

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°44/16

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

\*\*\*\*\* ooooooooooooooooooooo \*\*\*\*\*

*1. INTRODUZIONE*

L'anno 2016 il giorno 7 del mese di settembre, a seguito della nomina del 7 luglio 2016, il sottoscritto Ing. Giuseppe Antonio Lombardo si presentava presso la cancelleria del Tribunale di Enna davanti al funzionario giudiziario Dr. Carmelo Lentini per accettare l'incarico di consulente tecnico di ufficio nella causa n. 44/2016 promossa da [REDACTED]

Contestualmente veniva attribuito al CTU un termine di giorni sessanta (60), a partire dalla data di prestazione del giuramento, per il deposito della relazione di consulenza tecnica nonché l'anticipo di € 300,00 posto a carico del creditore precedente da corrispondere non oltre l'inizio delle operazioni peritali il cui inizio è fissato contestualmente alla prestazione di giuramento. In data 04.11.2016, nonostante fosse stata inviata regolare fattura in data 26 luglio 2016, il sottoscritto CTU chiedeva una proroga di sessanta (60) giorni, non avendo ancora ricevuto da



parte attrice -così come stabilito dal G.E.- l'acconto necessario a reperire presso gli uffici pubblici la documentazione per lo studio della pratica e svolgere gli opportuni sopralluoghi.

In data 06.12.2016, il sottoscritto CTU avendo ricevuto l'acconto da parte attrice così come stabilito dal G.E., iniziava a reperire presso gli uffici pubblici la documentazione per lo studio della pratica e la verifica in sede di sopralluogo al fine di rispondere ai quesiti formulati.

Contestualmente chiedeva e otteneva una proroga di novanta (90) giorni per iniziare i relativi sopralluoghi e rispondere a tutti i quesiti formulati.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il giorno 07.09.2016 presso la cancelleria del Tribunale di Enna, il funzionario giudiziario consegna al sottoscritto il decreto di nomina e i seguenti quesiti formulati dal G.I. Dott.ssa E. Tricani:

**a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità degli 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 a procedere a un completo accertamento per 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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

**h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di**



**istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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

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

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





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

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

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

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

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



**t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

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

### *3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI*

Il sottoscritto in data 9 gennaio 2017, tramite lettera raccomandata a.r inviata alle parti, comunicava l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 26 gennaio 2017 alle ore 17.00 presso il proprio studio sito in Enna via Città nuova, 19.

Dopo aver letto i quesiti del giudice ed esaminato la documentazione in proprio possesso nonché quella fornita dall'esecutato ha rinviato le operazioni a giorno 30 gennaio 2017 sui luoghi di causa siti in c.da Gerace per iniziare i rilievi necessari.

I rilievi sono proseguiti nei giorni 6 febbraio 2017 in c.da Gerace e 13 febbraio e 7 marzo 2017 a Barrafranca.

A questo proposito è il caso di fare osservare alla S.V.Ill.ma che in alcune proprietà non è stato possibile accedere e precisamente l'immobile accatastato al



NCEU di Enna al Foglio 246 P.IIa 254 sub 5 e l'immobile accatastato al NCEU di Barrafranca al foglio 14 P.IIa 2273 sub 5, perché l'esecutato ha affermato di non esserne il proprietario. In seguito ad una ricerca presso l'archivio storico di Enna, l'archivio notarile di Enna e Caltanissetta dove è stato possibile reperire gli atti di compravendita (cfr. allegati) si è potuto appurare che la particella 254 sub 5 non appartiene all'esecutato ma alla Chiesa adiacente, la particella 2273 sub 5 è invece di proprietà dell'esecutato ma fa parte di un immobile in uso ad un altro proprietario.

Nel corso del sopralluoghi il sottoscritto ha rilevato inoltre che la planimetria della particella 2249 sub 5 accatastata al NCEU di Barrafranca al foglio 14 non coincide con quella individuata nell'estratto di mappa ma, dalla lettura dell'atto di proprietà, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato e dal sopralluogo essa corrisponde con quella segnata alla particella 2251.

Al termine dei suddetti sopralluoghi si sono stilati i seguenti verbali, i cui originali sono riportati in allegato.



**TRIBUNALE DI ENNA**

**- VERBALE -**

L'anno 2017 il giorno 26 del mese di gennaio il sottoscritto Ing. Giuseppe Antonio Lombardo nominato CTU nell'esecuzione immobiliare n°44/16 R.G. promossa

[REDACTED]

[REDACTED] così come comunicato alle parti rispettivamente tramite PEC e con lettera raccomandata A/R del 9 gennaio 2017, si è recato presso il proprio studio sito in via Città Nuova, 19 per dare inizio alle operazioni peritali.

Alle ore 17:00 alla presenza dei signori [REDACTED]

[REDACTED] il ctu da inizio alle operazioni peritali che consistono in una verifica della documentazione dei beni pignorati.

Alle ore 17:30 il sottoscritto rinvia le operazioni peritali a lunedì 30 gennaio alle ore 9:30.

