

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(ACCORPANTE IL TRIBUNALE DI NICOSIA)**  
**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.21/13 R.G. Es.**

ORIGINALE PER IL GIUDICE

**Creditore procedente: Intesa San Paolo S.p.a.**

**Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA S.c.a.**

**Debitore esecutato: [REDACTED] + [REDACTED]**

**Creditori intervenuti: BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA S.c.a.**

**BANCA MONTE DI PASCHI DI SIENA**

**CRIS**

**I-FABER**

**CRIS**

**Giudice: DOTT. NUNZIO NOTO**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**DEL DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI**

---

Dott. Ing. Giuseppe Biondi  
Servizi di Ingegneria  
Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)  
Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483  
Email: [ziogb@libero.it](mailto:ziogb@libero.it)  
Pec: [giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it)

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(ACCORPANTE IL TRIBUNALE DI NICOSIA)**  
**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.21/13 R.G. Es.**

Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA Soc. Coop. a.  
Debitore esecutato: [REDACTED] + [REDACTED]  
Creditori intervenuti: BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA Soc. Coop. a.  
BANCA MONTE DI PASCHI DI SIENA  
CRIAS  
I-FABER  
CRIAS  
Giudice: DOTT. NUNZIO NOTO

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***  
***DEL DOTT. ING. GIUSEPPE BIONDI***

**CONFERIMENTO DELL'INCARICO**

All'udienza del 07.04.2014, il Giudice dell'esecuzione dott. Nunzio Noto del Tribunale di Enna, accorpante il Tribunale di Nicosia, nominò lo scrivente dott. ing. Giuseppe Biondi, quale esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca Agricola Popolare Ragusa Soc. Coop. per azioni, assistita dall'Avv. Pierfrancesco Buttafuoco, contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

Dopo una serie di rinvii dovuti ad un possibile componimento bonario dell'esecuzione, avvenuti in data 22.04.2015 e 22.07.2015, all'udienza del 10.02.2016, avanti al Giudice dell'esecuzione dott. Nunzio Noto, nel Tribunale di Enna, lo scrivente effettuò il giuramento di rito, indi gli fu concesso il termine di 90 giorni per rispondere con relazione scritta al quesito.

---

Dott. Ing. Giuseppe Biondi  
Servizi di Ingegneria  
Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)  
Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483  
Email: [ziogb@libero.it](mailto:ziogb@libero.it)  
Pec: [giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it)



**QUESITO**

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

- approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
  - j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
  - k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
  - l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
  - m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
  - n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti



- comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano caratteristiche di cui all'art. 131. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
  - p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
  - q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 ed integrazioni;
  - r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni interiori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

## **OPERAZIONI PERITALI**

### **Attività di consulenza**

Tramite raccomandata A.R. e posta certificata, inoltrati in data 23.02.2016, si comunicava alle parti che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto a Nissoria, sui luoghi oggetto di esecuzione, in data 02.03.2016 alle ore 9,00.

Mercoledì 02 Marzo 2016, alle ore 9,00, sui luoghi oggetto di esecuzione si dava luogo all'inizio delle attività "de quo" a Nissoria, con conseguente stesura del verbale di inizio delle operazioni peritali che in originale si allega (allegato n.2); in tale occasione lo scrivente prendeva visione dello stato dei luoghi ed effettuava rilievo geometrico e fotografico del bene pignorato con le risultanze di seguito descritte.

In data 17.03.2016 il C.T.U. proseguiva le operazioni peritali, in territorio dei comuni di Assoro ed Enna, sede di altri beni pignorati, effettuando rilievo geometrico e fotografico dei beni pignorati con le risultanze di seguito descritte. Nell'occasione lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nissoria al fine di acquisire copia degli elaborati grafici di progetto ed autorizzazioni rilasciate per i lavori eseguiti nonché richiedeva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. Analogamente lo scrivente effettuava le medesime operazioni presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Assoro.

Nella stessa data lo scrivente C.T.U. si recava presso gli uffici dell'Irsap (Istituto regionale per lo sviluppo delle attività produttive) che dirige e sovrintende l'Area di sviluppo industriale di Dittaino in cui ricadono alcuni terreni pignorati, al fine di prendere visione su eventuali progetti presentati dai debitori eseguiti inerenti i terreni ricadenti nell'Area di sviluppo industriale.

In data 23.03.2016 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Enna, in quando i terreni ricadenti nell'Area Industriale di Dittaino fanno parte del territorio del Comune di Enna, al fine di acquisire copia degli elaborati grafici di progetto ed autorizzazioni rilasciate per i lavori eseguiti nonché richiedeva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.



In data 06.04.2016 veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni ricadenti nell'Area di Sviluppo Industriale di Dittaino e nell'occasione lo scrivente si recava presso gli uffici dell'archivio del Comune di Enna al fine di depositare istanza per il rilascio di copia di eventuali elaborati grafici di progetto ed autorizzazioni rilasciate per i lavori eseguiti o da eseguire nei suddetti terreni.

In data 13.04.2016 venivano rilasciati allo scrivente il certificato di destinazione urbanistica e la copia della Concessione Edilizia e dei N.O. del Genio Civile ed elaborati riguardanti i beni pignorati ricadenti nel Comune di Nissoria.

In data 04.05.2016 veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno ricadente in territorio del Comune di Assoro.

### **Descrizione sintetica della vicenda**

Con ricorso per decreto ingiuntivo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Nicosia in data 13.07.2011, la Banca Agricola Popolare Ragusa, ingiungeva i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi, a pagare in solido fra loro la somma di € 56.438,07. Tale decreto veniva dichiarato esecutivo in data 06.03.2012.

Con Atto di Precetto la Banca agricola Popolare Ragusa intimava e precettava i sig.ri [REDACTED] a pagare entro e non oltre dieci giorni dalla notifica la somma di € 67.125,51.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del precedente Banca Agricola Popolare Ragusa, depositato in cancelleria in data 23.03.2013 si sottoponeva a pignoramento i seguenti beni:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per l'intero

- fabbricato sito nel Comune di Nissoria censito al N.C.E.U. Fg.46 part.191 sub 2;
- fabbricato sito nel Comune di Nissoria censito al N.C.E.U. Fg.46 part.191 sub 3;

- terreno sito nel Comune di Nissoria censito al N.C.T. Fg.46 part.190;
- terreni siti nel Comune di Nissoria censiti al N.C.T. Fg.45 partt.122 e 123;
- terreni siti nel Comune di Enna censiti al N.C.T. Fg.120 partt.189, 191, 195, 199;

Immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno

- terreni siti nel Comune di Nissoria censiti al N.C.T. Fg.45 partt. 113, 114, 115, 116, 126, 127, 129, 130;

Immobili di proprietà di [REDACTED] per l'intero

- fabbricato sito nel Comune di Assoro censito al N.C.E.U. Fg.18 part.131 sub 5;
- terreno sito nel Comune di Assoro censito al N.C.T. Fg.18 part.1299.

Con ricorso per intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.21/13 del 09.07.2013, la Banca Agricola Popolare Ragusa, chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato per il credito di € 5.337,32.

Con ricorso per intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.21/13 del 20.04.2014, la i-FABER S.p.A. chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato per il credito di € 8.119,55.

Con ricorso per intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.21/13 del 01.10.2014, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato per il credito di € 113.097,12.

Con ricorso per intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.21/13 del 25.11.2014, la C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato per il credito di € 20.845,35.

Con ricorso per intervento nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.21/13 del 12.01.2016, la C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane



chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio immobiliare pignorato per il credito di € 12.637,24.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

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

I beni oggetto di pignoramento si possono suddividere in quattro gruppi, i beni di proprietà del sig. ██████████ per l'intero e ricadenti in territorio del Comune di Nissoria (che verranno di seguito elencati come Immobili n.1), i beni di proprietà del sig. ██████████ per l'intero e ricadenti in territorio del Comune di Enna nell'Agglomerato industriale di Dittaino (che verranno di seguito elencati come Immobili n.2), i beni in proprietà dei coniugi ██████████ e ██████████ per 1/2 ciascuno (che verranno di seguito elencati come Immobili n.3) ed i beni in proprietà della sig.ra ██████████ per l'intero (che verranno di seguito elencati come Immobili n.4)

➤ **IMMOBILI N.1** beni di proprietà per intero di Sineri Tommaso e ricadenti in territorio del Comune di Nissoria:

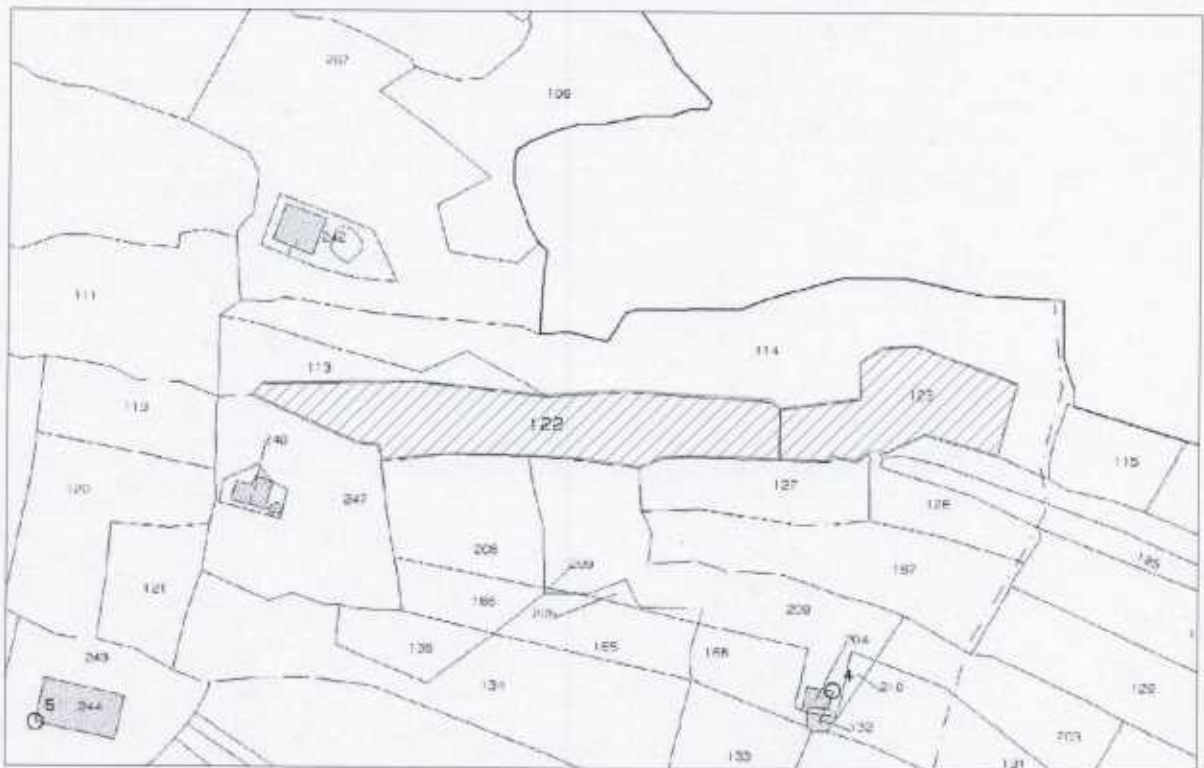
ELENCO TERRENI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA' SINERI TOMMASO PER INTERO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
46	190	2802	SEMINATIVO	3	9,41	2,60
45	122	1972	INCOLT PROD	U	0,31	0,20
45	123	1136	SEMIN ARBOR	4	3,81	1,06

STRALCIO CATASTALE Fg 46 Comune di Nissoria - scala grafica



— Confine bene oggetto di esecuzione

STRALCIO CATASTALE Fg 45 Comune di Nissoria - scala grafica



— Confine bene oggetto di esecuzione



ELENCO FABBRICATI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA' SINERI TOMMASO PER INTERO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	SUP. CATASTALE	RENDITA
46	191	2	C/3	2	179 mq	664,11
46	191	3	A/10	U	7 VANI 140 mq	650,74

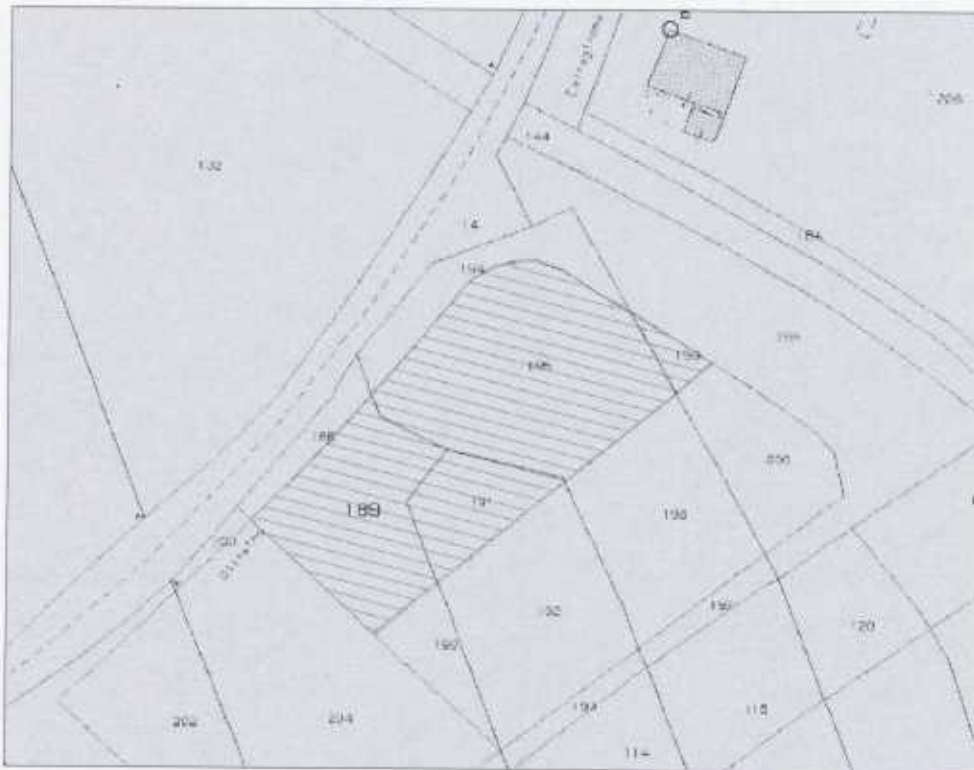
**STRALCIO CATASTALE Fg 46 Comune di Nissoria - scala grafica**



**IMMOBILI N.2** beni di proprietà per intero di ~~XXXXXXXXXX~~ e ricadenti in territorio del Comune di Enna di fatto ricadenti nella perimetrazione dell'Area di Sviluppo industriale di Dittaino:

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' SINERI TOMMASO PER INTERO							
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.	
120	189	1547	SEMINATIVO	1	11,58	2,40	
120	191	674	SEMINATIVO	1	5,05	1,04	
120	195	2643	SEMINATIVO	1	19,79	4,09	
120	199	136	SEMINATIVO	1	1,02	0,21	

STRALCIO CATASTALE Fg 120 Comune di Enna - scala grafica

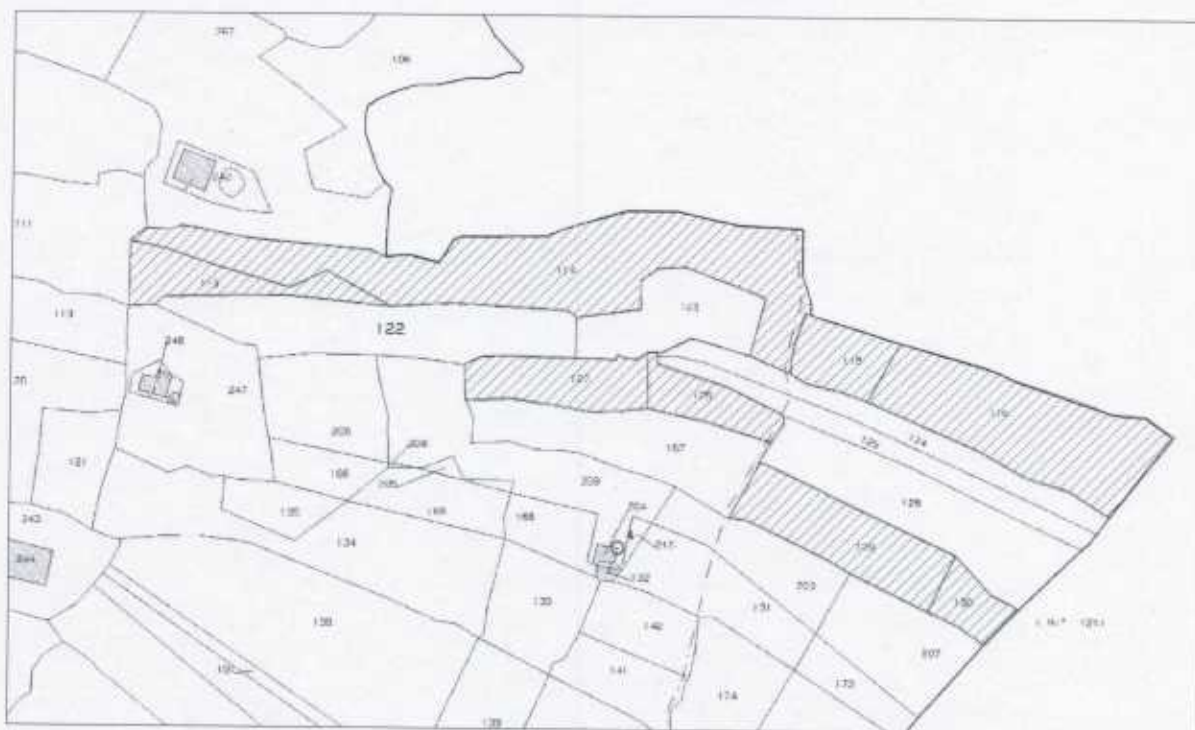




- **IMMOBILI N.3** beni di proprietà di ██████████ e ██████████  
per 1/2 ciascuno e ricadenti in territorio del Comune di Nissoria:

ELENCO TERRENI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA' SINERI TOMMASO, CARUSO CARMELA PER 1/2 CIASCUNO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
45	113	723	INCOLT PROD	U	0,11	0,07
45	114	3931	SEMIN ARBOR	4	13,20	3,65
45	115	597	VIGNETO	2	3,70	2,00
45	116	2274	SEMINATIVO	4	3,52	1,06
45	126	537	SEMIN ARBOR	4	1,80	0,50
45	127	841	SEMINATIVO	4	1,30	0,39
45	129	1303	SEMIN ARBOR	4	4,37	1,21
45	130	367	INCOLT PROD	U	0,06	0,04

STRALCIO CATASTALE Fg 45 Comune di Nissoria - scala grafica





➤ **IMMOBILI N.4** beni di proprietà per intero della Sig.ra [REDACTED] e ricadenti in territorio del Comune di Assoro:

ELENCO FABBRICATI COMUNE DI ASSORO IN PROPRIETA' CARUSO CARMELA PER INTERO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	SUP. CATASTALE	RENDITA
18	31	5	A/4	3	8,5 VANI 185 mq	250,22

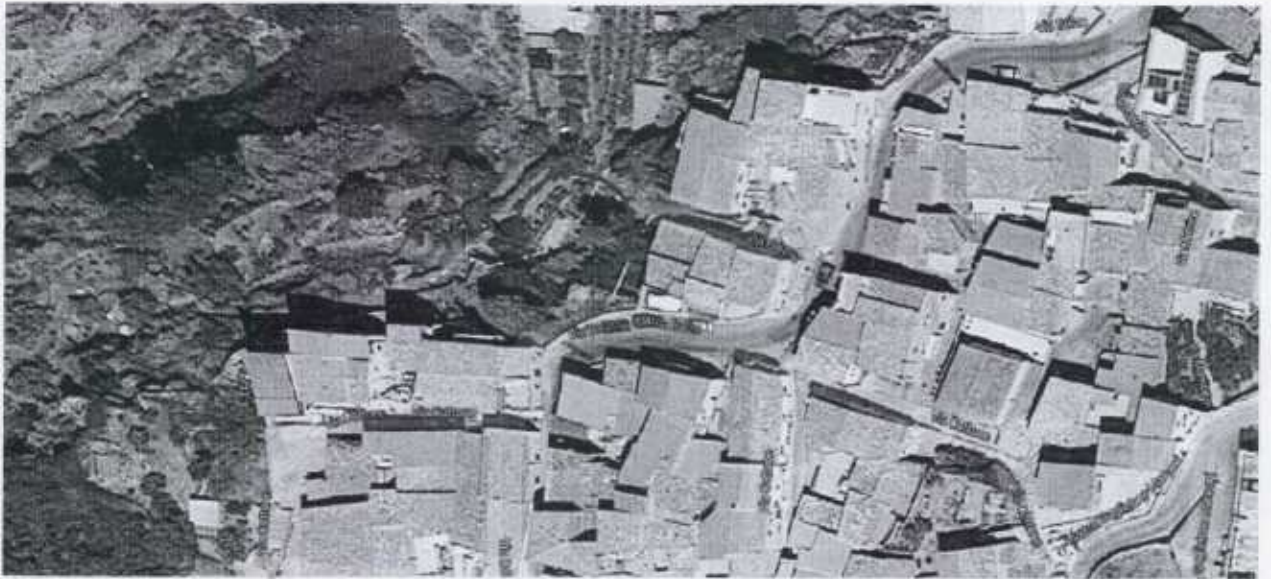
ELENCO TERRENI COMUNE DI ASSORO IN PROPRIETA' CARUSO CARMELA PER INTERO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
18	1299	64	PASCOLO	3	0,04	0,02

**STRALCIO CATASTALE Fg 18 Comune di Assoro - scala grafica**



Dott. Ing. Giuseppe Biondi  
 Servizi di Ingegneria  
 Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)  
 Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483  
 Email: [ziogb@libero.it](mailto:ziogb@libero.it)  
 Pec: [giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it)





**Quesito b)** – *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

— OMISSIS —

— OMISSIS —

**Quesito c)** – *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*

Dalle indagini effettuate dallo scrivente sulla provenienza del bene è emerso quanto segue:

**IMMOBILI N.1**



**Quesito d)** – *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

La documentazione prodotta risulta completa per quanto attiene allo stato possessorio e catastale e quindi si può procedere ad un completo accertamento.

**Quesito e)** – *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

I beni oggetto di pignoramento risultano correttamente censiti al Catasto Terreni per quanto attiene ai terreni e correttamente denunciati al Catasto Fabbricati per quanto attiene i fabbricati a Nissoria e Assoro.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali è emersa l'esatta coincidenza tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali ufficiali rilasciate dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna (allegato n.1).

**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.*

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

— OMISSIS —

**Quesito g)** – *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*



Dai certificati di destinazione urbanistica (allegato n.1) richiesti dallo scrivente C.T.U. e rilasciati dai vari Comuni si evince che la destinazione urbanistica prevista dal vigente PRG per le seguenti aree è:

**Terreni siti a Nissoria (En)**

Fg.46 part.190 zona E "Verde agricolo"

Fg.45 partt.113-114-115-116-126-127-129-130-122-123 zona E "Verde agricolo".

**Terreni siti ad Enna**

Fg.120 partt.189-191-195-199 zona D1 "Produttivo Artigiano (ASI)".

**Terreno sito ad Assoro**

Fg.18 part.1299 zona A "zona urbana – interventi conservativi del centro storico.

**Quesito h)** – *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.*

**IMMOBILI N.1**

Per i fabbricati facenti parte degli immobili n.1 sono stati rilasciati i seguenti titoli edificatori:

- C.E. n.893/04 del 09.08.2004 per la costruzione di un fabbricato da adibire a laboratorio artigianale nel verde pubblico ai sensi dell'art.22

L.R.71/78 nel fondo censito al N.C.T. del Comune di Nissoria Fg.46 partt.190 e 191;

- Nulla Osta del Genio Civile di Enna del 08.03.2005;
- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Enna Prot. n.4427 del 18.05.2006;
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n.3/08 del 31/03/2008 riguardante delle modifiche interne ed esterne relative al costruendo fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n.893/04 per le particelle Fg.46 partt.190 e 191;
- Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Nissoria in data 06.10.2008.

In data 14.10.2005 veniva effettuata la costituzione del fabbricato in corso di costruzione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Enna ed in data 04.04.2006 veniva denunciata l'ultimazione del fabbricato urbano.

In data 25.02.2008 veniva aggiornata la planimetria catastale in quando in seguito a sopralluogo di tecnici dell'Agenzia del Territorio di Enna la planimetria non era conforme allo stato di fatto per variazione della ripartizione interna e dimensioni non reali degli ambienti.

I progetti approvati rispecchiano lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e pertanto gli immobili risultano non abusivi sotto il profilo urbanistico.

La categoria catastale del fabbricato al piano primo, censito al N.C.E.U. Fg.46 part.191 sub.3 è A/10 ovvero uffici e studi privati, in realtà è una abitazione a tutti gli effetti, pertanto si deve procedere al cambio di destinazione d'uso dell'immobile mediante la presentazione di un progetto al Comune di Nissoria e successivamente regolarizzare la pratica catastale con la presentazione del Docfa per la variazione della categoria da A/10 a A/7.

## **IMMOBILI N.2**



In data 07.02.2012 prot.4482 veniva presentata una D.I.A. (Dichiarazione di inizio attività) riguardante i terreni ricadenti nella perimetrazione del Consorzio ASI di Dittaino che veniva respinta dal Comune di Enna.

In data 16.03.2012 Prot.90063 veniva presentata una ulteriore D.I.A. afferente i lavori di realizzazione di una recinzione e di pavimentazione delle particelle di interesse e successivamente in data 14.09.2012 veniva comunicato al Comune di Enna l'effettivo inizio lavori, ma alla data odierna nei terreni in oggetto non vi è stata realizzata alcuna recinzione ne tantomeno la pavimentazione.

### **IMMOBILI N.3**

Sui terreni ricadenti negli immobili N.3 alla data odierna non sono stati realizzati fabbricati.

Nelle particelle censite al N.C.T. Fg.45 part.113, 114, 122 e 123 in data 21.03.2006 è stato presentato un progetto per la realizzazione di due fabbricati da adibire ad attività artigianale ma il Settore Servizi tecnici del Comune di Nissoria ha comunicato in data 05.05.2006 Prot.n.2600 il diniego in quando il progetto non risultava conforme al vigente strumento urbanistico ed alla normativa vigente.

In data 02.02.2016 è stato presentato un nuovo progetto riguardante la costruzione di un laboratorio artigianale per il recupero di rifiuti non pericolosi e ricadente nel Fg.45 partt.113-114-115-116-122-123-126-127-129-130. In data 07.03.2016 il Comune di Nicosia inoltrava richiesta di documentazione integrativa per la pratica di cui sopra, pertanto la pratica è in corso di trattazione.

### **IMMOBILI N.4**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali non si sono trovati atti autorizzativi per il bene in oggetto pertanto lo scrivente ritiene che la costruzione del fabbricato sia ante 1967, anno in cui entra in vigore la legge urbanistica, quindi il fabbricato è da ritenersi conforme alle vigenti normative urbanistiche.

