

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC. N.20/2020 R. G. Es. Imm.

Creditore procedente:

SIENA NPL 2018 S.r.l. (per quest'atto rappresentata dalla mandataria JULIET S.P.A.)

Difensore del creditore procedente:

Avv. Santi Pierpaolo Giacona

via Umberto n.354 – 95129 CATANIA (CT)

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – 95131 CATANIA (CT)

Giudice Esecutore: **Dott. Nunzio NOTO**

C.T.U.: **Dott. Ing. Vito A. FIORENZA**

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Vito A. Fiorenza, con studio in Centuripe (EN) vico Rossini n.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 308, giusto incarico ricevuto in data 19/11/2020, dall'Ill.mo Dott. Nunzio NOTO, Giudice dell'Esecuzione per il proc. n. 20/2020 R.G.Es.Imm., promosso da SIENA NPL S.r.l., con sede a Roma, viale Piemonte n.38, per quest'atto rappresentata dalla mandataria JULIET S.P.A., con sede a Siena, S.S. Levante 73 n.14, difesa dall'Avv. Santi Pierpaolo Giacona, con studio in Catania, via Umberto n.354, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Catania, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con la presente relazione di consulenza tecnica, letti gli atti e computi gli opportuni accertamenti, intende rispondere puntualmente ai quesiti posti e di seguito riportati:

- 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 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 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 vani, anno di costruzione,

stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);

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

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

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

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

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

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento

e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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 succ. modifiche e integrazioni;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

s) verifichi se i beni pignorati 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 titoli prima indicati.

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito in Cancelleria della relazione scritta è stato concesso il termine di 60 giorni dalla data di nomina avvenuta il 19.11.2020.

INDICE

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI
2. ANALISI DEI QUESITI
 - 2.1. QUESITO A
 - 2.2. QUESITO B

- 2.3. QUESITO C
- 2.4. QUESITO D
- 2.5. QUESITO E
- 2.6. QUESITO F
- 2.7. QUESITO G
- 2.8. QUESITO H
- 2.9. QUESITO I
- 2.10. QUESITO J
- 2.11. QUESITO K
- 2.12. QUESITO L
- 2.13. QUESITO M
- 2.14. QUESITO N
- 2.15. QUESITO O
- 2.16. QUESITO P
- 2.17. QUESITO Q
- 2.18. QUESITO R
- 2.19. QUESITO S

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il procedimento per cui il sottoscritto CTU ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio NOTO, in data 19/11/2020, con notifica di nomina tramite PEC del 20/11/2020, è il proc. n. 20/20 R.G.Es.Imm., promosso da SIENA NPL 2018 S.r.l. per quest'atto rappresentata dalla mandataria JULIET S.P.A., difesa dall'Avv. Santi Pierpaolo Giacona, con studio in Catania, via Umberto

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

n.354, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Catania, via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Esaminando il fascicolo d'ufficio il CTU, ha potuto dare inizio all'esame e
all'acquisizione di:

documentazione catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Enna;

documentazione ipotecaria, presso la Conservatoria Registri dello Stato di Enna;

documentazione urbanistica e strutturale presso l'Archivio Storico e presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna (EN);

certificato di destinazione urbanistica presso l'Area 2 – Tecnica e di
Programmazione Urbanistica del Comune di Enna (EN);

certificato di destinazione urbanistica presso la II^ Area Urbanistica e Territorio del
Comune di Centuripe (EN);

provvedimento di rinnovo autorizzazione esercizio cava di argilla denominata
“Paportello Mandarano” in territorio di Centuripe, rilasciato dal Distretto Minerario
di Caltanissetta (fornito dalla Geo Industrial s.r.l.);

Autorizzazione per il subingresso nel provvedimento autorizzativo relativo alla
cava di argilla sita nella c/da “Lavanghe di Scossone” del territorio del comune di
Enna, rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta (fornito dalla Geo
Industrial s.r.l.).

In data 20/12/2020 il CTU informava tramite PEC il Dott. XXXXXXXXXXXXX
Marcello nella qualità di liquidatore e legale rappresentante pro tempore della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e tramite PEC in pari data l'Avv. Avv.
Santi Pierpaolo Giacona, circa il sopralluogo che avrebbe effettuato in data
22/12/2020 presso gli immobili siti in Enna C.da Grada distinti al N.C.E.U. al Fg.
13 Part.167, al fine di constatare lo stato e la consistenza dei beni da stimare.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Pertanto in data 22/12/2020 lo scrivente CTU si è recato sui luoghi oggetto del contenzioso all'orario prefissato, con la presenza continua del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, espressamente delegato dal Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali. Come si evince dal verbale di sopralluogo redatto (Allegato 1) è stato eseguito una prima parte di rilievo planimetrico e tipologico associato al rilievo fotografico delle unità immobiliari ubicate all'interno dello stabilimento sito in Enna, Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, in C.da Grada.

Come concordato per le vie brevi con il Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di liquidatore e legale rappresentante pro tempore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX le operazioni peritali sono riprese il giorno 19/01/2021 con la presenza continua del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per continuare i rilievi delle unità immobiliari ubicate all'interno dello stabilimento sito in Enna, Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, in C.da Grada.

Come concordato per le vie brevi con il Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di liquidatore e legale rappresentante pro tempore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX le operazioni peritali sono riprese il giorno 23/03/2021 con la presenza continua del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per continuare i rilievi delle unità immobiliari ubicate all'interno dello stabilimento sito in Enna, Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, in C.da Grada e nei terreni siti nel comune di Enna in C.da Grada e in C.da Lavanghe di Scozzone.

In data 07/04/2021 previo avviso per le vie brevi al Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di liquidatore e legale rappresentante pro tempore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono riprese le operazioni peritali per effettuare il sopralluogo nei terreni siti nel comune di Centuripe in C.da

Paportello Mandarano. Alla presenza continua del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, espressamente delegato dal Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato rilievi fotografici del sito.

2. ANALISI DEI QUESITI

Si intende procedere con l'analisi di singoli quesiti al fine di dare puntuali risposte agli interrogativi posti dall'ill.mo Giudice Esecutore.

2.1 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.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Catania, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e al legale rappresentante pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 29/06/2020, si evince che i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono costituiti:

- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 2** categoria A3, classe 1, consistenza vani 6, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 3** categoria A3, classe 1, consistenza vani 5,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;

- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 4** categoria A3, classe 1, consistenza vani 1,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 5** categoria A3, classe 1, consistenza vani 1,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Fabbricati costruiti per esigenze industriali nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 7** categoria D7, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Opifici nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 8** categoria D1, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piani T-1;
- Proprietà 1/1 su Fabbricati costruiti per esigenze industriali nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 11** categoria D7, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano 2;
- Proprietà 1/1 su Area Urbana nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 13** categoria F1, consistenza 33 mq, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Area Urbana nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 14** categoria F1, consistenza 26 mq, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;

Per completezza di informazione si riportano anche i dati catastali della Part. 167 Sub 9 e Sub 12, di proprietà del debitore, che non sono citati nell'atto di pignoramento in quanto beni comuni non censibili

- Area Urbana nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 9 – 12** B.C.N.C. rispettivamente ai Sub. 7 – 8 e ai Sub. 2-3-4-5-8-13-14, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.4 Part. 57** consistenza 5 ettari 95 are 10 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 120** consistenza 12 are 10 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 146** consistenza 27 are, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 148** consistenza 10 are 40 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 82** consistenza 8 are, indirizzo C.da Grada;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 94** consistenza 93 are, indirizzo C.da Grada;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 168** consistenza 2 ettari 47 are 40 ca, indirizzo C.da Grada;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 2** consistenza 1 ettari 91 are 56 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 4** consistenza 28 are 07 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;
- Proprietà 1/1 su Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 13** consistenza 1 ettari 03 are 44 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;

Per la descrizione puntuale delle singole unità immobiliari si rimanda al quesito J.
Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 167, sopra citate, allo stato attuale si presentano complete e risultano conformi ai provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Enna, le planimetrie catastali risultano conformi con lo stato di fatto degli immobili.