LCS

1) [REDACTED] firmato

2) [REDACTED] firmato

3) il CTU

L'anno 2017 il giorno 30 del mese di gennaio il sottoscritto ctu si è recato sui luoghi di causa siti in contrada Geraci come stabilito. Ivi giunto ha trovato la presenza dei signori [REDACTED] che hanno garantito l'accesso ai luoghi.



*Alle ore 9:30 il ctu riprende le operazioni peritali che sono consistite in un rilievo metrico e fotografico degli immobili censiti al foglio 246 particelle 599, 600, 601 – 254 sub 2, 4, 11 del Comune di Enna.*

*Alle ore 12:00 il sottoscritto rinvia il prosieguo delle operazioni peritali a giorno lunedì 6 febbraio alle ore 9:30 in contrada Geraci.*

LCS

1) [REDACTED] firmato

2) [REDACTED] firmato

3) il CTU

*L'anno 2017 il giorno 6 del mese di febbraio il sottoscritto ctu ing. Giuseppe Antonio Lombardo si è recato sui luoghi di causa siti in contrada Geraci come concordato.*

*Alle ore 9:30 alla presenza del dottor [REDACTED] ha iniziato le operazioni peritali che sono consistite in un rilievo degli immobili e dei terreni oggetto di pignoramento.*

*In relazione alla particella 254 sub 5 del foglio 246 non è stato possibile l'accesso in quanto probabilmente trattasi di porzione di fabbricato annesso alla chiesa e pertanto non di proprietà del dottor [REDACTED]*

*Alle ore 12:00 il sottoscritto rinvia il prosieguo delle operazioni peritali a giorno lunedì 13 febbraio 2017 alle ore 9:30.*

LCS



1) [REDACTED] firmato

2) il CTU

L'anno 2017 il giorno 13 del mese di febbraio, il sottoscritto ctu ing. Giuseppe Antonio Lombardo si è recato sui luoghi di causa siti in Barrafranca.

Alle ore 9:30 alla presenza del [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite in un rilievo fotografico dell'immobile censito al catasto al foglio 14 particella 2249 sub 5 a cui però non stato possibile accedere perché il proprietario non ha trovato le chiavi della serratura.

Si è comunque preceduto ad effettuare un rilievo sommario dell'esterno.

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto al foglio 14 particella 2273 sub 5, [REDACTED] afferma di non esserne proprietario.

E' stato effettuato un rilievo fotografico dei terreni siti a Barrafranca foglio 27. Il terreno censito al foglio 23 particella 53 non è stato oggetto di sopralluogo poiché il dottor [REDACTED] dichiara che la proprietà non è né sua né del signor [REDACTED]

[REDACTED] Alle ore 10:40 il sottoscritto chiude le operazioni peritali.

LCS

1) [REDACTED] firmato

2) il CTU

L'anno 2017 il giorno 7 del mese di marzo il ctu in seguito alla documentazione reperita presso l'Archivio di Stato riapre le operazioni peritali ed esegue un sopralluogo a Barrafranca per visionare l'immobile censito al catasto al foglio 14 particella 2249 sub 5.



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzione Immobiliare n°44/16 R.G.  
Giudice Istruttore Dott.ssa E. Tricani

*Relazione di Consulenza*

*Sul posto alla presenza del [REDACTED] inizia le alle ore 9:30 le  
operazioni peritali che consistono in un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.*

*Alle ore 10:30 chiude il presente verbale.*

*LCS*

- 1) [REDACTED] *firmato*
- 2) *il CTU*



4. *RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE*

QUESITO A

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento che sono situate nel Comune di Enna, distano dal capoluogo circa 15 Km e sono raggiungibili dalla SP 78 parte attraverso la strada vicinale Gerace e parte attraverso la strada consortile Nicola Geraci e sono le seguenti:

- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 201 P.IIa **14**, porz. AA mandorleto classe 2 di are 80,55, porz AB Pascolo classe U di are 42,29; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 201 P.IIa **15** porz. AA mandorleto Classe 2 di are 302,00, porz AB Seminativo classe 4 ci are 770,96; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 201 P.IIa **203**, porz. AA mandorleto classe 2 di are 30,00, porz AB Pascolo classe 3 di are 10,00; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000





- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 201 P.IIa **204**, mandorleto classe 2 di are 21,60; [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 201 P.IIa **206**, mandorleto classe 2 di are 28,00; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **57**, porz. AA Pascolo classe U di are 20,00, porz AB seminativo classe 3 di are 8,34; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **84**, mandorleto classe 2 di are 79,60; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **88** classe 5 di are 4,68, porz. AA seminativo classe 2 di are 287,42, porz AB mandorleto; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **127**, seminativo arbor classe 2 di are 202,2; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **136**, pascolo arb classe U di are 131,20; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **179**, pascolo arb classe U di are 20,80; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **231**, porz. AA Pascolo classe U di are 36,00, porz AB seminativo classe 3 di are 25,30; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000



- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **370**, porz. AA mandorleto classe 2 di are 231,42, porz AB pascolo classe 3 di are 145,08; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **371**, pascolo classe U di are 127,00; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **526**, porz. AA pascolo classe 3 di are 59,00, porz AB mandorleto classe 2 di are 17,52; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **587**, uliveto classe 2 di are 291,60; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **591**, uliveto classe 2 di are 566,20; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **619**, seminativo arbor classe 3 di are 84,15; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **621**, porz. AA seminativo classe 5 di are 82,76, porz AB mandorleto classe 2 di are 447,37; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **623**, seminativo arbor classe 1 di are 548,80; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **31**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000



- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **32**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **33**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **254 sub 4**, categoria C/2 – sup. catastale 53 mq; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **254 sub 9** categoria C/2 – sup. catastale 238 mq; [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **254 sub 11** categoria A/3 – 11 vani – sup. catastale 234; [REDACTED]
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **255**, categoria D/10; Intestato a [REDACTED] per 1/1
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **529**, categoria D/10; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **851 sub2**, categoria C/2 – sup. catastale 102 mq; Intestato a [REDACTED] per 1/1
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **890**, categoria D/10; Intestato a [REDACTED] per 1/1
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa **891**, categoria D/10; Intestato a [REDACTED] per 1/1
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **599**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000



- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **600**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **601**; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000

Lo scrivente CTU fa osservare alla S.V.III.ma che i fabbricati rurali censiti al catasto terreni di Enna al foglio 246 P.IIe 31 e 33 risultano ormai inesistenti; il fabbricato censito N.C.E.U. di Enna al foglio 246 P.IIa 254 sub 5 non è stato preso in considerazione perché non risulta di proprietà degli esecutati; i fabbricati rurali censiti N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIe 599, 600 e 601 risultano ancora al catasto terreni e non al catasto fabbricati e pertanto privi di planimetria catastale.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento che sono situate nel Comune di Barrafranca sono le seguenti:

- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 23 P.IIa **53**, seminativo, classe 2 di are 4,80; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **93**, porz. AA agrumeto classe 2 di are 3,30, porz AB chiusa classe 1 di are 3; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **95**, porz. AA chiusa classe 1 di are 1,60; porz AB pascolo arb classe U di are 6,70; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000



- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **142**, seminativo, classe 2 di are 11,20; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **210**, chiusa, classe 2 di are 4,50; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **216**, pascolo, classe U di are 0,65; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **218**, pascolo, classe U di are 0,39; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **226**, porz. AA seminativo classe 2 di are 2,02; porz AB fico india classe 1 di are 0,98; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **516**, chiusa, classe 3 di are 2,12; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Terreno censito N.C.T. di Barrafranca al foglio 27 P.IIa **517**, seminativo, classe 2 di are 8,18; Intestato a [REDACTED] per 1000/1000
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Barrafranca al foglio 14 P.IIa **2249 sub 5** categoria A/5 – 3,5 vani - sup. catastale 80 mq; Intestato a [REDACTED]
- Fabbricato censito N.C.E.U. di Barrafranca al foglio 14 P.IIa **2273 sub 5** categoria C/6 – sup. catastale 31 mq; Intestato a [REDACTED]

Per quanto riguarda i confini dei suddetti immobili si allegano gli estratti di mappa catastale in "allegati".



QUESITO B

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

Il sig. [REDACTED] risultano essere proprietari unici dei beni immobili a loro intestati oggetto di pignoramento.

Dai certificati di stato civile estratti presso gli uffici del comune di Barrafranca, si legge che il sig. [REDACTED] risulta [REDACTED] (cfr. Allegati).

QUESITO C

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

La ricostruzione del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (22/04/2016) coincide con quella riportata nella relazione notarile posta agli atti.



QUESITO D

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

La documentazione prodotta, unitamente a quella estratta dal CTU presso gli uffici di competenza, rendono possibile un accertamento completo.

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*

Dalle verifiche effettuate e dai sopralluoghi i beni immobili sono regolarmente accatastati ad eccezione delle particelle:

- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIIa **599**;
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIIa **600**;
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIIa **601**;

Detti fabbricati rurali risultano ancora accatastati ai terreni e pertanto sono privi di planimetria catastale;



- Fabbricato censito N.C.E.U. di Barrafranca al foglio 14 P.IIa **2249 sub 5**;

La planimetria della particella 2249 sub 5 accatastata al NCEU di Barrafranca al foglio 14 non coincide con quella individuata nell'estratto di mappa ma, dalla lettura dell'atto di proprietà, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato e dal sopralluogo essa corrisponde con quella segnata come particella 2251 che dovrebbe essere corretta come particella 2249 sub 5.