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

I bene oggetto di pignoramento risultano attualmente occupati dai debitori eseguiti che li utilizzano con continuità. Il fabbricato censito al N.C.E.U. Fg.46 part.191 sub.2 C3 è adibito a laboratorio artigianale e precisamente a centro revisioni per autoveicoli.

Il fabbricato censito al N.C.E.U. Fg.46 part.191 sub.3 A/10 ma che di fatto è adibito ad abitazione ed è occupato dai debitori eseguiti che lo utilizzano con continuità.

I terreni ricadenti in territorio del Comune di Nissoria e del Comune di Enna sono occupati dai debitori.

Il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Assoro Fg.18 part.31 sub.5 risulta libero ed in utilizzo di debitori.

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

### **IMMOBILI N.1**

I beni oggetto di esecuzione ed identificati negli immobili n.1 sono rappresentati da un fabbricato ricadente in territorio del Comune di Nissoria:



ELENCO FABBRICATI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA' PER INTERO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	SUP. CATASTALE	RENDITA
46	191	2	C/3	2	179 mq	664,11
46	191	3	A/10	U	7 VANI 140 mq	650,74

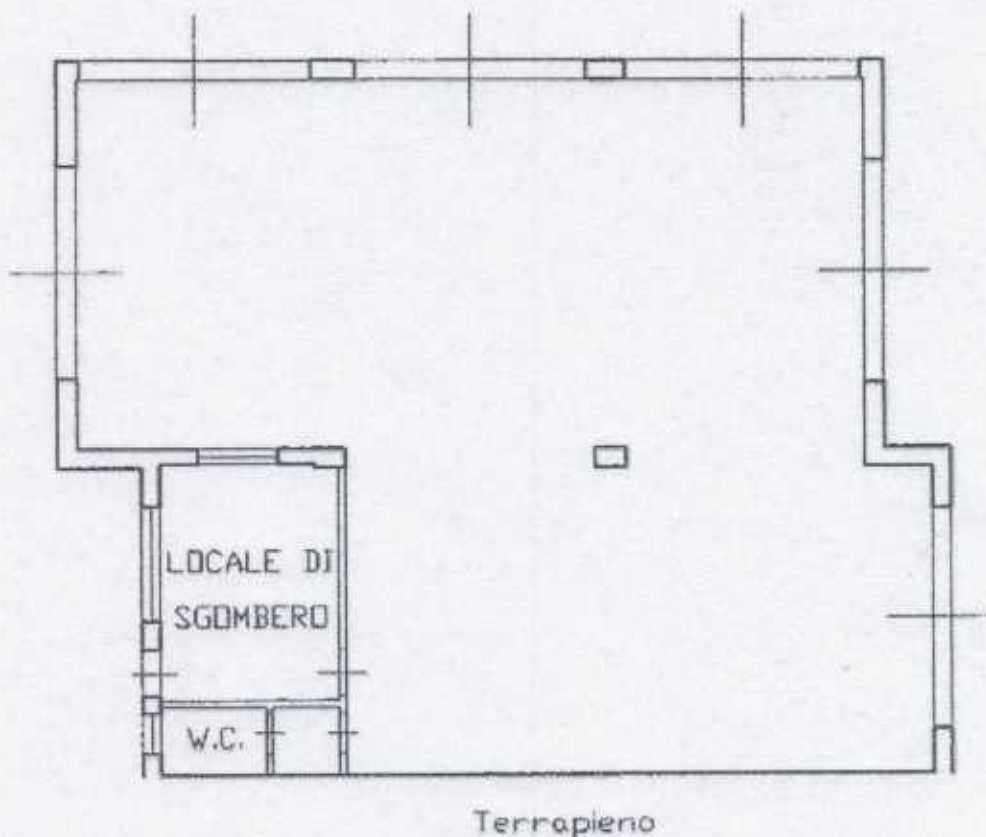
Si tratta di un corpo di fabbrica singolo a due elevazioni fuori terra, dove la destinazione d'uso per il piano terra è di laboratorio per arti e mestieri (categoria catastale C/3) con accesso da una strada privata ed il piano primo catastalmente la categoria è A/10 (studi e uffici privati) ma nella realtà è utilizzata come abitazione dai debitori.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dal Corso Vittorio Emanuele già SS121 (via principale del Comune di Nissoria) ed è localizzata nella periferia del paese in direzione Leonforte.

Il piano terra è costituito da un vano principale, da un ufficio, da un bagno e un antibagno, per una superficie catastale di 179mq, come deducibile dalla seguente planimetria catastale:

## PIANO TERRA

H=4,40mt

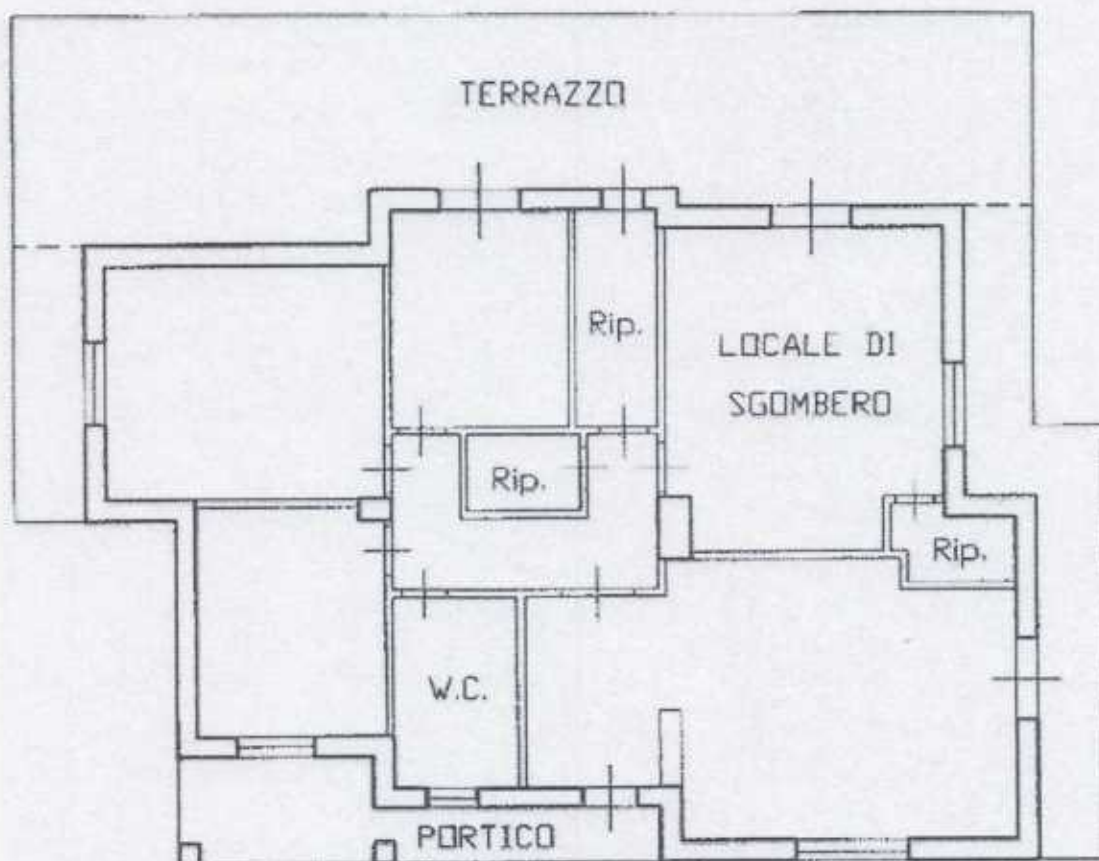


Il piano primo è costituito da un'abitazione di 7 vani per una superficie catastale di 140 mq. Si accede da un portico che prospetta lungo il Corso Vittorio Emanuele (SS121 Nissoria – Leonforte) e attraverso un disimpegno si accede ai restanti vani dell'abitazione. La planimetria catastale è la seguente:



## PIANO PRIMO

H.=2.90mt



Negli immobili n.1 ricadono anche i seguenti terreni:

ELENCO TERRENI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA'					PER INTERO	
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
46	190	2802	SEMINATIVO	3	9,41	2,60
45	122	1972	INCOLT PROD	U	0,31	0,20
45	123	1136	SEMIN ARBOR	4	3,81	1,06

- Il terreno censito al Fg.46 part.190 è confinante con il fabbricato della part.191, la superficie del terreno risulta tutta asservita all'edificazione del fabbricato censito alla part.191 ed è parzialmente occupato dalla strada di accesso e dalla corte del fabbricato destinato a laboratorio.
- Il terreno censito al N.C.T. Comune di Nissoria Fg.45 part.122 e 123 è costituito da incolto produttivo e da seminativo arborato ed ha un andamento abbastanza scosceso e declive.

### **IMMOBILI N.2**

Si tratta dei terreni ricadenti in territorio del Comune di Enna nell'area di sviluppo industriale di Dittaino, la cui destinazione urbanistica è produttiva artigiana , in tale zona è consentita la costruzione di edifici rustici industriali ed impianti al servizio dell'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini.