2.2 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.

Tutti gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono nella piena proprietà della debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Per le unità immobiliari censite al **Fg. 13 Part. 167 Sub. 7 – Sub. 11** risulta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Catania, **Superficie** per 1/1;

debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Adrano (CT), – **Proprietà** per 1/1.

Dagli atti visionati non risultano ulteriori soggetti comproprietari degli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

2.3 QUESITO C

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

Dalla certificazione notarile in data 29 ottobre 2020, in ordine al procedimento esecutivo in oggetto nel ventennio preso in esame, alla data del 26/10/2020, si rilevano le seguenti provenienze:

All'esecutata, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gli immobili sono pervenuti in proprietà

- Comune di Enna

Fg. 13 Part. 167 Sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 11 – 13 (ex Part. 167 Sub 9 – 10),
Fg.13 Part. 167 Sub. 14 (ex Part. 167 Sub 9 – 10), su terreno Fg. 13 Part. 167 (ex
123)

Fg. 4 Part. 57

Fg. 8 Partt. 120 – 146 – 148

Fg. 13 Partt. 82 – 94 – 168 (ex 123)

Per atto di conferimento in società del 26/01/2010 notaio Arturo Pittella di Catania
rep.82008/6489 trascritto il 23/02/2010 ai nn. 1798/1352 da potere di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

N.B. A margine risulta:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.6209/445 DEL 19/10/2017

derivante da sentenza di inefficacia atto nei confronti di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 09/06/2017 del TRIBUNALE DI CATANIA
rep 5039/207

Alla società erano pervenuti in proprietà

- In parte

Fg. 4 Part. 57;

Fg. 8 Partt. 120 – 146 – 148

Fg. 13 Partt. 82 – 94 – 168 (ex 123 NCT)

Fg. 13 Part. 123 NCEU

per atto di vendita del 30/12/1992 notaio Stella di Palermo rep 114095 trascritto il
11/01/1993 ai nn. 198/165 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Palermo.

- Ed in parte (Fg. 13 part. 94) per atto di compravendita del 31/07/1998 notaio Filomena Greco di Enna rep. 1734 trascritto il 07/08/1998 ai nn. 5703/5058 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale bene personale.

N.B.

- Locazione ultranovennale del 10/02/2009 notaio Adele Giunta di Paternò rep. 81165/11574 trascritto il 17/03/2009 ai nn. 2974/2400 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto l Part. 167 Sub. 11-7

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08/07/2010 notaio Arturo Pittella di Catania rep. 82599/6782 trascritta il 23/07/2010 ai nn. 6813/5367

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20/07/2010 notaio Arturo Pittella di Catania rep. 82636/6805 trascritta il 03/08/2010 ai nn. 7117/5632.

- Comune di Centuripe

Fg. 45 Partt. 2 – 4 – 13

Per atto di compravendita del 21/10/2010 notaio Arturo Pittella di Catania rep. 82786/6884 trascritto il 02/11/2010 ai nn. 9708/7806 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX erano pervenuti per atto di vendita del 02/02/1979 notaio Guzzardi di Adrano trascritto il 16/02/1979 ai nn. 1199/1111 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.4 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 è sufficiente per effettuare un completo ed esaustivo accertamento

2.5 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.

Tutti gli immobili interessati dalla procedura sono regolarmente censiti al N.C.E.U. così come descritti al punto A, le planimetrie catastali (Allegato 2 e Allegato 3) risultano conformi con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi. Si rileva che nel terreno censito nel N.C.T. del comune di Enna al Fg.13 Part. 94 consistenza 93 are, indirizzo C.da Grada si trovano due manufatti consistenti in una vasca in cemento armato di forma rettangolare delle dimensioni di circa ml 16,00 x ml 4,00 coperta con una tettoia realizzata con struttura in scatolari di ferro sormontata da lastre in lamiera grecata, e una seconda vasca in cemento armato di forma circolare del diametro di circa 18,00 ml non censite in catasto.

2.6 QUESITO F

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dalla certificazione notarile in data 29 ottobre 2020 e dall'ispezione ipotecaria (Allegato 4), in ordine al procedimento esecutivo in oggetto nel ventennio preso in esame, alla data del 26/10/2020, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

1. ISCRIZIONE del 09/06/2005 – R.P. 2055 R.G. 6674

Notaio FILIPPO AZZIA di Catania Repertorio n. 12478/2665 del 27/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO CONCESSO

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili ubicati nel comune di Enna (EN)

- Unità immobiliari censite al N.C.T. al Fg. 13 Partt. 167-57-120-146-148-94-168

Soggetto a favore

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano Codice Fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di creditore ipotecario, (Domicilio
ipotecario eletto Enna XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Soggetto contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Enna codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Capitale euro 2.500.000,00 ipoteca euro
4.375.000,00 durata 12 anni.

2. TRASCRIZIONE del 31/01/2013 – R.P. 631 R.G. 774

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio n. 43812/1 del
12/01/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - DI DICHIARAZIONE INEFFICACIA ATTO

Soggetto a favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Catania codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetti contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Catania codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Adrano CT) codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. TRASCRIZIONE del 05/02/2015 – R.P. 978 R.G. 1060

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 991/2015 del
12/01/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Soggetto a favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Verona codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Soggetto contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Adrano CT) codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. TRASCRIZIONE del 17/09/2020 – R.P. 4281 R.G. 5929

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO della CORTE D'APPELLO DI
CATANIA Repertorio 3897 del 13/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - *Foglio* 13; *Particella* 167; *Subalterno* 2

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6 vani

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.2

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 3

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.3

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 4

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 1 vani

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.4

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 5

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 1,5 vani

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.5

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 7

Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza -

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.6

Comune C432 – ENNA (EN)

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 8

Natura D1 – OIIFICI

Consistenza -

Indirizzo STR. PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.-1

Immobile n.7

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 11

Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza -

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.2

Immobile n.8

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 13

Natura F1 – AREA URBANA

Consistenza 33 metri quadri

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.9

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto FABBRICATI - Foglio 13; Particella 167; Subalterno 14

Natura F1 – AREA URBANA

Consistenza 26 metri quadri

Indirizzo STRADA PROV.LE 3 MISERICORDIA SCALO FERROVIARIO P.T.

Immobile n.10

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 4; Particella 57; Subalterno -

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Natura T – TERRENO - Consistenza 5 ettari 95 are 50 centiare

Indirizzo C.DA LAVANGHE DI SCOZZONE

Immobile n.11

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 8; Particella 120; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 12 are 10 centiare

Indirizzo C.DA LAVANGHE DI SCOZZONE

Immobile n.12

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 8; Particella 146; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 27 are

Indirizzo C.DA LAVANGHE DI SCOZZONE

Immobile n.13

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 8; Particella 148; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 10 are 40 centiare

Indirizzo C.DA LAVANGHE DI SCOZZONE

Immobile n.14

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 13; Particella 82; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 8 are

Indirizzo C.DA GRADA

Immobile n.15

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 13; Particella 94; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 93 are

Indirizzo C.DA GRADA

Immobile n.16

Comune C432 – ENNA (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 13; Particella 168; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 2 ettari 47 are 40 centiare

Indirizzo C.DA GRADA

Immobile n.17

Comune C471 – CENTURIPPE (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 45; Particella 2; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 1 ettari 91 are 56 centiare

Indirizzo C.DA PAPORTELLO - LAVANGHE

Immobile n.18

Comune C471 – CENTURIPPE (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 45; Particella 4; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 28 are 07 centiare

Indirizzo C.DA PAPORTELLO – LAVANGHE

Immobile n.19

Comune C471 – CENTURIPPE (EN)

Catasto TERRENI - Foglio 45; Particella 13; Subalterno -

Natura T – TERRENO - Consistenza 1 ettari 03 are 44 centiare

Indirizzo C.DA PAPORTELLO – LAVANGHE

SOGGETTI

Soggetto a favore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXX

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Relativamente all'unità negoziale n.1 – Per diritto di PROPRIETA' – Per la quota di 1/1

Soggetto contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Catania (CT) codice fiscale XXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n.1 – Per diritto di PROPRIETA' – Per la quota di 1/1

Dall'ispezione ipotecaria in data 11/03/2021, si rileva che oltre la data del 26/10/2020 della certificazione notarile, non vi sono ulteriori formalità pregiudizievoli.