Il ctu fa rilevare, inoltre, che i seguenti fabbricati risultano ormai inesistenti:

- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **31**;
- Fabbricato rurale censito N.C.T. di Enna al foglio 246 P.IIa **33**;

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*

Alla data di trascrizione del pignoramento risultano:

- Iscrizione contro del 11.07.1989 Reg. particolare 397 Reg. Generale 5915 - Ipoteca volontaria relativa all'immobile censito al catasto di Enna Foglio 246 P.IIa 254 sub 2 (oggi sub 11) a favore di [REDACTED];





- Iscrizione contro del 31.10.1995. Reg. Particolare 565 Reg. Generale 9114 – Ipoteca di rinnovazione – Concessione di prestito agrario (cfr allegati ispezioni ipotecarie e visure)
- Trascrizione contro del 05.02.2014 Reg. Particolare 819 Reg. Generale 928 – atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento relativi agli immobili censiti a Barrafranca al foglio 14 P.Ile 2249 sub5 (ex sub 4) e 2273 sub 5 (ex sub 1) e Immobile censito ad Enna (c.da Geraci) al foglio 246 p.Ila 254 sub 2 (erroneamente individuato come immobile censito a Enna [REDACTED])
- Iscrizione contro del 15.07.2014 Reg. particolare 250 Reg. Generale 5254 - Ipoteca volontaria relativa agli immobile censiti al catasto di Enna Foglio 246 P.Ile 254 sub 4, sub 9 e sub 11 – c.da Geraci - a favore [REDACTED]
- Iscrizione contro del 28.09.2015 Reg. Particolare 460 Reg. - Generale 7269 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo relativo a tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare; a favore di [REDACTED]
- Iscrizione contro del 02.04.2007 Reg. particolare 476 Reg. Generale 3760 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore del creditore precedente. (cfr Allegati ispezioni ipotecarie e visure)



QUESITO G

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

Dal certificato di destinazione urbanistica estratto presso gli uffici Tecnici dei Comuni di Enna e di Barrafranca e dagli atti depositati risulta (cfr. Allegati):

Immobili ricadenti nel Comune di Enna:

• **Foglio 201 – P.IIa 14 :**

E – Produttivo agricolo 86% dell’area

V- Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 13% dell’area

• **Foglio 201 – P.IIa 15 :**

E – Produttivo agricolo 94% dell’area

V- Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 6% dell’area

• **Foglio 201 – P.IIa 203 :**

S – Infrastrutture Viarie 9% dell’area

V- Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 91% dell’area

• **Foglio 201 – P.IIa 204 :**

S – Infrastrutture Viarie 25% dell’area

V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 65% dell’area

V3 – Verde boscato - intersezione parziale pari al 10% dell’area



• **Foglio 201 – P.IIa 206 :**

V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) intersezione parziale pari al 67% dell'area

V3 – Verde boscato - intersezione parziale pari al 33% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 57 :**

E – Produttivo agricolo 21% dell'area

S – Infrastrutture Viarie 29% dell'area

V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 51% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 84 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 88 :**

E – Produttivo agricolo 15% dell'area

V3 – Verde boscato - intersezione parziale pari al 85% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 127 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 136 :**

V3 – Verde boscato - intersezione completa pari al 100% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 179 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell'area

• **Foglio 246 – P.IIa 231 :**

E – Produttivo agricolo 54% dell'area

S – Infrastrutture Viarie 12% dell'area

V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 34% dell'area



- **Foglio 246 – P.IIa 370 :**  
E – Produttivo agricolo 52% dell’area  
V3 – Verde boscato - intersezione parziale pari al 48% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 371 :**  
V3 – Verde boscato - intersezione completa pari al 100% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 526 :**  
E – Produttivo agricolo 100% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 587 :**  
E – Produttivo agricolo 89% dell’area  
V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 11% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 591 :**  
E – Produttivo agricolo 83% dell’area  
S – Infrastrutture Viarie 4% dell’area  
V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 13% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 619 :**  
E – Produttivo agricolo 58% dell’area  
S – Infrastrutture Viarie 10% dell’area  
V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 32% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 621 :**  
E – Produttivo agricolo 100% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 623 :**  
E – Produttivo agricolo 100% dell’area
- **Foglio 246 – P.IIa 31 :**



E – Produttivo agricolo 100% dell’area

• **Foglio 246 – P.IIa 32 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell’area

• **Foglio 246 – P.IIa 33 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell’area

• **Foglio 246 – P.IIa 599 :**

E – Produttivo agricolo 79% dell’area

V - Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale) – intersezione parziale pari al 21% dell’area

• **Foglio 246 – P.IIa 600 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell’area

• **Foglio 246 – P.IIa 601 :**

E – Produttivo agricolo 100% dell’area

Immobili ricadenti nel Comune di Barrafranca:

• **Foglio 23 – P.IIa 53 :**

E – Produttivo agricolo

• **Foglio 27 – P.IIa 93-95-142-210-216-218-226-516-517 :**

E – Produttivo agricolo

• **Foglio 14 – P.IIa 2249 sub 5 e P.IIa 2273 sub 5** ricadono in zona “A” Conservativo del Centro Storico.



QUESITO H

*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per gli immobili ricadenti nel Comune di Enna censiti al catasto al foglio 246 p.lle 254, 255, 851, 890, 891, 599, 600, 601 non risultano pratiche edilizie presentate neanche in sanatoria. Detti fabbricati risultano dagli atti notarili tutti realizzati prima del 1967.



Per quanto riguarda gli immobili che insistono sulla p.lla 529 del foglio 246, sono stati realizzati con concessione edilizia n.42 e n.43 del 19-10-1973 (cfr. allegati).

