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni. Il valori OVA, di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambiti professionali ed istituzionali, e sono accreditati in sede giudicante (sotto si riportano alcune massime giudiziali che citano espressamente i listini OVA come fonte attendibile di valori):

«In sede di applicazione del criterio sintetico - comparativo, l'impossibilità di reperire un numero significativo di atti di compravendita, può valere a far ritenere asfittico il mercato dei fondi di cui è causa, non già a considerare insussistente "il valore di mercato dell'area in oggetto". In detta circostanza devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati forniti dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), rispetto a quelli delle cd. tabelle V.A.M., trattandosi appunto di valori desunti sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie

Di seguito è riportata la tabella dell'O.V.A. relativa alla prov. di Enna – Rilevazione 2019.

CENTURIPPE

Abitanti: 5.647
 Superficie: kmq 173,18
 Altitudine: m 730
 Classificazione climatica:
 zona D, 1.769 GG



Comune montano a economia prevalentemente agricola. Dista 69 chilometri da Enna. Confina con i comuni di Adrano (CT), Biancavilla (CT), Bronte (CT), Castel di Judica (CT), Catenanuova, Paternò (CT), Randazzo (CT), Regalbuto.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORINARIAMENTE RICONTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	C342A	7.000	13.000
Seminativo irriguo	C342A	12.000	22.000
Frutteto	C342C	16.000	40.000
Vigneto	C342B	17.000	28.000
Uliveto	C342H	9.000	20.000
Pascolo	C342G	1.600	3.200
Bosco alto fusto	C342D	2.300	6.000
Bosco ceduo	C342I	1.700	5.000
Agrumeto	C342L	14.000	36.000
Mandorleto	C342H	7.000	16.000
Ficodindieto	C342E	1.800	3.500
Incolto sterile	C342E	500	900

Dai dati dei listini dell'Osservatorio dei Valori Agricoli – OVA (in euro, unitari per ettaro ed espressi in un range massimo e minimo) si rileva un valore economico compreso tra:

- 16.000 e 40.000 €/ha per il FRUTTETO (ed il PERETO);
- 12.000 e 22.000 €/ha per il SEMINATIVO IRRIGUO.

Stante il criterio di stima finanziario reddituale, tenuto debito conto dello stato dei luoghi e delle condizioni e/o l'età della coltura arborea all'atto della presente, per quanto su riportato, si ritiene appropriato attestarsi ai valori sotto indicati:

- **28.000 €/ha** per il PERETO;
- **20.000 €/ha** per il FRUTTETO;
- **17.000 €/ha** per il SEMINATIVO IRRIGUO.

Nella tabella seguente, con l'ausilio della *Tabella 01: Estensione e Colture arboree delle part. pignorate* (paragrafo 8. Descrizione degli Immobili), vengono riportati i valori dei terreni relativi al loro valore agricolo, che sia a frutteto, a pereto o seminativo, per un totale approssimato in cifra tonda pari a **€ 182.650,00** (*diconsi Euro centoottantaduemilaseicentocinquanta/00*).

	Sup. Cat. (Ha)	Valore economico (€/ha) OVA	Valore economico (€)
SEMINATIVO IRRIGUO	0,7870	17.000	13.379,00
PERETO	3,6251	28.000	101.502,80
FRUTTETO IRRIGUO	3,3896	20.000	67.792,00
TOTALE			182.673,80

Stima del valore del manufatto edilizio nella part. 113

La determinazione dell'attuale valore di mercato del manufatto edilizio si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trova, dei suoi pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafo 8. Descrizione degli immobili). Secondo la dottrina estimativa tale

valore risulterà ricavabile come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo “*sintetico*” e quello “*analitico*”. Verranno di seguito esposti i due metodi di stima che poi verranno applicati per l’immobile oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell’effettuare una serie di indagini di mercato riferite all’epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall’immobile. Valutando il valore mensile dell’affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell’affitto per 12 (dodici), somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di affitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di simili immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,02$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell’immobile.