2.7 QUESITO G

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

Immobili censiti al catasto del comune di Enna

Il certificato di Destinazione Urbanistica Doc. n.10/21 (Allegato 5) rilasciato dal Dirigente dell'Area2 – Tecnica e di Programmazione Urbanistica del comune di Enna in data 14/01/2021, certifica che le zone entro le quali sono incluse le aree interessata sono così classificate:

In riferimento al vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.A. n.49 del 23/03/1979 e ss.mm.ii. è così classificata:

Comune di Enna Fg. 13 Part.168

- parzialmente ricadente in zona D2 – Produttivo industriale
- parzialmente ricadente in zona E – Produttivo agricolo

Comune di Enna Fg. 13 Part.94

- parzialmente ricadente in zona D1 – Produttivo artigiano
- parzialmente ricadente in zona D2 – Produttivo industriale
- parzialmente ricadente in zona E – Produttivo agricolo

Comune di Enna Fg. 13 Part.82

- parzialmente ricadente in zona S – Infrastrutture Viarie
- parzialmente ricadente in zona V – Verde di rispetto
- parzialmente ricadente in zona V – Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale)

Comune di Enna Fg. 13 Part.167

- parzialmente ricadente in zona D1 – Produttivo artigiano
- parzialmente ricadente in zona D2 – Produttivo industriale
- parzialmente ricadente in zona E – Produttivo agricolo

Comune di Enna Fg. 4 Part.57

- ricadente in zona V3 – Verde boscato

Comune di Enna Fg. 8 Part.120

- ricadente in zona V3 – Verde boscato

Comune di Enna Fg. 8 Part.146

- ricadente in zona V3 – Verde boscato

Comune di Enna Fg. 8 Part.148

- ricadente in zona V3 – Verde boscato

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n°8 del 23/02/2018, quindi in salvaguardia, la zona entro la quale è inclusa l'area interessata è così classificata:

Comune di Enna Fg. 13 Part.168

- parzialmente ricadente in zona D2 – Aree per attività produttive industriali
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo

Comune di Enna Fg. 13 Part.94

- parzialmente ricadente in zona D2 – Aree per attività produttive industriali
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo

Comune di Enna Fg. 13 Part.82

- parzialmente ricadente in zona S – Viabilità
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo

Comune di Enna Fg. 13 Part.167

- parzialmente ricadente in zona D2 – Aree per attività produttive industriali
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo
- parzialmente ricadente in zona F – Aree per attrezzature di interesse generale

Comune di Enna Fg. 4 Part.57

- ricadente in zona E – Aree di verde agricolo

Comune di Enna Fg. 8 Part.120 – 146 – 148

- ricadente in zona E – Aree di verde agricolo

Immobili censiti al catasto del comune di Centuripe

Il certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.289 (Allegato 6) rilasciato dal Dirigente della II Area – Urbanistica e Territorio del comune di Centuripe in data 07/01/2021, certifica che **i terreni siti in agro di Centuripe distinti in Catasto al Fg. 45 Part. 2 – 4 – 13 nel Piano Regolatore Generale risultano urbanisticamente destinati a zona E – Agricola**

2.8 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 esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Dalle verifiche effettuate presso l'**Archivio Storico del Comune di Enna** lo scrivente ha potuto rilevare che i fabbricati, sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico–edilizia e sono state realizzate in forza dei seguenti Titoli Abilitativi Edilizi: (Allegato 7)

- **AUTORIZZAZIONE DEL GENIO CIVILE DI ENNA** Prot. n. 7744 - Sez.1 in data 04/07/1970, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di costruzione di un edificio sito in Enna Scalo Ferroviario.

- **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI** Pratica Edilizia n. 1 del **COMUNE DI ENNA** in data 11/07/1970, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'ampliamento stabilimenti laterizi, nel lotto sito in Enna Scalo Ferroviario.

- **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI** Pratica Edilizia n. 38 del **COMUNE DI ENNA** in data 24/10/1973, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'ampliamento opifici e fabbricato "Servizi sociali", nel lotto sito in Enna Contrada "Grada".

- **AUTORIZZAZIONE DEL GENIO CIVILE DI ENNA** Prot. n. 1200 - Sez.1 in data 01/02/1974, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di

costruzione dello stabilimento per la fabbricazione di laterizi sito in Enna Scalo Ferroviario – Variante al Nulla Osta Prot. n.7744 del 04/07/1970.

- **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI** Pratica Edilizia n. 34 del **COMUNE DI ENNA** in data 24/03/1975, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la costruzione di n.2 tettoie metalliche per riparo autovetture, nel lotto sito in Enna – Scalo Ferroviario.

- **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI** Pratica Edilizia n. 35 del **COMUNE DI ENNA** in data 09/09/1975, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la ristrutturazione edifici adibiti ad abitazione ed uffici, nel lotto sito in Enna – Scalo Ferroviario.

- **AUTORIZZAZIONE DELL'UFFICIO DI IGIENE DI ENNA** in data 27/11/1975, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Autorizzazione Sanitaria relativa all'attivazione dello stabilimento per la produzione di laterizi sito in Enna Contrada "Grada".

- **AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI** di Manutenzione Straordinaria, Pratica Edilizia n. 25/93 del **COMUNE DI ENNA** in data 21/06/1993, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di Legale Rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di Manutenzione Straordinaria nello stabilimento industriale (ex XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario.

- **AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DI ENNA** Prot. n. 82/96 in data 20/05/1996, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di corpo tecnologico per l'alloggiamento dell'impianto di riduzione gas metano a servizio dello stabilimento industriale, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario, distinto al Foglio 13 Part. 165.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- **AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE DI ENNA** Aut/ne n. 34/99 Prat. n. 34/02, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'autorizzazione allo scarico acque reflue di uno stabilimento per la produzione di manufatti per l'edilizia, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario, distinto al Foglio 13 Part. 167.

- **CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI ENNA** Prot. n. 1741 Pratica n. 4587 in data 10/03/2004, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativo alla Fabbrica di Laterizi, Maioliche, Porcellane e simili, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario.

- **AUTORIZZAZIONE DEL GENIO CIVILE DI ENNA** Prot. n. 6808 - Sez.2/1 in data 08/09/2004, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella qualità di Amministratore Unico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di ammodernamento ed ampliamento, di uno stabilimento industriale esistente per la produzione di laterizi sito in Enna C.da Grada - Scalo Ferroviario censito in catasto al Foglio 13 Partt. 94 - 167.

- **CONCESSIONE EDILIZIA DEL COMUNE DI ENNA** Pratica edilizia n. 516/2004 Concessione Edilizia n. 89, in data 29/10/2004 rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Legale Rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione dei lavori di ammodernamento ed ampliamento realizzato col concorso di agevolazioni a carico dello stato di uno stabilimento industriale esistente per la produzione di laterizi, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario, distinto al N.C.T. Foglio 13 Part. 167.

- **CONCESSIONE EDILIZIA DEL COMUNE DI ENNA** Pratica edilizia n. 1052/2005 Concessione Edilizia n. 6, in data 13/02/2006 – variante in corso

d'opera, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Legale Rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione dei lavori di ammodernamento ed ampliamento di uno stabilimento industriale esistente per la produzione di laterizi, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario, distinto al N.C.T. Foglio 13 Part. 167.

- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' DEL COMUNE DI ENNA** Prat. n. 7/06 Aut/ne n.56/07 in data 21/09/2007, rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativa allo stabilimento industriale per la produzione di laterizi, nel lotto sito in Enna – Contrada Grada - Scalo Ferroviario, distinto al N.C.E.U. Foglio 13 Part. 94 - 167.

2.9 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.

1) La società a responsabilità limitata denominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha concesso in affitto alla società a responsabilità limitata denominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Contratto di Affitto di Ramo di Azienda redatto dal Notaio Luca Prinzi di Enna in data 21/02/2013 Repertorio n.183 Raccolta n. 105 Registrato a Enna il 24 Febbraio 2013 n.271 serie 1T, il ramo d'azienda composto dalle seguenti unità immobiliari:

a) complesso immobiliare con destinazione industriale costituito dalle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del **Comune di Enna al Foglio 13, Part. 167 Sub. 2; Part. 167 Sub. 3; Part. 167 Sub. 4; Sub. 5; Part. 167 Sub. 7;**

Part. 167 Sub. 8; Part. 167 Sub. 9; Part. 167 Sub. 11; Part. 167 Sub. 12; Part. 167 Sub. 13; Part. 167 Sub. 14.

b) un appezzamento di terreno, adiacente al suddetto complesso industriale ed allo stesso pertinenziale, costituito dalle unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del **Comune di Enna**, al **Foglio 13, Part. 82; Part. 94; Part. 168.**

c) un appezzamento di terreno adibito a cava, costituito dalle unità immobiliari identificate al Catasto Terreni del **Comune di Enna**, al **Foglio 4 Part. 57; ed al Foglio 8, Part. 120; Part. 146; Part. 148.**

Il contratto di affitto a decorrere dalla data 21/02/2013 ha durata di otto anni, con termine il giorno 21 febbraio 2021. Il contratto d'affitto si intende tacitamente rinnovato, per la stessa durata ed ai medesimi patti e condizioni, qualora non pervenga disdetta da parte dei contraenti, almeno due mesi prima della scadenza pattuita.

Il canone annuo viene stabilito, per i primi tre anni di contratto, in euro 1,00 (uno virgola zero zero) per ogni tonnellata di laterizio prodotto dallo stabilimento del ramo di azienda affittato, oltre IVA per legge, da pagarsi in rate trimestrali, entro il termine infra indicato;

A partire dal quarto anno in poi, il canone viene stabilito in euro 1,50 (uno virgola cinquanta) per ogni tonnellata di laterizio prodotta nello stabilimento del ramo di azienda affittato, oltre IVA per legge, da pagarsi in rate trimestrali posticipate, entro il termine infra indicato.

Il canone di affitto può considerarsi congruo.

2) La società a responsabilità limitata denominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX concede in affitto alla società a responsabilità limitata denominata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che accetta, i terreni di proprietà all'interno del quale si dovrà svolgere l'attività estrattiva siti nel comune di Centuripe, (EN) C.da "Paportello Mandarano" all'interno delle Particelle n. 2 – 4 – 13 del Foglio di mappa n.45 del N.C.T. di Centuripe (EN).

Il contratto di affitto decorre dalla data 10/01/2014 ed ha durata di otto anni. Lo stesso avrà pertanto termine il 10/01/2022. Nel contratto viene specificato che tenuto conto che i terreni sono concessi in affitto per l'attività estrattiva (e dato che la suddetta attività è direttamente correlata al ramo di azienda esercente l'attività di produzione laterizi costituito da un complesso immobiliare con destinazione industriale in Adrano (CT) alla S.S. 121 km. 38,76, concesso in affitto dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con contratto stipulato in data 21/02/2013 con atto pubblico rep. 184 racc. 106) il canone è stato così regolato:

L'affittuaria corrisponderà alla concedente un canone annuo pari ad € 2.000,00 (duemila/00 euro) oltre IVA per legge da pagarsi in rate annuali con la prima scadenza annuale alla data 10 febbraio 2014.

3) Con Atto di fusione redatto dal Notaio Giuseppe Balestrazzi di Belpasso, in data 12/06/2015 Repertorio n. 6502 Raccolta n. 4317 Registrato a Catania in data 01/07/2015 al n. 12368 Serie 1T, la società a responsabilità limitata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la società a responsabilità limitata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la società a responsabilità limitata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si dichiarano fuse mediante costituzione di una nuova società a responsabilità limitata denominata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4) Dai sopralluoghi effettuati sui luoghi in esame si è evidenziato che gli immobili censiti come abitazione, specificatamente Fg. 13 Part. 167 Sub. 2 – 3 – 4 – 5 risultano in atto occupati in affitto da due famiglie, ma per essi non è stato fornito alcun contratto di affitto regolarmente registrato.

2.10 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).

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO

I beni in oggetto, censiti al catasto urbano, costituiscono un complesso industriale ubicato in una zona extraurbana a Nord del comune di Enna in C.da Grada, nelle immediate vicinanze della stazione di Enna, nonché dall'ingresso dell'autostrada A19, ad una distanza di circa 5,00 km dall'abitato di Enna alta e di circa altrettanto dall'abitato di Enna bassa. Urbanisticamente l'area in cui è ubicato il complesso è classificata nel P.R.G. adottato, giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, dal comune di Enna zona "D2" con destinazione "Produttivo Industriale", ed è dotata di tutti i servizi di rete ed infrastrutturali che la rendono facilmente accessibile anche dai mezzi di trasporto pesanti.

Il primo Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal sindaco del comune di Enna, per gli immobili in oggetto, che si è potuto reperire all'Archivio Storico di Enna è datato 15 luglio 1970, da allora si sono succeduti altri provvedimenti, fino alle ultime Concessioni Edilizie rilasciate in data 14/09/2004 e 13/02/2006 e la successiva Autorizzazione di Abitabilità – Agibilità rilasciata dal sindaco del comune di Enna in data 21/09/2007 che hanno portato alla conformazione attuale del complesso industriale.

La posizione del complesso industriale, dal punto di vista della viabilità, risulta ottima essendo in prossimità delle principali vie di comunicazione (autostrada e ferrovia), ad esso si accede attraverso un cancello, nelle immediate vicinanze della stazione di Enna. All'interno dello spazio recintato sono presenti diversi immobili costituiti per svolgere attività industriali con alcune unità immobiliari adibite ad uffici, altre unità immobiliari raggruppate in un unico edificio sono adibite ad alloggi, oltre alla descrizione che segue, si rimanda agli elaborati grafici per meglio rappresentare lo stato dei luoghi.

Le diverse unità immobiliari che compongono il complesso industriale oggetto del pignoramento, sono censite al **comune di Enna al catasto urbano Fg.13 Part. 167 Sub. 2-3-4-5-7-8-11-13-14** e sono caratterizzate da categorie catastali diverse, essendo adibite a diverse destinazioni d'uso.

Fg.13 Part.167 Sub.2 – 3 – 4 – 5

Trattasi di un **corpo di fabbrica isolato ad una elevazione destinato ad abitazione**, (Categoria A3, Classe 1) realizzato con struttura in cemento armato (travi di fondazione, pilastri, travi di elevazione) e copertura piana a lastrico solare (solaio in laterocemento), confina per l'intero perimetro con la corte della Part.167 Sub.8. La superficie complessiva di questo corpo di fabbrica è ml (16,80 x 12,60) +

(4,00 x 6,60) = **238,08 mq**. Il corpo di fabbrica è da ritenersi complessivamente in buono stato di manutenzione ed idoneo alla destinazione d'uso indicata al N.C.E.U.