ELENCO TERRENI COMUNE DI ENNA IN PROPRIETA' [REDACTED]						PER INTERO
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
120	189	1547	SEMINATIVO	1	11,58	2,40
120	191	674	SEMINATIVO	1	5,05	1,04
120	195	2643	SEMINATIVO	1	19,79	4,09
120	199	136	SEMINATIVO	1	1,02	0,21

### **IMMOBILI N.3**

I terreni ricadenti negli immobili n.3 costituiscono un fondo agricolo la cui destinazione urbanistica è Verde Agricolo E, di fatto si tratta di terreni agricoli in cui è possibile l'edificazione con gli indici previsti dallo strumento regolatore in vigore, in alcuni terreni i debitori hanno eseguito dei lavori di sbancamento finalizzati ad una futura costruzione:



ELENCO TERRENI COMUNE DI NISSORIA IN PROPRIETA' [REDACTED]						PER 1/2 CIASCUNO
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
45	113	723	INCOLT PROD	U	0,11	0,07
45	114	3931	SEMIN ARBOR	4	13,20	3,65
45	115	597	VIGNETO	2	3,70	2,00
45	116	2274	SEMINATIVO	4	3,52	1,06
45	126	537	SEMIN ARBOR	4	1,80	0,50
45	127	841	SEMINATIVO	4	1,30	0,39
45	129	1303	SEMIN ARBOR	4	4,37	1,21
45	130	367	INCOLT PROD	U	0,06	0,04

#### **IMMOBILI N.4**

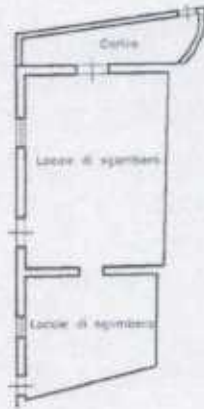
Negli immobili n.4 ricadono un'abitazione ed un terreno limitrofo all'abitazione.

ELENCO FABBRICATI COMUNE DI ASSORO IN PROPRIETA' [REDACTED]						PER INTERO
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	SUP. CATASTALE	RENDITA
18	31	5	A/4	3	8,5 VANI 185 mq	250,22

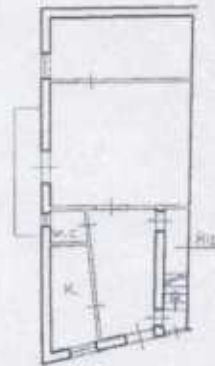
L'abitazione è una casa singola a quattro elevazioni fuori terra (piano seminterrato, piano terra, primo e terrazza) sita nel centro storico del Comune di Assoro.

All'abitazione si accede dalla Via Balzo attraverso due aperture poste sul prospetto principale, una da l'accesso ai vani posti al piano terra mentre l'altra permette l'accesso ad una scala interna che collega gli altri piani dell'abitazione.

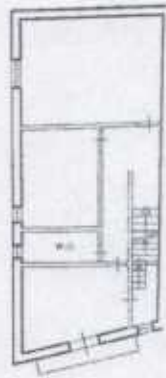
La planimetria catastale è la seguente:



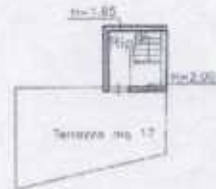
PIANO S1 H=2.80



PIANO TERRA H=2.95



PIANO PRIMO H=2.75



PIANO SECONDO



ELENCO TERRENI COMUNE DI ASSORO IN PROPRIETA' ██████████						PER INTERO
FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
18	1299	64	PASCOLO	3	0,04	0,02

Il terreno è limitrofo all'abitazione e ricade in zona storia del Comune di Assoro per cui non è consentita nessuna edificazione.

**Quesito k)** – *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta*



*giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.*

Dai rilievi effettuati, mirati ad acquisire informazioni sullo stato degli edifici è emerso che:

### **IMMOBILI N.1**

**Piano terra laboratorio artigianale** Fg.46 part.191 sub.2:

- le strutture portanti in c.a. sono in ottimo stato: non si evidenziano lesioni, non ci sono macchie di umidità;
- i solai dell'edificio sono in ottimo stato;
- l'intonaco esterno è in ottimo stato: non presenta lesioni e tracce di umidità;
- gli infissi esterni, in ferro, sono in buono stato;
- i pavimenti, in cemento industriale sono in ottimo stato: non presentano cedimenti e avvallamenti;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i servizi dell'immobile sono in ottimo stato;
- le pareti interne tinteggiate con pittura del tipo lavabile, sono in buono stato: non sono visibili segni di lesioni e tracce di umidità;
- l'immobile in tutte le sue parti è dotato dell'impiantistica necessaria (impianto elettrico con presenza di quadri elettrici di piano, impianto idrico, estintori);
- l'unità strutturale nel suo complesso è ben illuminata, direttamente aerata dall'esterno attraverso innumerevoli aperture;
- l'ubicazione dell'immobile è in zona territoriale omogenea tipo "E" (verde agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria facilmente raggiungibile con mezzo meccanico.

Generalmente, il mercato degli edifici per usi artigianali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili e quello oggetto della stima, dedotto dell'eventuale deprezzamento per

vetustà e obsolescenza tecnologica. Pertanto il metodo di stima che lo scrivente ritiene più pertinente e valido per la valutazione dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo è quello di determinare il valore del bene attraverso un procedimento di stima analitico fondato sul calcolo del costo di ricostruzione deprezzato per la vetustà dei fabbricati.

Il deprezzamento di cui si terrà conto è quello dovuto alla vetustà ed è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato ( $V_{rip}$ ):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche delle caratteristiche intrinseche dello stesso. Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'immobile è influenzato sia dalle caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione dei fabbricati stessi, dalla versatilità ad essere utilizzati per destinazione diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali. C'è inoltre da tenere presente che il fabbricato (di recente costruzione) si presenta in ottimo stato di conservazione e appare evidente che è stato mantenuto correttamente nel tempo, data anche l'epoca recente di costruzione.

In base alle considerazioni appena svolte, a seguito dell'indagine di mercato esperita, considerando l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente



C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso artigianale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato sia di circa:  $C_{rip}=1.200,00$  €/mq a cui va detratto il deprezzamento per la vetustà:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = 2,75$$

Considerando l'epoca dell'edificio (completato nel 2008)

$$C_d = 100\% - D = 0,99$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,99 \times 1.200,00 = 1188,00\text{€/mq}$$

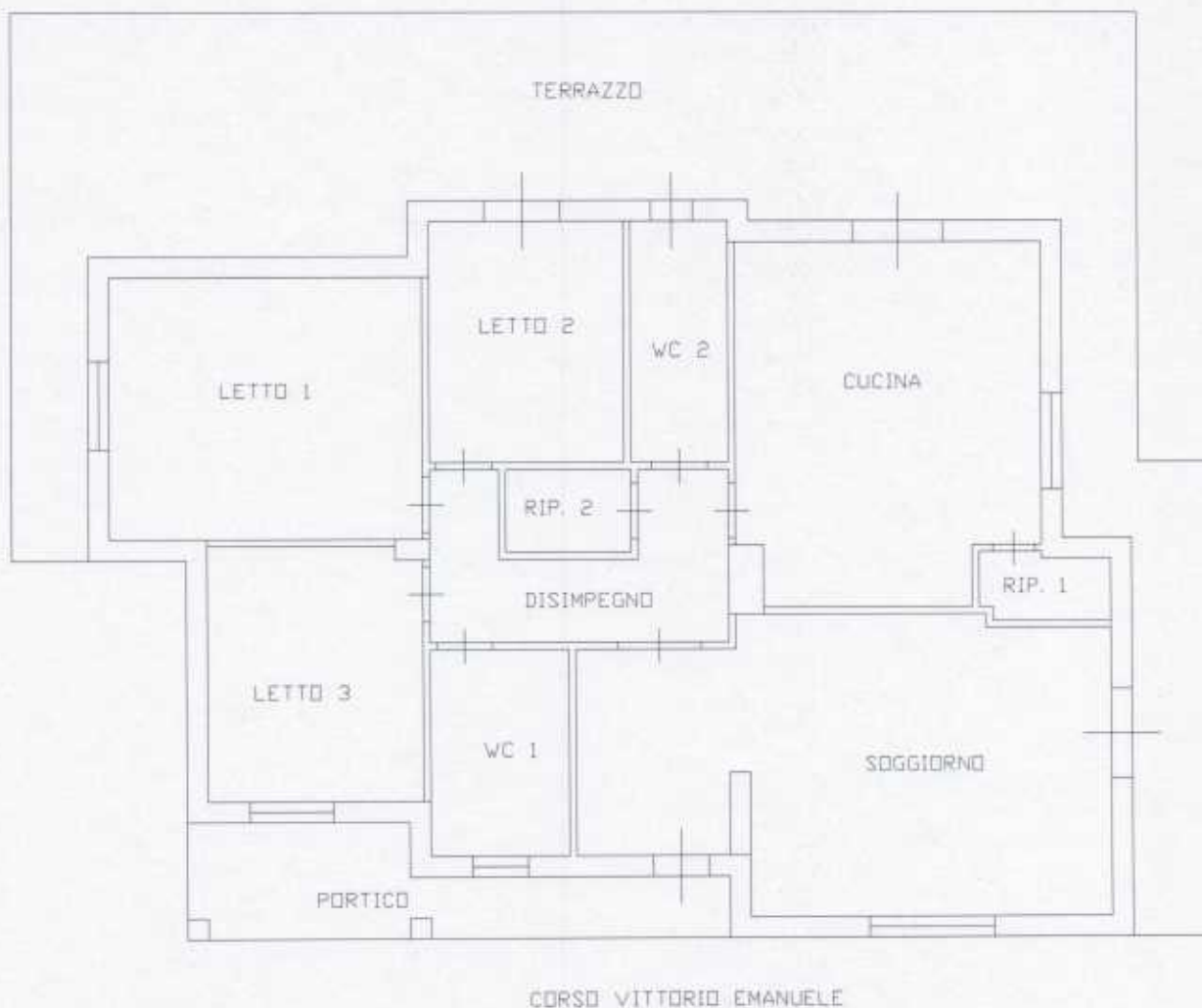
Considerando la superficie utile del fabbricato si ottiene un valore pari a:

$$152,24\text{mq} \times 1188,00\text{€/mq} = \mathbf{€ 180.861,12.}$$

**Abitazione al piano primo** Fg.46 part.191 sub.3 dai sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è emerso che:

- le strutture portanti in c.a. sono in ottimo stato: non si evidenziano lesioni, non ci sono macchie di umidità;
- i solai dell'edificio sono in ottimo stato;
- l'intonaco esterno è in ottimo stato: non presenta lesioni e tracce di umidità;
- gli infissi esterni, in alluminio, sono in buono stato;
- i pavimenti, in gres porcellanato sono in ottimo stato: non presentano cedimenti e avvallamenti;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i servizi dell'immobile sono in ottimo stato;
- le pareti interne tinteggiate con pittura del tipo lavabile, sono in buono stato: non sono visibili segni di lesioni e tracce di umidità;
- l'immobile in tutte le sue parti è dotato dell'impiantistica necessaria (impianto elettrico, impianto idrico e impianti sanitari);
- l'unità strutturale nel suo complesso è ben illuminata, direttamente aerata dall'esterno attraverso innumerevoli aperture;

Di seguito si riporta la pianta del piano primo con l'indicazione dell'esatta destinazione dei locali:



Il valore di mercato del bene pignorato viene valutato sulla scorta di una stima sintetica considerando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Nissoria opportunamente adeguati allo stato attuale dell'edificio.

La superficie complessiva convenzionale dell'immobile, posta a base della stima, verrà calcolata, sulla scorta dei rilievi condotti dallo scrivente, secondo le



indicazioni fornite nel D.M. del 10 Maggio 1977 art.2, come somma della superficie utile e del 60% della superficie non residenziale ( $Su + 60\% \times Snr$ ).

Per superficie utile (Su) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

<b>CONSISTENZA PIANO PRIMO</b>	
<b>LOCALE</b>	<b>SUP. UTILE (mq)</b>
SOGGIORNO	29,76
WC 1	6,00
RIP 1	1,76
RIP 2	2,16
DISIMPEGNO	8,15
CUCINA	22,06
WC 2	4,90
LETTO 1	17,10
LETTO 2	9,80
LETTO 3	11,39
TERRAZZO	67,36
PORTICO	9,40
<b>Totale superfici</b>	<b>189,84</b>

Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate a netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogativo della superficie utile e non residenziale dell'edificio oggetto di valutazione:

SUPERFICI		
PIANO	SUP. UTILE	SUP. NON RES.
Piano primo	113,08	76,76
<b>Totali</b>	<b>113,1</b>	<b>76,76</b>

$$Sc = (Su + 60\% \times Snr) = (113,08 + 0,60 \times 76,76) = \mathbf{159,14mq.}$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	600	900	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	400	600	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	150	200	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	200	300	L	0,8	1,2	L



Ville e Villini	OTTIMO	650	970	L	2,7	4	L
-----------------	--------	-----	-----	---	-----	---	---

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, considerando le finiture, l’attuale stato manutentivo dell’immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, valutata la posizione dell’edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d’uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all’edificio pignorato sia di circa:  $V_{unitario}=1.300,00$  €/mq a cui va detratto il deprezzamento per la vetustà:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = 2,75$$

Considerando l’epoca dell’edificio (completato nel 2008)

$$C_d = 100\% - D = 0,99$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,99 \times 1.300,00 = 1287,00€/mq$$

pertanto l’abitazione assume un valore pari a:

$$V_{abitazione} = V_{unitario} \times S_C = 1.287,00 \text{ €/mq} \times 159,14 = \mathbf{€ 204.813,18.}$$

## TERRENI

Per quanto attiene ai terreni, dai rilievi effettuati è emerso un discreto stato, non risultano coltivati e su essi sono piantumati alcuni alberi. Ricadono in zona territoriale omogenea “E - verde agricolo” dello strumento regolatore vigente. Lo scrivente al fine di addivenire ad una stima quando più imparziale farà riferimento al valore dei VAM valori agricoli medi della Regione Agraria n.3 in cui fanno parte i comuni di Agira, Assoro, Catenanuova, Centuripe, Gagliano Castelferrato, Nissoria e Regalbuto, valori rilevati nell’anno 2009 e sostanzialmente coincidenti con i valori attuali per invarianza del mercato.

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
46	190	2802	SEMINATIVO	3	9,41	2,60
45	122	1972	INCOLT PROD	U	0,31	0,20
45	123	1136	SEMIN ARBOR	4	3,81	1,06

Il valore agricolo medio per quanto riguarda il seminativo è pari a 5.429,07 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,54€/mq, per quanto attiene al seminativo arborato è pari a 8.264,26 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,83€/mq, per l'incolto produttivo è pari a 488,32 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,048 €/mq.

Nel caso in esame, vista la vicinanza dei terreni alla SS 121, nella considerazione che la zona in cui ricade l'area di interesse, è vicina ad un'area dove sono previsti gli insediamenti artigianali, con lotti limitrofi che hanno successiva possibilità edificatoria, per la presenza nella zona di aziende già affermate, conferisce, indubbiamente, un maggiore apprezzamento per tali terreni, considerando l'esposizione e la giacitura, si è addivenuti ad un prezzo unitario dei terreni di qualità seminativo pari a 0,80 €/mq e per il seminativo arborato di 1,00 €/mq e per l'incolto produttivo pari a 0,10 €/mq.

La superficie totale del fondo agricolo di qualità seminativo, in proprietà unica al debitore esecutato è pari a: 2802mq pertanto assume un valore pari a 2802mq x 0,80 €/mq = **€ 2.241,60.**

La superficie di qualità seminativo arborato, in proprietà del debitore esecutato, è pari a 1136mq pertanto assume un valore pari a 1136mq x 1,00€/mq = **1.136,00 €.**

La superficie di qualità incolto produttivo è pari a 1972 mq pertanto assume il valore di 1972mq x 0,10 €/mq = **€ 197,20.**

Il valore globale del fondo agricolo oggetto di esecuzione che ricade negli immobili n.1 di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXXXXX è pari a **€ 3.574,80.**



## **IMMOBILI N.2**

I terreni che ricadono negli immobili n.2 si trovano in territorio del Comune di Enna all'interno della perimetrazione dell'Area di sviluppo Industriale di Dittaino

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
120	189	1547	SEMINATIVO	1	11,58	2,40
120	191	674	SEMINATIVO	1	5,05	1,04
120	195	2643	SEMINATIVO	1	19,79	4,09
120	199	136	SEMINATIVO	1	1,02	0,21

Dai rilievi effettuati è emerso che il fondo agricolo risulta incolto e privo di fabbricati. La destinazione urbanistica è "D/1 – produttivo artigiano" in tale zona è consentita la costruzione di edifici rustici industriali ed impianti al servizio dell'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini. La vendita di tali terreni è vincolata al rispetto di quanto contenuto e stabilito nel decreto n. 55/Gab. del 30 aprile 2009 dell'Assessore per l'industria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1, che fissa il prezzo di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della Sicilia, per il Consorzio ASI di Enna è determinato in 11,62 €/mq. Inoltre occorre considerare anche gli obblighi che il debitore esecutato ha assunto al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita e riportati nella nota di trascrizione, in particolare:

- il lotto ceduto dovrà essere dalla parte acquirente destinato alla realizzazione di un opificio per la messa in riserva ed il recupero di rifiuti non pericolosi;
- ad iniziare i lavori di realizzazione dell'opificio entro dodici mesi dalla data dell'atto;
- per patto espresso la inosservanza da parte della "parte acquirente" anche di uno solo dei termini previsti, nonché dei divieti di utilizzo dei terreni od il mancato rilascio di C.E. imputabile ad inattività od omissione della parte acquirente comporterà la risoluzione di diritto del contratto ed il Consorzio disporrà la restituzione del 75% del prezzo pagato con la decurtazione delle spese sostenute da parte del Consorzio in dipendenza

del contratto e della sua risoluzione, le spese relative all'abbattimento e rimozione di opere già costruite qualora il Consorzio ritenesse non utili al terreno.

