

COPIA

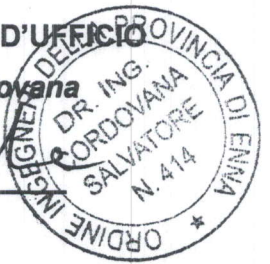
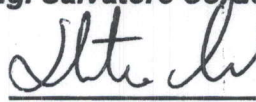
**TRIBUNALE DI ENNA**

**OGGETTO: PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n. 18/09 + n. 46/12**  
**R.G.ES.** promosse rispettivamente da **PROMOEDIL S.R.L.** contro  
..... e da **M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA**  
**S.P.A.** contro .....

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**INTEGRATIVA**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Salvatore Cordovana**



**TRIBUNALE DI ENNA**

Depositato in Cancelleria

Il ..... 3-6-13 .....

Assistente Giudiziale  
Giovanni D'Alcamara



**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Enna*

*Dott. Nunzio Noto*

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 21.01.2019, la S.V.I. disponeva il richiamo del sottoscritto Ing. Salvatore Cordovana, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn. 18/09+46/12 promosse rispettivamente da Promoedil s.r.l. contro ..... da M.P.S. Gestione Crediti Banca s.p.a. contro ..... invitandolo a comparire per l'udienza del 10.04.2019 per conferire il seguente mandato:

**"conferisce all'esperto l'incarico di stima integrativa domandata dal Professionista delegato nonché l'incarico di riferire su quale possa essere l'indennità da domandare ai debitori per il permanere dell'occupazione dei beni pignorati".**

La S.V.I. concesse al sottoscritto, il termine di giorni 60 per il deposito della bozza di relazione a decorrere dal giorno 10.04.2019 e scadenti il giorno 08.06.2019, disponendo altresì che entro i successivi 10 gg. le parti possono depositare osservazioni o rilievi avverso la bozza presentata dall'esperto ed entro i successivi 10 gg. l'esperto risponda alle eventuali osservazioni o rilievi formulati dalle parti.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

A seguito del riesame: degli atti di causa, della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e di quella integrativa; al fine di rispondere ai chiarimenti richiesti dal Sig. Giudice, **in data 2 Maggio 2019** il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna, per richiedere la Visura Catastale storica della part.Illa 191 (**Allegato n. 1**) e le Visure Catastali della particelle da regolarizzare e cioè nello specifico le part.Ile 86-87-88 (**Allegati nn. 2-3-4**) del foglio 17 catasto terreni del Comune di Cerami, intestati agli esecutati della presente procedura esecutiva immobiliare.

**In data 16 Maggio 2019** il sottoscritto CTU si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al



fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto di aziende agricole nel territorio del Comune di Cerami, utili alla determinazione dell'indennità di occupazione, ma l'indagine non ha dato alcun riscontro.

Successivamente, dopo aver concordato con il detentore dei beni oggetto di causa, Sig. \_\_\_\_\_, le possibili date per eseguire sopralluogo e dopo aver contattato telefonicamente il Professionista delegato e tutti gli altri Avvocati delle parti coinvolte nella causa, ognuno dei quali ha dato il proprio consenso, in data **21 Maggio 2019** è stato eseguito sopralluogo nelle particelle 189 e 191, finalizzato ad individuare elementi utili alla stima, giusto verbale redatto e sottoscritto in pari data (*Allegato n. 5*).

In tale sede sono state rilevate le dimensioni dei fabbricati e eseguito opportuno rilievo fotografico (*Allegato n. 6*).

Dopo aver eseguito il sopralluogo, sono state eseguite ulteriori indagini al fine di individuare i parametri necessari a valutare il valore dei beni in questione e l'indennità di occupazione che i debitori devono versare per il permanere dell'occupazione dei beni oggetto di causa.

**3. RISPOSTA AI QUESITI:** Il mandato conferito è il seguente:

**"conferisce all'esperto l'incarico di stima integrativa domandata dal Professionista delegato nonché l'incarico di riferire su quale possa essere l'indennità da domandare ai debitori per il permanere dell'occupazione dei beni pignorati".**

Nello specifico il Sig. Giudice rimanda alla Relazione del Professionista delegato del 26.06.2017, nella quale detto Professionista fondamentalmente chiede:

- 1) La regolarizzazione delle particelle 86-87-88 che censite quali fabbricati, oggi non lo sono più;
- 2) La stima di ciascuna singola particella riportata nella Relazione di CTU originaria;
- 3) La stima delle particelle 189 e 191 del foglio 17 Comune di Cerami, non rientranti nell'esecuzione n. 18/'09;
- 4) La stima dell'indennità che i debitori devono corrispondere a titolo di occupazione dei beni pignorati.