- L'unità immobiliare censita al **Fg. 13 Part. 167 sub 2** è un appartamento composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia e tre stanze da letto di cui una matrimoniale e due singole, tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio preverniciato. È dotato di tutti i servizi per il vivere civile, idrico, elettrico e fognario ed allo stato di fatto risulta completo in ogni sua parte. Occupa una superficie lorda di circa 107,00 mq ed ha un'altezza netta di 3,35 ml.

- L'unità immobiliare censita al **Fg. 13 Part. 167 sub 3** è un appartamento composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia e due stanze da letto, una matrimoniale e una singola, tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio, inoltre è annesso a questo appartamento anche un ripostiglio con accesso autonomo dall'esterno. Le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio preverniciato. È dotato di tutti i servizi per il vivere civile, idrico, elettrico e fognario ed allo stato di fatto risulta completo in ogni sua parte. Occupa una superficie lorda di circa 102,00 mq ed ha un'altezza netta di 3,35 ml.

- Le unità immobiliari censite al **Fg. 13 Part. 167 sub 4 e sub 5** sono rispettivamente due vani singoli con annesso w.c. adibiti a foresteria con ingresso autonomo dall'esterno, le finiture sono del tipo civile, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi sono in alluminio preverniciato. Sono dotati di tutti i servizi per il vivere civile, idrico, elettrico e fognario ed allo stato di fatto risultano

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

completi in ogni loro parte. Occupano rispettivamente una superficie lorda di circa 14,00 mq e 15,00 mq ed hanno un'altezza netta di 3,35 ml.

Fg.13 Part.167 Sub.7

Trattasi di un piazzale a servizio dell'opificio (Categoria D7), destinato allo stoccaggio dei laterizi finiti e allo stoccaggio della materia prima (argilla), ha una superficie di circa 6.160 mq. Il piazzale è pavimentato con strato di asfalto, confina ad Ovest con l'opificio e con gli altri lati con la corte della stessa part. 167 sub.8.

Fg.13 Part.167 Sub.8

I diversi corpi di fabbrica costruiti per svolgere l'attività industriale (categoria D/1 - Opifici) censiti al subalterno 8 presentano una tipologia costruttiva pressoché comune, anche si distinguono in alcuni corpi elementi costruttivi diversi.

Opificio

L'opificio al cui interno vengono svolte tutte le principali fasi della produzione dei manufatti in terracotta, è composto da diversi corpi di fabbrica costruiti in anni diversi e occupa una superficie lorda complessiva di circa **9.430 mq**. È stato realizzato con più strutture in cemento armato giuntate tra loro composte da travi di fondazione, pilastri, travi di elevazione, solai e coperture, realizzate in anni diversi, con alcuni corpi a due elevazioni. Le coperture delle varie strutture in c.a., giuntate tra loro e che compongono l'opificio, sono state realizzate in parte con tetto a doppia falda, in parte con tetto curvo a botte ed in parte a lastrico solare piano, presentando diverse altezze in relazione alle diverse tipologie di copertura. Costruttivamente, gli impalcati a solaio piano (piano primo e impalcato di copertura) sono stati realizzati in laterocemento, mentre gli impalcati di copertura con tetto a doppia falda e a botte sono stati realizzati con travi scatolari curve in acciaio, che si dipartono dai pilastri, collegate tra loro con profilati scatolari più

piccoli in acciaio sormontate da pannelli ondulati in fibrocemento. Nel corpo alto Ovest il tetto curvo a botte realizzato con solaio in laterocemento gettato in opera e soprastante lastre di onduline in fibrocemento.

Le tamponature esterne sono state realizzate generalmente in parte con una doppia parete in mattoni pressati pieni in laterizio sia all'interno che all'esterno, ed in parte con una singola parete in mattoni pressati pieni in laterizio, il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Il corpo di fabbrica centrale dell'opificio di superficie **7.318 mq** circa in parte a due elevazioni, presenta al suo interno diversi settori adibiti ad usi differenti contenente le strutture fisse e le attrezzature, per la realizzazione di prodotti in terracotta per l'edilizia (mattoni tipo poroton e similari), tra i principali settori si distinguono: il “forno” per la cottura dei prodotti in terracotta delle dimensioni in pianta di circa ml 5,60 x ml 98,90 e altezza ml 3,40; adiacente al forno, da un lato si trova un settore adibito allo stoccaggio e movimentazione del prodotto finito “linea cotto” di circa 1000,00 mq; sul lato opposto del forno si trova un settore adibito allo stoccaggio del prodotto secco da cuocere, denominato “linea del secco”, delle dimensioni in pianta di circa ml 9,70 x ml 88,50 e altezza ml 3,40; dieci “camere di essiccazione” poste su due file di cinque camere, separate da un corridoio di ml 4,50, delle dimensioni di circa ml 18,90 x ml 54,90 per ciascuna fila e altezza ml 4,40 utilizzate per l'essiccazione dei mattoni; nei pressi del forno e delle camere di essiccazione è ubicato un settore di circa 1700,00 mq denominato “linea verde” dove avviene la lavorazione e la formazione dei blocchi di laterizio; la “sala termica” per l'alloggiamento delle macchine per il trattamento dell'aria di circa ml 12,80 x ml 11,50; “l'officina meccanica” con annesso “magazzino ricambi” delle dimensioni rispettivamente di circa ml 14,00 x ml 9,20 con h = ml 5,25 e ml 6,20 x

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

ml 6,10 con h = 4,55 ml. Al **piano primo dell'opificio** si trova un ambiente di circa **184,00 mq** adibito alla movimentazione dello scarto verde della produzione; inoltre si trova un ampio settore in corrispondenza dei solai di copertura del forno, della linea del secco e delle camere di essiccazione dove passa la canalizzazione dell'aria, necessaria al funzionamento del forno e più in generale funzionale al processo dell'intera produzione dei laterizi.

Il corpo di fabbrica lato Ovest dell'opificio viene utilizzato per la “miscelazione delle argille” realizzato con struttura intelaiata in c.a. Questo settore occupa una superficie lorda di circa **900 mq** (ml 46,10 x ml 19,50) il pavimento è in battuto di calcestruzzo, le tamponature esterne sono state realizzate nella parte superiore con una doppia parete in laterizi forati, mentre nella parte inferiore, per un'altezza di circa 2,50 ml con setti in c.a. per contenere la spinta del terreno dovuta ai cumuli di argilla depositati all'interno del corpo di fabbrica per essere successivamente lavorata. Gli infissi sono in alluminio la copertura è con tetto curvo a botte realizzato con solaio in laterocemento gettato in opera e soprastante lastre di onduline in fibrocemento con altezza massima ml 8,00.

Il corpo di fabbrica lato Nord dell'opificio è attrezzato per le “lavorazioni di finitura e lo stoccaggio delle piastrelle”, realizzato con struttura intelaiata in c.a. occupa una superficie lorda di circa **865 mq** e altezza ml 6,50, Le tamponature esterne sono state realizzate con una doppia parete in mattoni pressati pieni in laterizio, la copertura è con tetto piano realizzata con un solaio in c.a. gettato in opera, il pavimento è in battuto di calcestruzzo, gli infissi sono in alluminio. All'interno di questo corpo sono posizionati i macchinari utilizzati per alcune lavorazioni di finitura delle piastrelle e lo stoccaggio delle stesse.

Il corpo di fabbrica lato Est dell'opificio è adibito ad “uffici e spogliatoi”, è realizzato con struttura in c.a. a due elevazioni delle dimensioni di circa 9,60 x 18,00 m e superficie **172,80 mq**, con infissi esterni in alluminio e serrande in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, il solaio del primo impalcato e dell'impalcato di copertura del piano primo sono realizzati in laterocemento gettato in opera, il tetto di copertura di questo corpo di fabbrica è collegato con il tetto del corpo di fabbrica adiacente, in continuità con questo, adibito “all'impacchettamento e allo scarico del prodotto finito”, ed è stato realizzato a botte, con travi scatolari curve in acciaio, che si dipartono dai pilastri, collegate tra loro con profilati scatolari più piccoli in acciaio sormontate da pannelli ondulati in fibrocemento.