Per gli immobili ricadenti nel Comune di Barrafranca censiti al catasto al foglio 14 p.lle 2249/5 e 2273/5 non risultano rilasciate concessioni edilizie.

Per quanto riguarda la P.lla 2249/5 è stata trovata presso gli archivi del Comune di Barrafranca una pratica di richiesta di sanatoria la quale è stata presentata in data 30/12/1985 prot. n. 16579 dai precedenti proprietari in ditta [REDACTED] ma non è stata mai rilasciata concessione in sanatoria poiché la stessa è mancante di documentazione integrativa richiesta dall'ufficio competente. (cfr Allegati)

Tuttavia la stessa è stata venduta nel 1988 con atto di compravendita del Notaio Brucia Giovanni del 17.05.1988 repertorio 8793.



QUESITO L

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

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione per gli immobili oggetto di pignoramento né spese condominiali poiché gli stessi non fanno parte di un condominio.

QUESITO M

*Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;*

Tutti i beni pignorati risultano in uso ai rispettivi debitori e alcuni in stato di abbandono ad esclusione degli immobili censiti a Enna al foglio 246 p.lle 4-5-9-11 per i





quali è stato stipulato un contratto di comodato gratuito tra

#### QUESITO O

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

Dalla strada provinciale SP78 Enna-Barrafranca, a circa 1,5 Km dal bivio per la strada consortile Nicola Geraci si trovano i terreni censiti al catasto al foglio 201 P.IIe 14, 15, 203, 204, 206.

- Le **Particella 14 e 15** che si estendono rispettivamente per 12.284 mq e 107.296 mq si trovano a Nord della strada consortile. La P.IIa 15 ha un andamento dapprima pianeggiante per poi abbassarsi di quota. Il terreno superata la fascia di rispetto stradale si presenta arato ed è destinato in parte a seminativo e in parte a mandorleto. Sulla particella 15 è presente inoltre un fabbricato che non risulta nell'estratto di mappa catastale.
- La **P.IIa 203**, posta a sud della strada, si estende per circa 4000 mq e appare terreno incolto con qualche albero di mandorle. Inoltre è soggetto ad una fascia di rispetto per il 91 % della superficie.



- Le **P.lla 204 e 206** si estendono a sud della strada consortile rispettivamente per 2160 mq e 2800 mq e ricadono in zona di verde di rispetto e verde boscato per la totalità della loro superficie. Apparentemente terreni incolti con qualche albero di mandorlo, i terreni presentano una recinzione non sempre in buono stato dal lato della strada.

Tra la Strada Provinciale SP78 e la Strada consortile Nicola Geraci troviamo le **P.lla 587 e 591** del foglio 246, che si estendono rispettivamente per 29.160 mq e 56.620 mq. I terreni quasi pianeggianti e con leggera pendenza verso nord, sono coltivati ad uliveti e presentano un accesso diretto dalla SP78.

Dalla strada SP78 e lungo la strada vicinale Gerace si trovano i terreni censiti al catasto al Foglio 246 P.lla 57, 84, 88, 127, 136, 231, 370, 371, 526, 619, 621, 623, ed i vari fabbricati censiti al foglio 246 P.lla 31, 32, 33, 254/4/9/11, 255, 529, 851, 890, 891, 599, 600 e 601. Lungo la trazzera Gerace-Geracello la P.lla 179.

Percorrendo da nord verso sud la strada vicinale Gerace troviamo:

- **P.lla 619**, posta a est della suddetta strada e che confina a nord con la SP78. Si tratta di un terreno di 8415 mq ad uso seminativo.
- **P.lla 57**, posta a ovest, presenta alberi ad alto fusto lungo il confine sud, al cui interno troviamo tre fabbricati rurali e che ha dato origine a quello censito alla **p.lla 599**.

Detto fabbricato è stato realizzato (prima del 1967 come da atto notarile del Notaio Grazia Fiorenza del 9.12.1997 rep.12689) con una struttura in acciaio e pareti perimetrali in blocchi di arenaria. La copertura è realizzata in eternit. L'immobile, con superficie commerciale di circa 600 mq, è utilizzato come ricovero mezzi e si trova in stato di degrado presentando la maggior parte degli infissi rotti.

All'interno trova posto una zona riservata ai sezionatori elettrici e al contatore dell'unico impianto che alimenta tutti gli altri fabbricati (come riferisce il proprietario).



L'immobile risulta ancora oggi censito al catasto terreni e non a quello dei fabbricati e pertanto privo di qualsiasi planimetria catastale.

- **P.lla 231**, terreno posto a est della strada vicinale, che presenta alberi ad alto fusto e che ha dato origine alla p.lla 600 e 601;
  
- **P.lla 600**: si tratta di una villa accatastata come fabbricato rurale (realizzato prima del 1967 come da atto notarile del Notaio Grazia Fiorenza del 9.12.1997 rep.12689) di circa 320 mq commerciali più altri 110 di terrazzi annessi, che si sviluppa su due elevazioni a cui si accede dalla strada vicinale attraverso un ampio cancello. Adibito a residenza, ha uno stato di manutenzione generale appena sufficiente all'esterno, molto luminoso, con esposizione principale a sud. L'esterno ricco di piante tra cui anche alberi ad alto fusto è sufficientemente curato.