**Risposta al quesito n. 1 (REGOLARIZZAZIONE DELLE PARTICELLE 86-87-88):**

Dalla documentazione in atti di cui alla procedura esecutiva n. 18/09, risultava che i beni censiti con i numeri di particella 86-87-88 erano dei fabbricati, ma durante le operazioni peritali è stato rilevato che detti fabbricati non esistevano più, per cui sono stati assimilati a terreni e di conseguenza è stato determinato il loro valore in quanto terreni.

Ad oggi, come si può rilevare dalle Visure Catastali (**Allegati nn. 2-3-4**), le particelle nn. 86-87-88 risultano censite come terreni di qualità Pascolo e di classe 2.

La loro regolarizzazione, da fabbricato a terreni, come richiesto dal Professionista delegato, è avvenuta con Variazione d'Ufficio da parte dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio, in data 20.03.2018 per Bonifica di Ex Fabbricati Rurali.

**Risposta al quesito n. 2 (STIMA DI OGNI SINGOLA PARTICELLA):**

I beni oggetto della procedura n. 18/09 ricadono tutti nel **foglio n. 17 del Comune di Cerami**. Essi si dividono in fabbricati e terreni come di seguito riportato:

**Fabbricati**

- ✓ **Part.IIa 190** Categoria Catastale D/10 (Fabbricati per attività agricola);
- ✓ **Part.IIa 86** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 280;
- ✓ **Part.IIa 87** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 192;
- ✓ **Part.IIa 88** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 64.

**Terreni**

- ✓ **Part.IIa 84** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.52.62;
- ✓ **Part.IIa 85** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 08.93.00;
- ✓ **Part.IIa 89** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.80.70;
- ✓ **Part.IIa 109** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.33.50;
- ✓ **Part.IIa 110 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 13.82.89;
- ✓ **Part.IIa 110 AB** Cat. Catast. Pascolo Arboreo - estensione ha. 03.33.11;
- ✓ **Part.IIa 111** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 03.87.70;
- ✓ **Part.IIa 112** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.75.48;
- ✓ **Part.IIa 113** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.10.80;
- ✓ **Part.IIa 115 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.84.00;
- ✓ **Part.IIa 115 AB** Cat. Catast. Seminativo di classe 4 - estensione ha. 00.16.40;
- ✓ **Part.IIa 116** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.57.30;

Nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, è stato determinato che **il valore del fabbricato censito in catasto con la part.IIa n. 190 è pari ad € 205.000,00** determinato con il



**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Procedure Esecutive Immobiliari n. 18/09+ n. 46/12. R.G.Es.**

criterio del valore di costruzione, pertanto, tale valore resta invariato nel tempo trattandosi della spesa necessaria alla costruzione del fabbricato stesso.

Il valore delle particelle nr. 86-87-88, trattandosi di terreni e non più di fabbricati, così come già riportato nella Relazione di CTU originaria, è stato determinato considerando i criteri applicati ai terreni.

Durante le operazioni eseguite relativamente alla procedura n. 18/09 (anno 2010), è stato determinato un valore unitario per i terreni, pari ad €/ha 2.800,00 che determinava il seguente valore di ogni singola particella:

| Part.IIa (n.) | Estensione (ha) | Valore anno 2010 |
|---------------|-----------------|------------------|
| 84            | 01.52.62        | € 4.273,36       |
| 85            | 08.93.00        | € 25.004,00      |
| 86            | 00.02.80        | € 78,40          |
| 87            | 00.01.92        | € 53,76          |
| 88            | 00.00.64        | € 17,92          |
| 89            | 07.80.70        | € 21.859,60      |
| 109           | 06.33.50        | € 17.738,00      |
| 110 AA        | 13.82.89        | € 38.720,92      |
| 110 AB        | 03.33.11        | € 9.327,08       |
| 111           | 03.87.70        | € 10.855,60      |
| 112           | 01.75.48        | € 4.913,44       |
| 113           | 06.10.80        | € 17.102,40      |
| 115 AA        | 01.84.00        | € 5.152,00       |
| 115 AB        | 00.16.40        | € 459,20         |
| 116           | 07.57.30        | € 21.204,44      |



Dalle indagini eseguite ad oggi, è risultato che i valori di mercato dei terreni, hanno subito una diminuzione di circa il 20%, pertanto, oggi il valore unitario è pari ad € 2.240,00 per ogni ettaro (ha) di superficie.