Le tamponature esterne sono state realizzate con una doppia parete in mattoni pressati pieni in laterizio.

Il piano terra del corpo di fabbrica adibito ad “uffici e spogliatoi”, di altezza netta ml 3,10, è caratterizzato da cinque ingressi indipendenti, dall'ampio piazzale interno al lotto, al primo ingresso si trovano una scala interna in c.a. rivestita nella pedata con gradini in cotto con toro e alzata in pietra lavica, che conduce al primo piano, ed un ripostiglio sottoscala, la pavimentazione dell'ingresso e del sottoscala sono in mattonelle in cotto, gli intonaci e le rifiniture sono del tipo civile.

Al secondo ingresso si trovano due vani adibiti ad ufficio e un bagno, con un corridoio, il pavimento dei due vani e del corridoio è in mattonelle in cotto, gli intonaci e le rifiniture sono del tipo civile, mentre il bagno è rivestito con piastrelle smaltate.

Al terzo ingresso troviamo due vani il primo adibito a sala d'aspetto e il secondo ad ufficio vendite aperto al pubblico, separate da un'ampia vetrata con struttura in

alluminio, il pavimento è in mattonelle in cotto, gli intonaci e le rifiniture sono del tipo civile.

Al quarto ed al quinto ingresso si trovano rispettivamente i locali adibiti a spogliatoio maschile e femminile costituiti entrambi da un ampio vano e dai servizi igienici ad esso collegati, il pavimento è in mattonelle in cotto, gli intonaci e le rifiniture sono del tipo civile, mentre i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle smaltate.

Al piano primo di altezza netta ml 2,70, si trovano quattro vani adibiti ad ufficio un ripostiglio e un bagno, disimpegnati da un corridoio centrale, il pavimento è in mattonelle in cotto mentre il bagno è rivestito con piastrelle smaltate, gli intonaci e le rifiniture sono del tipo civile.

Sempre ad Est in continuità con il corpo di fabbrica adibito ad uffici e spogliatoi è posizionato un settore di questo stesso corpo di fabbrica dove sono posizionate i macchinari preposti “all’impacchettamento e allo scarico del prodotto finito”, con superficie di circa **347 mq**, realizzato ad una sola elevazione di altezza massima ml 7,50, il tetto di copertura è come già detto è stato realizzato a botte, con travi scatolari curve in acciaio, che si dipartono dai pilastri, collegate tra loro con profilati scatolari più piccoli in acciaio sormontate da pannelli ondulati in fibrocemento. Le tamponature esterne sono state realizzate con una singola parete in mattoni pressati pieni in laterizio, il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Sui lati Est ed Ovest dell’opificio si trovano due “tettoie aperte”, con struttura metallica e tetto di copertura in lamiera ondulata zincata delle dimensioni rispettivamente di circa **98,58 mq** e di circa **10,17 mq**.

Ad Ovest dell’opificio si trova un **corpo di fabbrica isolato** ad una elevazione adibito a “deposito attrezzature e locali tecnici” a servizio dell’opificio, realizzato

con struttura in c.a. e copertura a tetto a doppia falda con struttura metallica e copertura con lamiera grecata zincata. Le dimensioni di questo corpo sono di circa ml 30,10 x 13,30. Le tamponature esterne sono state realizzate con una doppia parete in laterizi forati all'interno e con mattoni pieni in cotto all'esterno per uno spessore complessivo di circa 55 cm, il pavimento è in battuto di calcestruzzo, occupa una superficie lorda di **400,33 mq** (ml 30,10 x ml 13,30), presenta una controsoffittatura realizzata con pannelli in termoparete con un'altezza di circa 3,50 ml mentre l'altezza totale del corpo di fabbrica è di 7,80 ml. Questo corpo di fabbrica è suddiviso in otto vani di varie dimensioni, con ingressi singoli dall'esterno, alcuni vani presentano un doppio ingresso per un totale di dieci ingressi per l'intero corpo.

Sempre **ad Ovest dell'opificio** si trova un piccolo **vano isolato** in muratura ad una elevazione di circa **13,50 mq** dove è ubicata la a "cabina elettrica" ENEL.

Inoltre a **Nord dell'opificio** si trova un piccolo **vano isolato** in muratura ad una elevazione, di circa **14,00 mq**, dove sono ubicati i "quadri elettrici" dei macchinari utilizzati per la prelaborazione dei manufatti; e due **tettoie** con struttura in scatolari di acciaio di superficie rispettivamente di circa **23,40 mq** e di circa **31,80 mq** per il riparo di "macchinari per la prelaborazione".

Fg.13 Part.167 Sub.11

Trattasi della superficie, in parte inclinata ed in parte curva, del tetto dell'opificio che non possiede requisiti di immobiliarietà.

Fg.13 Part.167 Sub.13 - 14

Rappresentano due superfici di corte, prive di fabbricati, che possiedono una valenza urbana e che non possono essere considerate come terreni agricoli, generate presumibilmente dalla demolizione di fabbricati urbani, presentano una consistenza rispettivamente di 33 mq e 26 mq.

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

I Terreni oggetto del pignoramento, sono censiti alcuni nel **comune di Enna** e altri nel **comune di Centuripe (EN)**.

Il terreno censito al N.C.T del comune di Enna Fg.13 Part. 82 è situato a circa 700 m dall'impianto industriale lungo la SS 212 con la quale confina, si tratta di un piccolo terreno incolto di raccordo tra due strade e che forma una ripa sovrastante la SS121, è censito con Qualità Seminativo di classe 2, Superficie 800 mq.

Il terreno censito al N.C.T. del comune di Enna Fg.13 Part. 94 è situato a confine con lo stabilimento industriale sul lato Nord, si tratta di un terreno che è a servizio dello stesso impianto, è presente all'interno una vasca in cemento armato di forma rettangolare delle dimensioni di circa ml 16,00 x ml 4,00, coperta con una tettoia realizzata con struttura in scatolari di ferro sormontata da lastre in lamiera grecata, utilizzata per il filtraggio, la separazione ed il recupero dell'acqua e della sabbia mediante sacconi o (big bags) per la filtrazione di reflui provenienti da altri impianti. Inoltre più a valle si trova una seconda vasca in cemento armato di forma circolare del diametro di circa 18,00 ml utilizzata per la raccolta delle acque piovane di scolo provenienti dal piazzale delle materie prime (argilla e sabbia) per essere decantata e riutilizzata. Queste due strutture non risultano censite in catasto.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si evidenzia che **in riferimento al vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.A. n.49 del 23/03/1979 e ss.mm.ii.** il terreno è destinato

- parzialmente ricadente in zona D1 – Produttivo artigiano circa mq 1.608
- parzialmente ricadente in zona D2 – Produttivo industriale circa mq 7.315
- parzialmente ricadente in zona E – Produttivo agricolo circa mq 377

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n°8 del 23/02/2018, il terreno è destinato

- parzialmente ricadente in zona D2 – Aree per attività produttive industriali circa mq 8.951
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo circa mq 349

Il terreno è censito al N.C.T.

- Fg 13 Part. 94, Qualità Seminativo di classe 2, Superficie 9.300 mq

Il terreno censito al N.C.T. del comune di Enna al Fg.13 Part. 168 è situato a confine con lo stabilimento industriale sul lato Est, è presente un piccolo laghetto per la raccolta delle acque meteoriche .

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si evidenzia che **in riferimento al vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.A. n.49 del 23/03/1979 e ss.mm.ii.** il terreno è destinato

- parzialmente ricadente in zona D2 – Produttivo industriale circa mq 9.415
- parzialmente ricadente in zona E – Produttivo agricolo circa mq 15.325

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, pubblicato in G.U.R.S. parte II e III n°8 del 23/02/2018, il terreno è destinato

- parzialmente ricadente in zona D2 – Aree per attività produttive industriali circa mq 10.940

- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo circa mq 13.800

Il terreno è censito al N.C.T.