Presenta un piano terra di 6 vani più 2 bagni, 2 ripostigli e un ampio ingresso (un ingresso secondario avviene dalla cucina) che a sud consente l'accesso alle terrazze e dal lato nord attraverso un corpo scala porta al piano superiore. Su detto piano troviamo altri 2 vani più un bagno. Inoltre è possibile accedere alla copertura, non rifinita e senza parapetto, e attraverso una scala a chiocciola esterna al sottotetto.

Al piano terra gli infissi sono tutti in legno con avvolgibili in legno, la pavimentazione è realizzata prevalentemente in marmo. Al piano superiore alcuni vecchi infissi sono stati sostituiti con quelli più moderni in PVC e sono state chiuse due aperture.

Il riscaldamento è assicurato da una caldaia a biomassa posta in un vano seminterrato a cui si accede dal lato ovest. E' presente anche un camino posto nel salone principale.

Al piano superiore sono presenti tracce di condensa in tutte le stanze e piccole lesioni.



Il ctu fa presente che adiacente alla parete del corpo scala è presente un piccolo locale con accesso dall'esterno non presente nell'estratto di mappa e non censito al catasto, inoltre l'intero immobile risulta censito al catasto terreni ed è privo di planimetria catastale.

- **P.IIa 601:** si tratta un piccolo fabbricato rurale utilizzato come deposito e situato nei pressi dell'abitazione. La copertura a padiglione con capriate in legno e copertura a coppi è in buono stato così pure l'intero fabbricato. Anche quest'immobile risulta censito al catasto terreni ed è privo di planimetria catastale.
  
- **P.IIa 254 :** l'immobile di vecchia costruzione si trova adiacente alla chiesa dell'ex feudo Gerace ed è composto da un piano terra e un primo piano. La porzione della particella oggetto di pignoramento riguarda i sub 4 e 9 (ex sub1) poste a piano terra e sub 11 (ex sub 2) posta al primo piano. Il sub 5 presente nell'atto di pignoramento è erroneamente intestata a [REDACTED], ma da una ricerca effettuata presso gli archivi notarili di Enna e Caltanissetta si evince che tale porzione appartiene alla chiesa. (cfr allegati)
  
- Il **sub 4** è un immobile accatastato come magazzino e locali di deposito posto nell'angolo sud-ovest dell'intero corpo di fabbrica. Interamente ristrutturato presenta infissi in PVC e due porte di ingresso in alluminio con vetrocamera. Internamente è composto da un unico ambiente con annesso un bagnetto.
  
- Il **sub 9** è un immobile accatastato come magazzino e locali di deposito, situato nelle adiacenze della chiesa, era originariamente adibito a convento con annesse cellette. Oggi catastalmente è un'unica unità immobiliare di cui fa parte anche il magazzino posto nella parte sud del fabbricato il cui accesso indipendente avviene attraverso un portone metallico e una saracinesca.



La parte del convento si trova al rustico e in stato di abbandono. Probabilmente questa parte del fabbricato doveva essere ristrutturata come è avvenuto già per altre porzioni. La parte retrostante è adibita a magazzino e la struttura è realizzata in calcestruzzo.

- Il **sub 11** è un immobile accatastato come abitazione a cui si accede attraverso una scala esterna sul prospetto principale.

Lo stesso è stato suddiviso in tre parti di cui due sono mini - appartamenti e una in fase di ristrutturazione.

I mini appartamenti, di cui è stato redatto un unico attestato di prestazione energetica essendo state trattate come due zone termiche facenti parte di un'unica unità immobiliare, si presentano in buono stato sia internamente che esternamente. La pavimentazione è in ceramica e gli infissi, di recente fattura sono realizzati in pvc. Un mini appartamento è costituito da un ambiente cucina-soggiorno, un bagno e una zona sovrappalca adibita a camera da letto. L'altro alla zona cucina unisce due distinte camere da letto e un bagno.

Entrambi gli appartamenti sono dotati di condizionatore e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

La terza parte (la più ampia) è in fase di ristrutturazione e al momento è priva anche degli infissi. Tutte le tre parti attraverso una scala possono accedere ad un ampio terrazzo.

Più a sud, proseguendo la strada vicinale Geraci troviamo un gruppo di manufatti adibiti alla funzione produttiva dell'attività agricola censiti al catasto al foglio 246 particelle 255, 890, 891, 529.



Detti fabbricati sono stati realizzati tutti prima del 1967 ad eccezione di quelli che insistono sulla particella 529 di cui è stata rilasciata concessione edilizia dal Comune di Enna e non presenta evidenti difformità rispetto al progetto presentato.