Ne derivano i seguenti valori di mercato per ogni singola particella:

| Part.IIa (n.) | Estensione (ha) | Valore anno 2019 |
|---------------|-----------------|------------------|
| 84            | 01.52.62        | € 3.418,69       |
| 85            | 08.93.00        | € 20.003,20      |
| 86            | 00.02.80        | € 62,72          |
| 87            | 00.01.92        | € 43,01          |
| 88            | 00.00.64        | € 14,34          |
| 89            | 07.80.70        | € 17.487,68      |
| 109           | 06.33.50        | € 14.190,40      |
| 110 AA        | 13.82.89        | € 30.976,74      |
| 110 AB        | 03.33.11        | € 7.461,66       |

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Procedure Esecutive Immobiliari n. 18/09+ n. 46/12. R.G.Es.**

|        |          |             |
|--------|----------|-------------|
| 111    | 03.87.70 | € 8.684,48  |
| 112    | 01.75.48 | € 3.930,75  |
| 113    | 06.10.80 | € 13.681,92 |
| 115 AA | 01.84.00 | € 4.121,60  |
| 115 AB | 00.16.40 | € 367,36    |
| 116    | 07.57.30 | € 16.963,52 |

**Risposta al quesito n. 3 (STIMA DELLE PART.LLE 189 E 191 FG. 17 COMUNE CERAMI):**

Le part.lle 189 e 191 del foglio n. 17 del Comune di Cerami, non rientravano nella procedura esecutiva n. 18/09.

Come già riportato nella prima Relazione Integrativa di CTU, la part.lla 189 ha un'estensione di ettari (ha) 05.31.57 con categoria catastale Seminativo di 4<sup>a</sup> classe, mentre la particella 191 risulta avere un'estensione di ettari (ha) 00.05.83 e risulta censita al catasto terreni come "Ente Urbano".

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Enna, risulta che la particella 191 non è censita al catasto fabbricati. Questo evidenzia che per la particella 191 è stato presentato il tipo mappale, ma non è stato presentato il modello Docfa, pertanto, risulta questa incongruità.

Per la determinazione del **valore della particella 189** si possono applicare le stesse considerazioni fin qui poste in essere e cioè che il valore unitario della particella 189 nell'anno 2010 era pari ad € 2.800,00 ad ettaro, mentre oggi è pari ad € 2.240,00 ad ettaro, che determina il valore del bene seguente:

| Part.lla (n.) | Estensione (ha) | Valore anno 2010 | Valore anno 2019 |
|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| 189           | 05.31.57        | € 14.883,96      | € 11.907,68      |



Per la determinazione del **valore attuale della particella 191** occorre precisare che la particella ha una estensione complessiva di mq. 583 ed è costituita dai fabbricati e dalla relativa corte.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo del 21.05.2019, è risultato che la superficie esterna catastale in pianta dei fabbricati è pari a mq. 340 circa, di cui una porzione di mq. 65 a due elevazioni fuori terra e la restante parte di mq. 275 (mq. 340 - mq. 65) ad una elevazione fuori terra. Ne consegue che la superficie della corte esterna è pari a mq. 243 (mq. 583 - mq. 340).

La particella 191 di fatto è costituita da alcuni fabbricati a schiera la cui superficie complessiva

in pianta, come prima specificato, è di mq. 340 circa. Di tale superficie, una porzione di circa mq. 65 si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed è destinata ad abitazione, mentre la restante parte di mq. 275 (mq. 340 – mq. 65) è ad una sola elevazione fuori terra ed è destinata a magazzini, depositi, stalle, ecc.

Per la determinazione del valore di mercato quindi, si considera un fabbricato destinato ad abitazione di superficie lorda complessiva pari a mq. 130 (mq. 65 x n. 2 elevazioni) e fabbricati destinati ad attività produttiva per complessivi mq. 275 di superficie lorda. La corte viene considerata come pertinenza dei fabbricati, per cui il valore è intrinseco nel valore dei fabbricati stessi.

Per determinare i valori di mercato unitari, è stata eseguita apposita indagine di mercato e sono stati presi a riferimento dei fabbricati regolarmente accatastati, pertanto, il valore dei fabbricati in questione, è quello che avranno soltanto dopo il completamento dell'iter di accatastamento che dovrà avvenire attraverso la presentazione della planimetria catastale dei fabbricati (modello Docfa).



Le indagini di mercato eseguite, hanno determinato che il valore unitario di mercato attuale per le abitazioni di tipo economico, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto simili a quelle dei beni di che trattasi, è pari ad € 300 per ogni metro quadrato di superficie lorda. A tale valore viene applicata una decurtazione del 30% data la vetustà e le condizioni delle finiture in cui si trova l'immobile in questione. Ne consegue un valore unitario per la porzione destinata ad abitazione di €/mq. 210.