- Fg 13 Part. 168, Qualità Pascolo Arb. di classe U, Superficie 24.740 mq

I terreni censiti al N.C.T. del comune di Enna al Fg.4 Part. 57 e al Fg.8 Part.

120 - Part. 146 - Part. 148 situati a circa 3 km a Nord dall'impianto industriale, costituiscono una cava per il prelevamento dell'argilla, autorizzata con Provvedimento Autorizzativo n°01/16 del 08/01/2016 dal Distretto Minerario di Caltanissetta (Allegato 9), sita in C.da Lavanghe di Scozzone del comune di Enna.

Il Provvedimento Autorizzativo n°01/16 del 08/01/2016, rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta riguarda il subingresso della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Provvedimento Autorizzativo n. 30/10 del 02/12/2010 rilasciato alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale ad Adrano (CT) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ad una cava di argilla sita nella C.da "Lavanghe di Scozzone" del territorio del comune di Enna, trasmesso alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con nota Prot. n. 395 del 08/01/2016.

I terreni in C.da "Lavanghe di Scozzone" del comune di Enna che costituiscono la cava di argilla sono censiti al N.C.T. alle seguenti particelle:

- Fg 4 Part. 57, Qualità Bosco Ceduo di classe 1, Superficie 59.550 mq

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- Fg 8 Part. 120, Qualità Seminativo di classe 3, Superficie 1.210 mq
- Fg 8 Part. 146, Qualità Seminativo di classe 3, Superficie 2.700 mq
- Fg 8 Part. 148, Qualità Seminativo di classe 3, Superficie 1.040 mq

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si rimanda al quesito G.

I terreni censiti al N.C.T. del comune di Centuripe al Fg.45 Part. 2 – 4 – 13

situati a circa 11 km ad Est dall'abitato del comune di Centuripe, costituiscono una cava per il prelevamento dell'argilla, autorizzata con Provvedimento Autorizzativo n°06/19 del 23/07/2019 dal Distretto Minerario di Caltanissetta (Allegato 10), sita in C.da Paportello Mandarano del comune di Centuripe. Il Provvedimento Autorizzativo n°06/19 del 23/07/2019, rilasciato dal Distretto Minerario di Caltanissetta alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, riguarda il rinnovo dell'autorizzazione dell'esercizio di cava di argilla denominata "Paportello Mandarano" in territorio di Centuripe per anni nove. La cava era stata precedentemente autorizzata con i seguenti provvedimenti: provvedimento n.6/98 del 23/04/1998 rilasciato alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il quale è stata autorizzata l'apertura della cava di argilla con validità di anni quindici; provvedimento n.29/10 del 02/12/2010 con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stata autorizzata a subentrare nella titolarità dell'autorizzazione 06/98 del 23/04/1998; provvedimento n.8/13 del 15/10/2013 con il quale è stato rilasciato il rinnovo dell'autorizzazione per un periodo di anni tre; provvedimento n.2/16 del 08/01/2016 con il quale la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stata autorizzata a subentrare nella titolarità dell'autorizzazione n. 08/13/ del 15/10/2013.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIFE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

I terreni in C.da Paportello Mandarano del comune di Centuripe che costituiscono la cava di argilla sono censiti al N.C.T. alle seguenti particelle:

- Fg 45 Part. 2, Qualità Pascolo di classe 2, Superficie 19.156 mq
- Fg 45 Part. 4, Qualità Seminativo di classe 4, Superficie 2.807 mq
- Fg 45 Part. 13, Qualità Seminativo di classe 4, Superficie 10.344 mq

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica si rimanda al quesito G.

2.11 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.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva su cui determinare il valore di mercato sono i seguenti:

- 1) Beni censiti al catasto urbano**, costituiscono le diverse unità immobiliari del complesso industriale censite al N.C.E.U del comune di Enna al Fg.13 Part. 167 Sub. 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 11 – 13 – 14;
- 2) beni censiti al catasto terreni del comune di Enna e del comune di Centuripe,**

- terreni censiti al N.C.T del comune di Enna

Fg.13 Part. 82 – 94 – 168; Fg.4 Part. 57; Fg.8 Part. 120 – 146 – 148

- terreni censiti al N.C.T del comune di Centuripe

Fg.45 Part. 2 – 4 – 13

1) Determinazione del valore di mercato dei beni censiti al catasto urbano

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIFE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

CALCOLO CONSISTENZE

Il calcolo delle consistenze di un complesso di tipo industriale – produttivo deve tenere conto delle diverse destinazioni delle unità immobiliari che lo compongono, la valutazione delle consistenze in questo caso riguarda unità a destinazione “produttiva” unità a destinazione “residenziale pertinenziale” e unità “accessorie”, tale valutazione viene esplicitata mediante coefficienti di ponderazione. È opportuno precisare che di norma la corte esterna, essendo caratteristica comune di tutti i complessi industriali, non costituisce un reale surplus di valore e pertanto viene valutata pressoché nulla, ma in questo caso dato che quasi la totalità della superficie adibita a corte, in riferimento al P.R.G. comunale adottato giusta Delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017, presenta la destinazione urbanistica “zona D2” (aree per attività produttive industriali) che consente interventi di nuova edificazione ulteriori rispetto a quanto già edificato, si ritiene corretto assegnare un appropriato coefficiente di ponderazione al terreno costituente la corte esterna. Gli ambienti destinati ad uffici, risultano avere un coefficiente di ponderazione lievemente superiore rispetto a quello delle unità a destinazione produttiva costituiti prevalentemente da aree di lavorazione. Inoltre anche se di norma in un complesso di tipo industriale-produttivo, la realizzazione di unità residenziali pertinenziali da destinarsi ad alloggio proprietario/custode e foresteria è priva di un mercato autonomo, si è ritenuto opportuno assegnare a dette unità immobiliari un coefficiente di ponderazione analogo a quello assegnato agli ambienti destinati ad uffici. Per gli ambienti destinati a depositi e locali tecnici viene assegnato un coefficiente di ponderazione analogo a quello degli ambienti destinati ad opifici in quanto presentano le medesime caratteristiche costruttive.

La superficie lorda commerciale è stata desunta dalle planimetrie catastali e dalle misurazioni dirette in situ (Allegato 11), calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998, si è proceduto quindi al calcolo della consistenza sommando la superficie catastale delle varie unità come riportato nella sottostante tabella.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEF. PONDERAZIONE	SUP. PONDERATA (mq)
OPIFICIO (A)	9.614,70	1	9.614,70
DEPOSITI-LOCALI TECNICI (B)	400,33	1	400,33
UFFICI – SPOGLIATOI (C)	345,60	1,1	380,16
RESIDENZIALE (D)	238,08	1,1	261,89
VANI TECNICI (E)	27,50	0,25	6,875
TETTOIE (F)	163,95	0,20	32,79
PIAZZALE (G)	6.160,00	0,015	92,40
BENI COM. NON CENSIBILI (H)	1.943,00	0,00	0,00
AREA URBANA (I)	59,00	0,00	0,00
CORTE (L)	33.476,00	0,005	167,38
TOTALE	52.428,16		10.956,525

STATO DI MANUTENZIONE

Alla data della presente relazione di consulenza, ad un esame visivo si può notare che la maggior parte dei corpi di fabbrica si trovano in buono stato di manutenzione, in particolare il blocco utilizzato per gli uffici che risultano utilizzati, il corpo di fabbrica destinato ad alloggi che alla data della presente relazione risultano abitati, i corpi di fabbrica di realizzazione più recente che fanno

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

parte dell'opificio e il corpo adibito a depositi e locali tecnici. Alcuni corpi di fabbrica versano invece in stato di degrado, dovuto alla tipologia del sistema costruttivo, alla mancanza di una corretta e continua manutenzione delle strutture e al loro grado di vetustà, in particolare il corpo di fabbrica adibito alla miscelazione delle argille presenta strutture principali (pilastri e travi in c.a.) e secondarie (solaio di copertura realizzato a volta a botte in c.a.) degradate, con espulsione del copriferro e ferri di armatura ossidati esposti agli agenti atmosferici, analogamente alcuni corpi di fabbrica che fanno parte dell'opificio, presentano anch'essi strutture principali (pilastri e travi in c.a.) con espulsione del copriferro e ferri di armatura ossidati esposti agli agenti atmosferici.