Il valore dell’immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all’applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Al paragrafo **8. Descrizione degli immobili** si riporta che il **Totale della superficie coperta** ammonta a **207 m²** circa.

In seguito ad indagini di mercato si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 50,00 al metro quadrato di superficie netta coperta.

Secondo il metodo sintetico si ha quindi che il **Valore venale sintetico dell'immobile** è:

$$V_s = 207 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.350,00 \text{ (diconsi Euro diecimilatrecentocinquanta/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 600,00 (pari a € 50,00 al mese),

Per quanto detto precedentemente si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 600,00 - 0,30 \times \text{€ } 600,00) = \text{€ } 420,00$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,02 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 420,00/0,02 = \text{€ } 21.000,00 \text{ (diconsi Euro ventunomila/00)}$$

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (10.350,00 + 21.000,00)/2 = \text{€ } 15.675,00$$

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle condizioni attuali: **€ 15.700,00** (diconsi Euro quindicimilasettecento/00).

La **Stima complessiva** dei beni pignorati (terreni + manufatto edilizio) ammonta a:

$$\text{€ } (182.650,00 + 15.700,00) = \text{€ } 198.350,00 \text{ (diconsi Euro centonovantottomilatrecentocinquanta/00)}.$$

Lotto 1					
Comune	Foglio	Particella	Sup. Cat. (Ha)	Sup. Cat. (Ha)	Tipo di coltura
Centuripe	6	68	0,1492	0,1342	FRUTTETO IRRIGUO
				0,0150	PERETO
Centuripe	6	70	0,5827	0,5827	FRUTTETO IRRIGUO
Centuripe	6	113	1,625	0,7389	FRUTTETO IRRIGUO
				0,8861	PERETO
Centuripe	6	710	0,8348	0,8348	FRUTTETO IRRIGUO
Centuripe	6	921	0,335	0,2350	FRUTTETO IRRIGUO
				0,1000	PERETO
Centuripe	6	1028	0,611	0,6110	FRUTTETO IRRIGUO
Centuripe	6	1226	0,253	0,2530	FRUTTETO IRRIGUO
Tot. Sup. Cat. (Ha)				4,3907	

	Sup. Cat. (Ha)	Valore economico (€/ha) OVA	Valore economico (€)
PERETO	1,0011	28.000	28.030,80
FRUTTETO IRRIGUO	3,3896	20.000	67.792,00
Valore terreni (€)			95.822,80
Valore Manufatto edilizio (€)			15.650,00
VALORE LOTTO 1 (€)			111.472,80

Lotto n°2. Tale lotto è costituito dagli immobili al NCT del Comune di Centuripe (En), C/da Don Carlo, catastato al NCT al Foglio n. 6 – particelle nn. 63, 733, 734, 1008, che nella stima di seguito specificata risulta avere il valore approssimato in cifra tonda di € **86.850,00** (diconsi Euro ottantaseimilaottocentocinquanta/00).

Comune	Foglio	Particella	Sup. Cat. (Ha)	Sup. Cat. (Ha)	Tipo di coltura
Centuripe	6	63	1,989	0,2900	SEMINATIVO IRRIGUO
				1,6990	PERETO
Centuripe	6	733	0,315	0,3150	PERETO
Centuripe	6	734	0,372	0,3720	SEMINATIVO IRRIGUO
Centuripe	6	1008	0,735	0,1250	SEMINATIVO IRRIGUO
				0,6100	PERETO
Tot. Sup. Cat. (Ha)				3,4110	

	Sup. Cat. (Ha)	Valore economico (€/ha) OVA	Valore economico (€)
SEMINATIVO IRRIGUO	0,7870	17.000	13.379,00
PERETO	2,6240	28.000	73.472,00
Valore terreni (€)			86.851,00
VALORE LOTTO 2 (€)			86.851,00

12. IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto il trasferimento avviene tra persona fisica (debitore esecutato) e persona giuridica (creditore procedente), quindi non è soggetto al suddetto pagamento.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Piazza Armerina, addì 21/06/2021

Il C.T.U.

dott. ing. Rosario Marco Domante

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Rosario Marco Domante'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA' around the perimeter, 'Dott. Ing. DOMANTE ROSARIO MARCO' in the center, and 'N. 567 - Sez. A Settore a)-b)-c)' at the bottom.