- **P.IIa 255** : l'immobile si sviluppa su un unico piano ed è composto da una porzione originaria a cui è stata aggiunto un corpo di fabbrica più basso. Realizzato in muratura con blocchi squadrati di arenaria sabucina e un cordolo di coronamento in cls. La copertura a terrazzo è accessibile dall'esterno attraverso un scala esterna. Sulla copertura è presente un impianto solare termico per la produzione di acqua calda a servizio dell'attività.
- **P.IIa 890** : l'immobile ormai in disuso e in stato di abbandono era adibito ad ovile. Composto da una zona coperta di forma circolare e un'ampia area aperta adiacente.
- **P.IIa 891** : si tratta di fabbricato ormai diruto privo di copertura ed infissi con cortile chiuso antistante.
- **P.IIa 529** : si tratta di un appezzamento di terreno che fa da corte su cui insistono quattro fabbricati. Vi sono infatti due tettoie realizzate con struttura in acciaio e utilizzate come fienili poste ad est. Nella zona centrale trova posto un'altra tettoia adibita a stalla realizzata sempre in acciaio. Nella parte ovest della particella vi è un fabbricato realizzato in muratura che funge da caseificio e al cui interno si svolgono alcune attività come la mungitura meccanica. Sono inoltre presenti un impianto solare termico e un impianto fotovoltaico posto sulla copertura del fabbricato adibito a caseificio a servizio dell'attività.



Nelle vicinanze degli immobili utilizzati per l'attività agricola si trova anche il fabbricato censito al catasto al foglio 246 **particella 851 sub 2.**

Detto fabbricato è in stato di abbandono avendo anche la copertura pericolante.

Continuando a percorrere la strada vicinale Geraci verso sud troviamo i seguenti terreni:

- **P.IIa 526**, terreno posto a est della suddetta strada di 7.652 mq censiti in parte a pascolo e parte a seminativo. Di fatto sono presenti alberi di mandorlo. Detta particella risulta asservita alla particella 529 come da concessione edilizia n.42 del 19.10.1973
- **P.IIa 84**, terreno posto a est della suddetta strada di 7.960 mq coltivato a mandorleto.
- **P.IIa 370**, terreno posto a est della suddetta strada di circa 37.000 mq coltivato a mandorleto.
- **P.IIa 371**, terreno posto a est della suddetta strada di 12.700 mq adibito a pascolo.
- **P.IIa 621**, terreno posto a ovest della suddetta strada di circa 53.000 mq coltivato a mandorleto.
- **P.IIa 88**, terreno posto a est della suddetta strada con notevole pendenza di circa 29.000 mq coltivato a mandorleto.
- **P.IIa 136**, terreno posto a est della suddetta strada di 13.120 mq adibito a pascolo.



- **P.lla 127 e 623**, terreni posti a ovest della suddetta strada di circa 57.000 mq coltivato uliveto e seminativo.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali censiti al catasto al foglio 246 p.lle 31, 33, sono di fatto inesistenti mentre il fabbricato di cui alla p.lla 32 è diruto in stato di abbandono e ricade all'interno del terreno di cui alla particella 127.

-----

Relativamente agli immobili pignorati che ricadono nel comune di Barrafranca vi sono:

- terreni lungo la SS191 censiti al catasto al foglio 27 p.lle 93, 95, 142, 210, 216, 218, 226, 516, 517. Detti terreni ricadono tutti in zona E produttivo agricolo; di fatto sono incolti e abbandonati.

Le particelle 93 e 95 presentano una forma molto allungata e con larghezza massima rispettivamente di circa 5 e 8 m. Le particelle 216 e 218 hanno un'estensione estremamente ridotta.

- Lungo la SR13 a circa 2,5 km dal centro abitato si trova un terreno censito al catasto al foglio 23 p.lla 53. Su detto terreno di cui l'esecutato afferma di non esserne proprietario ma che dall'atto di compravendita del Notaio Grazia Fiorenza del 9.12.1997 rep.12689 risulta di sua proprietà, attualmente sono presenti mandorli anche se il terreno risulta poco curato.
- Immobile censito al foglio 14 **p.lla 2249 sub 5**: si tratta di un fabbricato composto da piano terra (parte seminterrato dal lato cortile), primo e secondo piano situato a Barrafranca via Principe di Scalea. L'immobile - in stato di abbandono - è realizzato in muratura con solai realizzati mediante putrelle di





acciaio e tavelloni. Il solaio di calpestio del secondo piano presenta infiltrazioni d'acqua e inoltre è staticamente compromesso.

I due portoni di ingresso, di cui il principale dà l'accesso alla via Principe di Scalea e il secondo dà l'accesso ad un piccolo cortile, sono realizzati in legno così come tutti gli altri infissi. Lo stato di manutenzione è scarso in particolare quello del portone principale.

Internamente l'immobile si compone di un vano per ogni piano di uguale forma ma superficie leggermente differente, soprattutto all'ultimo piano dove trova luogo un terrazzino prospiciente detta via.

Non vi sono impianti di riscaldamento né di acqua calda sanitaria e quello elettrico è tutto da rifare.

All'ultimo piano la muratura presenta lesioni lungo gli angoli e la copertura, a falda unica, è realizzata con tavolato in legno e copertura tegolata.

- immobile censito al foglio 14 **p.IIIa 2273 sub 5**: si tratta un garage di circa 31 mq al piano terra di una unità immobiliare prospiciente la precedente sito in via Principe di scalea n.140.