Pertanto poiché la superficie del fondo è pari a 5.000mq ed il valore a metro quadrato dedotto dal decreto Regionale è pari a 11,62 €/mq il fondo assume un valore pari a 5.000 mq x 11,62 €/mq = **€ 58.100,00**

### **IMMOBILI N.3**

Per quanto attiene ai terreni ricadenti negli Immobili n.3 e ricadenti in territorio del Comune di Nissoria, dai rilievi effettuati è emerso un discreto stato, non risultano coltivati e su essi sono piantumati alcuni alberi. Ricadono in zona territoriale omogenea "E - verde agricolo" dello strumento regolatore vigente. Lo scrivente al fine di addivenire ad una stima quando più imparziale farà riferimento al valore dei VAM valori agricoli medi della Regione Agraria n.3 in cui fanno parte i comuni di Agira, Assoro, Catenanuova, Centuripe, Gagliano Castelferrato, Nissoria e Regalbuto, valori rilevati nell'anno 2009 e sostanzialmente coincidenti con i valori attuali per invarianza del mercato.

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
45	113	723	INCOLT PROD	U	0,11	0,07
45	114	3931	SEMIN ARBOR	4	13,20	3,65
45	115	597	VIGNETO	2	3,70	2,00
45	116	2274	SEMINATIVO	4	3,52	1,06
45	126	537	SEMIN ARBOR	4	1,80	0,50
45	127	841	SEMINATIVO	4	1,30	0,39
45	129	1303	SEMIN ARBOR	4	4,37	1,21
45	130	367	INCOLT PROD	U	0,06	0,04

Il valore agricolo medio per quanto riguarda il seminativo è pari a 5.429,07 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,54€/mq, per quanto attiene al seminativo arborato è pari a 8.264,26 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,83€/mq, per l'incoltto produttivo è pari a 488,32 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 0,048 €/mq, per il vigneto è pari a 10.107,06 €/Ha, per un valore a metro quadrato pari a 1,01 €/mq

Nel caso in esame, vista la vicinanza dei terreni alla SS 121, nella considerazione che la zona in cui ricade l'area di interesse, è vicina ad un'area



dove sono previsti gli insediamenti artigianali, con lotti limitrofi che hanno successiva possibilità edificatoria, per la presenza nella zona di aziende già affermate, conferisce, indubbiamente, un maggiore apprezzamento per tali terreni, considerando l'esposizione e la giacitura, si è addivenuti ad un prezzo unitario dei terreni di qualità seminativo pari a 0,80 €/mq, per il seminativo arborato di 1,00 €/mq, per l'incolto produttivo pari a 0,10 €/mq e per il vigneto pari a 1,20 €/mq.

La superficie totale del fondo agricolo di qualità seminativo, in proprietà unica al debitore esecutato è pari a: 3.115mq pertanto assume un valore pari a 3.115 mq x 0,80 €/mq = **€ 2.492,00**.

La superficie di terreno con qualità seminativo arborato, in proprietà del debitore esecutato, è pari a 1136mq pertanto assume un valore pari a 5.771mq x 1,00€/mq = **5.771,00 €**.

La superficie di terreno con qualità vigneto è pari a 597mq pertanto assume il valore di 597mq x 1,20 €/mq = **€ 109,00**.

La superficie di terreno con qualità incolto produttivo è pari a 1.090 mq pertanto assume il valore di 1.090mq x 0,10 €/mq = **€ 716,40**.

Il valore globale del fondo agricolo oggetto di esecuzione che ricade negli immobili n.1 di proprietà del Sig. [REDACTED] e della [REDACTED] per ½ in regime di separazione dei beni, è pari a **€ 9.088,40**.

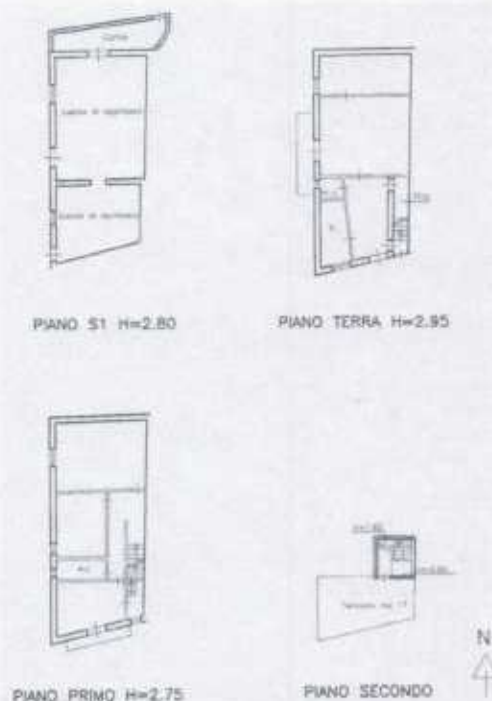
#### **IMMOBILI N.4**

**Abitazione** Fg.18 part.31 sub.5 dai sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è emerso che:

- le strutture portanti in muratura appaiono in buono stato: tuttavia sono presenti i segni dovuti alla vetustà ed al fatto che l'abitazione è disabitata, sono presenti innumerevoli macchie di umidità;
- i solai dell'edificio sono in sufficiente stato: in alcuni vani al piano terra si è staccato l'intonaco dell'intradosso dei solai;
- l'intonaco esterno è in discreto stato: non presenta lesioni;

- gli infissi esterni, in alluminio, sono in buono stato;
- i pavimenti, in scaglietta di marmo appaino in buono stato: non presentano cedimenti e avvallamenti;
- le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- i servizi dell'immobile sono in pessimo stato;
- le pareti interne, del piano terra rifinite con carta da parati, non sono in buono stato: sono visibili segni e tracce di umidità con l'affiorare di muffa;
- l'immobile in tutte le sue parti è dotato dell'impiantistica necessaria (impianto elettrico, impianto idrico e impianti sanitari);
- l'unità strutturale nel suo complesso è ben illuminata, direttamente aerata dall'esterno attraverso innumerevoli aperture;
- l'immobile necessita una ristrutturazione interna capillare individuando e risolvendo le cause dell'affiorare dell'umidità, con molta probabilità dovuti a rotture e perdite delle tubazioni dei sanitari e nell'ultimo piano alla copertura a terrazza dell'edificio.

Di seguito si riporta la pianta del piano primo con l'indicazione dell'esatta destinazione dei locali:





Il valore di mercato del bene pignorato viene valutato sulla scorta di una stima sintetica considerando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Nissoria opportunamente adeguati allo stato attuale dell’edificio.

La superficie complessiva convenzionale dell’immobile, posta a base della stima, verrà calcolata, sulla scorta dei rilievi condotti dallo scrivente, secondo le indicazioni fornite nel D.M. del 10 Maggio 1977 art.2, come somma della superficie utile e del 60% della superficie non residenziale ( $Su + 60\% \times Snr$ ).

Per superficie utile (Su) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

CONSISTENZA PIANO SEMINTERRATO	
LOCALE	SUP. UTILE (mq)
CORTILE	8,70
LOCALE SGOMBERO 1	34,00
LOCALE SGOMBERO 2	18,35
<b>Totale superfici</b>	<b>61,05</b>

CONSISTENZA PIANO TERRA	
LOCALE	SUP. UTILE (mq)
CUCINA	5,25
INGRESSO	8,87
RIP	3,65
WC	1,38
VANO 1	21,36
VANO 2	11,14
BALCONE	4,30
<b>Totale superfici</b>	<b>55,95</b>

CONSISTENZA PIANO PRIMO	
LOCALE	SUP. UTILE (mq)
VANO 1	9,50
WC	3,08
RIP 1	8,96
RIP 2	1,82
VANO 2	9,52
VANO 3	19,16
BALCONE	2,16
<b>Totale superfici</b>	<b>54,20</b>

CONSISTENZA PIANO SECONDO	
LOCALE	SUP. UTILE (mq)
RIP	3,98
TERRAZZA	15,47
<b>Totale superfici</b>	<b>19,45</b>

Per superficie non residenziale (Snr) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate a netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Di seguito si riporta un quadro sinottico riepilogativo della superficie utile e non residenziale dell'edificio oggetto di valutazione:

SUPERFICI		
PIANO	SUP. UTILE	SUP. NON RES.
PIANO SEMINTERRATO	52,35	8,70
PIANO TERRA	51,65	4,30
PIANO PRIMO	52,04	2,16
PIANO SECONDO	3,98	15,47
Totale	<b>56,0</b>	<b>17,63</b>

$$Sc = (Su + 60\% \times Snr) = (56,00 + 0,60 \times 17,63) = \mathbf{66,58mq.}$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	300	450	L	1,4	2	L



economico							
Autorimesse	NORMALE	240	350	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	250	370	L	1	1,5	

Dalla tabella dedotta dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, considerando le finiture, l'attuale stato manutentivo dell'immobile, la qualità delle finiture, le condizioni degli infissi interni ed esterni, la presenza degli impianti, considerando che bisogna effettuare dei lavori indifferibili, valutata la posizione dell'edificio rispetto alle vie di comunicazioni, lo scrivente C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio con destinazione d'uso abitativa con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'edificio pignorato sia di circa:  $V_{\text{unitario}} = 400,00 \text{ €/mq}$ :

pertanto l'abitazione assume un valore pari a:

$$V_{\text{abitazione}} = V_{\text{unitario}} \times S_C = 400,00 \text{ €/mq} \times 66,58 = \mathbf{€ 26.632,00.}$$

### Terreno

Per quanto attiene al terreno ricadente in territorio del Comune di Assoro, dai rilievi effettuati è emerso che si tratta di un piccolo orto di pertinenza dell'abitazione a cui si accede direttamente dall'abitazione e da un vicolo stretto posteriore all'abitazione, Non risulta coltivato e si trova in un certo stato di abbandono e vi sono piantumati alcuni alberi. Ricade in zona territoriale omogenea "A – zona storica" dello strumento regolatore vigente con vincolo di inedificabilità assoluta.