Il valore unitario di mercato attuale per gli edifici destinati a magazzini, depositi, ecc., avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto simili a quelle dei beni di che trattasi, è pari ad € 200 per ogni metro quadrato di superficie lorda. A tale valore viene applicata una decurtazione del 30% data la vetustà e le condizioni delle finiture in cui si trova l'immobile in questione. Ne deriva un valore unitario per la porzione destinata a magazzino, deposito, ecc. di €/mq. 140.

Per quanto prima esposto il valore complessivo della particella 191 è così determinato: (mq. 130 x €/mq. 210 + mq. 275 x €/mq. 140) = **€ 65.800,00**

Si ribadisce che tale sarà il valore dell'immobile dopo la regolarizzazione dello stesso presso

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, e che dovrà avvenire attraverso la presentazione della planimetria catastale dei fabbricati (modello Docfa).

Il costo presunto per detta procedura di accatastamento è di circa € 1.800,00.

Qualora si vorrebbe determinare il valore del fabbricato all'epoca della stima di cui alla perizia originaria (anno 2010), occorre aggiungere la percentuale di decurtazione applicata nelle stime precedenti dal 2010 al 2019 e cioè, il 20% di incremento. Ne consegue:

| Part.III (n.) | Consistenza catastale (mq) | Valore anno 2019 | Valore anno 2010 |
|---------------|----------------------------|------------------|------------------|
| 191           | 340                        | € 65.800,00      | € 82.250,00      |



**Risposta al quesito n. 4 (STIMA DELL'INDENNITÀ CHE I DEBITORI DEVONO CORRISPONDERE A TITOLO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI)**

La stima dell'indennità che i debitori devono corrispondere a titolo di occupazione dei beni pignorati, viene determinata considerandola come un canone di affitto di Azienda Agricola da corrispondere al legittimo proprietario ed opportunamente decurtata in considerazione della situazione giudiziale in cui i fabbricati si trovano.

Per rispondere al quesito, inizialmente è stata eseguita indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Enna al fine di visionare eventuali contratti di affitto di Aziende Agricole del Comune di Cerami. L'indagine ha dato esito negativo.

Successivamente è stata condotta indagine su Aziende Agricole ricadenti in altri comuni ed in zone limitrofe a quelle del Comune di Cerami.

L'Azienda che più si avvicina per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella oggetto di causa, ricade nel Comune di Nicosia al confine con il Comune di Cerami. Detta Azienda ha un'estensione di circa 40 ettari ed uno stallone di superficie pari a mq. 400 circa. In essa viene applicato un canone di affitto annuo di € 17.000,00. L'unica differenza sostanziale tra questa Azienda presa a riferimento e quella oggetto di causa è che quella presa in considerazione si trova nelle immediate vicinanze della strada statale, oltre al fatto che circa 20 ettari di terreno sono destinati a tipologia colturale Seminativo.

L'Azienda Agricola oggetto di causa è formata da circa 68 ettari di terreni destinati



esclusivamente a pascolo oltre ai fabbricati destinati a stallone, magazzini, depositi ed abitazione; si trova ad alcuni chilometri dalle vie di comunicazioni principali, in zona estremamente montuosa e con accesso da strada sterrata in pessime condizioni in quanto percorribile per lo più con fuoristrada.

Per tutto quanto prima esposto ed in considerazione della situazione giudiziale della Azienda Agricola in questione, insieme alla circostanza che non si tratta di vero e proprio affitto, si ritiene di applicare, al canone di affitto dell'azienda presa a riferimento, una decurtazione del 65%, pertanto, **l'indennità che i debitori devono corrispondere a titolo di occupazione dei beni pignorati è pari ad € 5.950,00.**

#### **4. CONCLUSIONI.**

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna, Dott. Nunzio Noto, conscio di aver serenamente operato in perfetta buona fede, il sottoscritto C.T.U. rassegna la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrativa corredata dai seguenti elaborati:

ALLEGATO N. 1: VISURA CATASTALE STORICA PART.LLA 191;

ALLEGATO N. 2: VISURA CATASTALE PART.LLA 86.

ALLEGATO N. 3: VISURA CATASTALE PART.LLA 87.

ALLEGATO N. 4: VISURA CATASTALE PART.LLA 88.

ALLEGATO N. 5: VERBALE DI SOPRALLUOGO.

ALLEGATO N. 6: ELABORATO FOTOGRAFICO.

Enna li,

Il C.T.U.  
**Ing. Salvatore Cordovana**