Non è stato possibile eseguire un sopralluogo all'interno per verificarne le condizioni poiché l'esecutato afferma di non essere il proprietario.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'Archivio notarile di Enna e l'Archivio di Stato si evince il contrario.



QUESITO P

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

CRITERIO di VALUTAZIONE dei BENI

Lo scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene opportuno adottare differenti criteri di stima.

Per gli immobili siti nel Comune di Barrafranca è stato scelto **come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti.



Per i terreni oltre al criterio di stima sintetico comparativo si è fatto riferimento ai valori agricoli medi per le colture e le regioni agrarie corrispondenti suggeriti dalla commissione provinciale degli espropri. Inoltre è stato preso in considerazione la coltura in atto, la forma, l'esposizione, i vincoli e lo stato in cui si trova.

Per quanto riguarda alcune tipologie di fabbricati si è considerato il costo di ricostruzione a nuovo dello stesso considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene non essendoci per questi ultimi sufficienti dati di compravendita di immobili simili nella zona.

#### VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Immobili ricadenti nel Comune di Enna Foglio 201:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| • Terreno P.IIa 14:  | € 18.000,00 |
| • Terreno P.IIa 15:  | € 85.000,00 |
| • Terreno P.IIa 203: | € 3.500,00  |
| • Terreno P.IIa 204: | € 2.000,00  |
| • Terreno P.IIa 206: | € 7.000,00  |

Immobili ricadenti nel Comune di Enna Foglio 246:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Terreno P.IIa 84:                    | € 16.000,00 |
| • Terreno P.IIa 88 e 136:              | € 28.000,00 |
| • Terreno P.IIa 127 con F.R. P.IIa 32: | € 33.000,00 |
| • Terreno P.IIa 179:                   | € 1.000,00  |



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzione Immobiliare n°44/16 R.G.  
Giudice Istruttore Dott.ssa E. Tricani

*Relazione di Consulenza*

• Terreno P.Ila 370 e 371:	€ 40.000,00
• Terreno P.Ila 587:	€ 55.000,00
• Terreno P.Ila 591:	€ 100.000,00
• Terreno P.Ila 619:	€ 10.000,00
• Terreno P.Ila 621 con F.R. P.Ila 31:	€ 100.000,00
• Terreno P.Ila 623 con F.R. p.Ila 33:	€ 75.000,00
• Fabbricato C/2 p.Ila 254 sub 4:	€ 18.000,00
• Fabbricato C/2 p.Ila 254 sub 9:	€ 50.000,00
• Fabbricato A/3 p.Ila 254 sub 11:	€ 75.000,00
• Fabbricato D/10 p.Ila 255:	€ 145.000,00
• Fabbricato C/2 p.Ila 851 sub 2:	€ 15.000,00
• Fabbricato D/10 p.Ila 890:	€ 60.000,00
• Fabbricato D/10 p.Ila 891:	€ 1.500,00
• Fabbricato D/10 p.Ila 529:	€ 260.000,00
• Fabbricato F.R. p.Ila 599 con Terreno P.Ila 57:	€ 160.000,00
• Fabbricato F.R. p.Ila 600, 601 con Terreno P.Ila 231:	€ 215.000,00

Immobili ricadenti nel Comune di Barrafranca Foglio 14:

• Fabbricato A/5 p.Ila 2249 sub 5:	€ 22.000,00
• Fabbricato C/6 p.Ila 2273 sub 5:	€ 10.000,00

Immobili ricadenti nel Comune di Barrafranca Foglio 23:

• Terreno P.Ila 53:	€ 1.000,00
---------------------	------------



Immobili ricadenti nel Comune di Barrafranca Foglio 27:

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| • Terreno P.IIa 93, 216:       | € 500,00   |
| • Terreno P.IIa 95, 218:       | € 500,00   |
| • Terreno P.IIa 142:           | € 1.200,00 |
| • Terreno P.IIe 210, 517, 516: | € 1.500,00 |
| • Terreno P.IIa 226:           | € 500,00   |

La stima Totale di tutti i beni pignorati ammonta a **€ 1.609.000,70**

#### QUESITO Q

*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

I lotti possono essere venduti tutti separatamente ad eccezione di quelli che già in fase di stima sono stati raggruppati.

Questo perché si tratta o di terreni con annessi fabbricati rurali diruti e in alcuni casi addirittura ormai inesistenti, o perché il terreno circostante l'immobile non può essere separato a meno di eventuali frazionamenti o perché alcune particelle sono di dimensioni così ridotte da non avere senso considerare una vendita separata.



QUESITO S

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

Non si tratta di beni indivisi.

QUESITO T

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

La risposta a questo quesito esula dalle competenze professionali del CTU.



QUESITO U

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono ad esclusione delle particelle 599 e 600 censite ad Enna al foglio 246 le quali nell'atto di pignoramento vengono indicate come terreni (forse perché ancora censite al catasto terreni) e invece trattasi di fabbricati rurali.

Il pignoramento ha colpito beni intestati esclusivamente ai debitori.

Ciò è quanto in fede lo scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

IL C.T.U.

*(Dott. Ing. Giuseppe Antonio Lombardo)*