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. (mq)	QUALITA'	CLASSE	R.D.	R.A.
18	1299	64	PASCOLO	3	0,04	0,02

Data l'esiguità della superficie (solo 64mq) e considerando che il terreno è pertinenza dell'abitazione lo scrivente CTU ritiene opportuno non attribuire alcun valore al terreno in questione che comunque viene inglobato nella stima dell'abitazione.

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

A parere dello scrivente è da scartare l'ipotesi di vendita in unico lotto sia perché l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulterebbe poco appetibile agli eventuali acquirenti perché troppo grande e parecchio onerosa sia perché i beni sono localizzati in comuni differenti e lontani tra loro; risulta invece più conveniente una divisione in lotti dei beni pignorati. In particolare, lo scrivente, tenuto conto degli accessi ai vari blocchi, nonché delle destinazioni d'uso e della divisibilità delle stesse, propende per una suddivisione nei seguenti lotti:

**Lotto n.1:** costituito dai fabbricati insistenti su Nissoria e precisamente:

- laboratorio artigianale Fg.46 part.191 sub.2;
- abitazione Fg.46 part.191 sub.3;
- terreno Fg.46 part.190.

**Il valore di stima del Lotto n.1 ammonta ad € 385.674,30.**

**Lotto n.2:** costituito dai terreni ricadenti in territorio del Comune di Nissoria in c.da Croce e precisamente:

- terreni Fg.45 partt.122-123
- terreni Fg.45 partt.113-114-115-116-126-127-129-130.



**Il valore di stima del Lotto n.2 ammonta ad € 12.663,20.**

**Lotto n.3:** costituito dai terreni ricadenti in territorio del Comune di Enna all'interno del Consorzio di Sviluppo industriale di Dittaino:

- terreni Fg.120 partt.189-191-195-199.

**Il valore di stima del Lotto n.3 ammonta ad € 58.100,00.**

**Lotto n.4:** costituito dall'abitazione e dal terreno ad essa contiguo siti in territorio di Assoro:

- Abitazione Fg.18 part.31 sub.5;
- Terreno Fg.18 part.1299

**Il valore di stima del Lotto n.4 ammonta ad € 26.632,00.**

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

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **IMMOBILI N.1**



Foto n.1: abitazione a Nissoria, vista prospetto sud

---

Dott. Ing. Giuseppe Biondi  
Servizi di Ingegneria  
Via S. Chiara, 11 - 94011 Agira (En)  
Tel.Fax 0935/692106-Cell. 3476153483  
Email: [ziogb@libero.it](mailto:ziogb@libero.it)  
Pec: [giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giuseppe.biondi@ordine.ingegnerienna.it)

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

I beni oggetto di pignoramento sono indivisi, in particolare i beni individuati al Lotto n.1 sono in proprietà per intero del [REDACTED] in regime di separazione dei beni; per il Lotto n.2 sono in comproprietà tra i debitori esecutati Sig. [REDACTED] e la [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni.

I beni ricadenti al Lotto m.3 sono in proprietà per intero del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Infine i beni ricadenti nel Lotto n.4 sono in proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED]

**Quesito o)** – *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano caratteristiche di cui all'art. 131. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.*

Per determinare il corretto regime fiscale da applicare (IVA o imposta di registro) si deve accertare la sussistenza o meno in capo al soggetto cedente, del requisito soggettivo di cui all'articolo 1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto", e quindi, con riferimento al caso di fattispecie, si deve appurare se la vendita giudiziaria sia effettuata nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta e che i beni siano inerenti l'attività esercitata dallo stesso. In mancanza del requisito soggettivo, infatti, le vendite sono soggette alla formalità della registrazione in termine fisso con l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, per il combinato



disposto degli articoli 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'articolo 8 della Tariffa, parte prima, allegata allo stesso. A parere dello scrivente nel caso di fattispecie il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto i beni oggetto di esecuzione sono in proprietà di persone fisiche e non giuridiche.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare della Banca Agricola Popolare Ragusa depositato in cancelleria in data 23.03.2013 risultano corretti ad eccezione dei terreni ricadenti in territorio del Comune di Enna che sono indicati come siti in territorio del Comune di Nissoria in C.da Croce ma il foglio e le particelle sono corretti, mentre nella relativa nota di trascrizione registrata ad Enna al Registro generale al n.4550 e nel Registro particolare al n.2900 in data 21.05.2013 risultano corretti, infatti il pignoramento si riferisce alle quote dei debitori eseguiti ed inoltre è verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

**Quesito q)** – *verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 ed integrazioni.*

L'attestato di prestazione energetica (APE) con il D.Lgs n.63/2013 ha sostituito l'attestato di certificazione energetica, previsto dal D.Lgs. n.192 del 19.08.2005. Secondo la normativa vigente, l'APE deve essere redatto per gli edifici di civile abitazione.

L'APE ha una validità temporale di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che interessa l'edificio certificato.

Nell'attestato di prestazione energetica è riportata la classe dell'edificio e contiene indici numerici espressi in kWh/m<sup>2</sup>anno definiti come EP<sub>gi,nren</sub> che è l'indice di prestazione energetica non rinnovabile, EP<sub>gi,ren</sub> l'indice di prestazione energetica rinnovabile e le emissioni annue di CO<sub>2</sub>.

Per avere un immobile in una classe "buona" occorre che siano efficienti sia il sistema edificio-impianto sul riscaldamento, sia il sistema di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile sito a Nissoria ha una classe energetica pari a **C** con un EP<sub>gi,nren</sub>=177,60 kWh/m<sup>2</sup>anno, EP<sub>gi,ren</sub>=7,90 kWh/m<sup>2</sup>anno e Emissioni di CO<sub>2</sub> = 36,2 kg/m<sup>2</sup>anno. Se si effettuano dei lavori l'indice di prestazione energetica diventa A1 con un EP<sub>gi,nren</sub>=128,20 kWh/m<sup>2</sup>anno.

L'attestato di prestazione energetica è riportato in Allegato n.3.

L'immobile sito ad Assoro ha una classe energetica pari a **G** con un EP<sub>gi,nren</sub>=386,60 kWh/m<sup>2</sup>anno, EP<sub>gi,ren</sub>=2,40 kWh/m<sup>2</sup>anno e Emissioni di CO<sub>2</sub> = 77,7 kg/m<sup>2</sup>anno. Se si effettuano dei lavori l'indice di prestazione energetica diventa B con un EP<sub>gi,nren</sub>=114,60 kWh/m<sup>2</sup>anno.

L'attestato di prestazione energetica è riportato in Allegato n.4.

**Quesito r)** – *riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate*



*negli ultimi anni interiori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

I beni pignorati appartengono a edifici singoli e terreni pertanto non appartenendo a condomini non sono soggetti a spese straordinarie e spese di condominio.

**Quesito s)** – *verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.*

Dei beni pignorati soltanto alcuni terreni ricadenti in territorio del Comune di Nissoria risultano gravati dal "diritto del concedente" verso la Chiesa Madre di Nissoria. I beni pignorati che risultano gravati da censo, livello o uso civico, di fatto non sono in piena proprietà del debitore. I livelli sono un istituto giuridico di diritto privato, ormai equiparato all'enfiteusi. Pertanto il diritto del concedente può essere estinto mediante affrancazione, con applicazione delle norme sull'enfiteusi. I privati e gli enti ecclesiastici hanno abbandonato oggi del tutto ogni forma di pretesa sui loro diritti ormai da molti decenni in quanto era divenuto fortemente negativo il mantenere viva la macchina della riscossione a fronte di un gettito assolutamente irrisorio ed inadeguato, di non facile realizzazione. I livelli, se ancora esistenti, non impediscono la negoziazione dei terreni sui quali gravano, né il rilascio di licenze e/o concessioni edilizie. Alla luce della difficoltà che si incontrano nella ricerca dalla natura del livello, forse diventa indispensabile per i rapporti che si metteranno in essere nel futuro, che ci si adoperi affinché le parti prima della stipula dell'atto procedano a richiedere l'affrancazione. Solo dopo l'atto di affrancazione si può stare tranquilli che l'atto posto in essere dalle parti contraenti raggiunge tutti gli effetti giuridici.

I terreni su cui è esistente il diritto del concedente sono:

Foglio Catastale	Particella	SUP (mq)	Reddito dominicale
45	126	537	1,80
45	127	841	1,30
45	129	1303	4,37
45	130	367	0,06

Il diritto del debitore è di proprietà e deriva dal diritto del concedente.

Tanto si doveva in virtù dell'incarico conferito,

Enna, 09.05.2016

Dott. Ing. Giuseppe Biondi