ALLEGATO 11



COMUNE DI CENTURIFE

PROV. DI ENNA

Codice fiscale e partita I.V.A. 00102530862 Telef. 0935919439
Fax 0935919428

II AREA TECNICA

PROT. N. 125/20 U.T.C.

Li 20/07/2020

OGGETTO: Rilascio certificazione urbanistica.
Ditta: **ING.DOMANTE ROSARIO MARCO.**

IL RESPONSABILE DI P.O.

Vista l'istanza in data 02/07/2020 prot.n.8818, avanzata dall'Ing. Domante Rosario Marco, iscritto all'Albo degli ingegneri di Enna sez. A al n.567, nominato C.T.U. dal Tribunale Ordinario di Enna-Esecuzioni Immobiliari- Procedimento N.R.G. 70/2019-Creditore Precedente: Fino 2 Securitisation s.r.l.- Debitore: ██████████;

Visto l'art.30 del D.P.R. n. 380/2001 recepito con L.R. n.16/2016;

Vista la determina Sindacale n°01/2020;

Visti gli atti d'Ufficio:

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Centuripe distinto in Catasto al **Foglio N°6 partt. 63-68-70-113-710-733-734-921-1008-1028-1226** nel Piano Regolatore Generale risulta urbanisticamente destinato a "ZONA E".

Zona E

Destinazione di zona

In questa zona è consentito il mantenimento di manufatti esistenti. Sono ammessi i sotto elencati manufatti o la trasformazione di quelli esistenti:

- Case coloniche di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli nonché i relativi rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda.
- Impianti manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici, ivi comprese le serre.

Strumenti di attuazione

Permesso a Costruire.

Indici di zona

1) per gli insediamenti classificati di tipo a):
Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.
Altezza massima: 7,50;

2) Per gli insediamenti classificati di tipo b):
oltre al parametro di cui al precedente sub.1 viene stabilita l'altezza massima per eventuale residenza in mt. 7,50.

Dovranno essere, inoltre, rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area proposta per l'insediamento;
- distacchi fra i fabbricati non inferiori a mt. 20.00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal Decreto ministeriale 1 Aprile 1968 n° 1404 e dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'intera area proposta per l'insediamento;
- distanza così come stabilito dall'art. 15 L.R. 78/76 come interpretato dall'art. 2 L.R. 15/91.

Prescrizioni particolari

Nella zona "E" è vietata la costruzione e, ove già esistono, il mantenimento di costruzioni precarie in tutto o in parte in lamiera, plastica, ferro etc.

Tali costruzioni possono essere mantenute solo se ricostruite in muratura, preferibilmente con pietrame calcareo a vista, e con tetto ricoperto con tegole curve comuni nel rispetto degli indici e delle norme di zona.

Sono consentiti interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché il restauro conservativo.

La costruzione degli impianti o manufatti edilizi destinati Alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di cui al punto b), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o l'adozione di tecniche particolari atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione in materia.

Quelli esistenti dovranno adeguarsi alla norma di cui sopra.

Gli animali domestici di piccola taglia, si possono allevare su superfici recintate non superiore al 10% dell'apezzamento con un massimo di 300 mq. o in locali chiusi rispettando le norme di zona.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

La presente si rilascia in carta semplice per uso amministrativo.

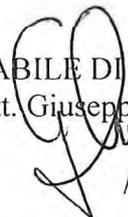
IL TECNICO ISTRUTTORE
Geom. Salvatore Giuliano



L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
Sig.ra Salvatrice Lucea



IL RESPONSABILE DI P.O. DELLA II AREA
Dott. Giuseppe Saccone



ALLEGATO 12