VALUTAZIONE

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato applicando un metodo di stima monoparametrico eseguendo una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi simili ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Enna (valore di mercato per comparazione diretta con procedimento per punti di merito). Nello specifico caso in esame è risultato notevolmente complicato individuare un numero adeguato di comparativi simili per localizzazione e superficie. L'analisi del mercato di zona attraverso la consultazione dei siti di annunci on line e presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, ha permesso di acquisire, per gli edifici industriali, pochi comparativi in una zona molto estesa rispetto alla collocazione del cespite oggetto di stima che sono stimati con un valore che va da 300 €/mq a 510 €/mq circa, questi valori si intendono per immobili usati ma in buono stato di

manutenzione. A causa della notevole differenza di superficie tra i comparativi acquisiti e gli immobili oggetto di stima, si è reso necessario adeguare i valori di mercato dei comparativi individuati, portando ad un valore unitario stimato pari a 350,00 €/mq. Tale valore trova riscontro con il range di valori fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2020 con destinazione produttiva, di seguito riportato, che indica come valore di mercato per capannoni a destinazione produttiva per la zona in esame un valore di mercato Min 350,00 €/mq e Max 500,00 €/mq, riferito alla superficie lorda. L'intervallo di valori fornito dall'OMI costituisce una indicazione minima (ma non esaustiva) sulla correttezza dell'analisi dei comparativi effettuata, tale valore medio stimato è stato interpolato con la superficie commerciale e con i coefficienti di merito per quanto riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e produttive, per ottenere, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione.

(Stima sintetica del valore di mercato = Sup. Commerc. x quotaz. al mq x coeff. di merito)

Come visto precedentemente, poiché le unità immobiliari oggetto di stima sono composte da superfici principali e da superfici accessorie, le stesse sono state omogenizzate, secondo quanto dettato dal D.P.R. 138/1998 e dalla prassi del mercato immobiliare di riferimento, con opportuni coefficienti di ponderazione per destinazione. Agli immobili vengono successivamente applicati dei coefficienti che consentono di tenere conto del deprezzamento del valore determinato dalle caratteristiche fisiche rappresentate dal deterioramento fisico dovuto alla vetustà e dallo stato manutentivo degli immobili stessi a causa del deperimento, di parte delle loro componenti edilizie. A maggior chiarimento si segnala che il coefficiente riduttivo 0,85 per stato di vetustà, è stato applicato all'immobile produttivo

(opificio) sia in considerazione del fatto che gli impianti dovranno essere soggetti ad una preventiva revisione totale per il loro reintegro, sia per la vetustà e lo stato di degrado medio dei vari corpi di fabbrica che costituiscono l'intero opificio. Analogo ragionamento è stato fatto per gli alloggi e per gli uffici, il coefficiente riduttivo 0,90 per stato di vetustà, è stato applicato in considerazione del fatto che risultano essere, sebbene non degradati come l'immobile produttivo, oramai "datati" per le finiture. Lo stato di conservazione dell'area esterna rende necessario il rifacimento dello stato bituminoso di finitura e pertanto ne riduce notevolmente il valore. I vani tecnici si presentano in buono stato di manutenzione, il loro valore è comunque stato ridotto con coefficiente 0,90, di poco superiore a quello dell'opificio.

Si è fatto inoltre riferimento alle caratteristiche di fruibilità degli immobili in quanto gli alloggi e gli uffici sono utilizzabili quali pertinenze dell'immobile produttivo. Agli alloggi è stato applicato il coefficiente di deprezzamento 1 (nessun deprezzamento per fruibilità) in quanto le unità immobiliari sono complete in ogni loro parte strutturale, di opere di finitura e di impiantistica e risulta essere attualmente abitato in modo continuativo, analogo discorso può farsi per gli uffici.

Per l'edificio produttivo si è considerato che l'immobile è a forte specializzazione e si è applicato pertanto un coefficiente di fruibilità che riduce del 30% il suo valore in quanto lo stabilimento industriale per la produzione di laterizi, per essere riconvertito eventualmente ad altri usi dovrebbe essere sottoposto sicuramente a modifiche sostanziali sia alla distribuzione interna che agli impianti.

Applicando gli specifici coefficienti di ponderazione alle superfici lorde precedentemente indicate, moltiplicando le superfici così ottenute per il valore di

mercato e per i coefficienti di merito, si ottengono i valori di stima come di seguito indicato.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEF. DI PONDERAZ.	SUP. PONDERATA mq	VALLORE MEDIO DI MERCATO €/mq	COEFF. VETUSTA ¹	COEF. FRUIBILITA ¹	VALORE DI STIMA €
OPIFICIO	9.614,70	1	9.614,70	350,00	0,85	0,70	2.002.261,28
DEPOSITI - LOCALI TECNICI	400,33	1	400,33	350,00	0,90	1	126.103,95
UFFICI - SPOGLIATOI	345,60	1,1	380,16	350,00	0,90	1	119.750,40
RESIDENZIALE	238,08	1,1	261,89	350,00	0,90	1	82.494,72
VANI TECNICI	27,50	0,25	6,875	350,00	0,80	0,90	1.732,50
TETTOIE	163,95	0,20	32,79	350,00	0,80	0,85	7.804,02
PIAZZALE	6.160,00	0,015	92,40	350,00	0,75	1	24.255,00
CORTE	33.476,00	0,005	167,38	350,00	0,75	1	43.937,25
TOTALE							2.408.339,12 €
VALORE TOTALE DI STIMA U.I. CENSITE AL N.C.E.U.							2.408.000,00 €

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

2) Determinazione del valore di mercato dei beni censiti al catasto terreni

La determinazione del valore di mercato dei terreni oggetto del procedimento è stato ricavato, anche in questo caso, applicando un metodo di stima monoparametrico che tiene conto delle dinamiche tra domanda ed offerta, eseguendo una valutazione per comparazione diretta con terreni aventi caratteristiche simili ed analoga apprezzabilità sul mercato (destinazione urbanistica definita nel P.R.G., fertilità, giacitura, esposizione, presenza d'acqua, ubicazione rispetto al centro abitato, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale, tipo di coltura, ecc.), raccogliendo dati sulle compravendite realizzate negli ultimi anni. Nel caso specifico è risultato anche in questo caso notevolmente complicato individuare un numero adeguato di comparativi simili sia per l'utilizzo del terreno (nel caso dei terreni utilizzati come cave di argilla) e sia per la particolare destinazione urbanistica (nel caso dei terreni con destinazione D2 Aree per attività produttive industriali). L'analisi del mercato delle di zone (comuni di Enna e Centuripe), attraverso la consultazione dei siti di annunci on line e presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, ha messo a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva del fondo, anche se sul podere non viene esercitata alcuna attività agricola. Il valore unitario da attribuire ai terreni in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche da questi posseduto, rispetto ai valori medi di zona. Si è anche preso in considerazione il V.A.M. (Valore agricolo Medio) della provincia di Enna per la Regione Agraria n° 2 per i terreni

siti in territorio di Enna, e per la Regione Agraria n° 3 per i terreni siti in territorio di Centuripe, per tipo di coltura, ricavabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

I valori più frequentemente riscontrati nelle indagini dirette per quanto riguarda i terreni seminativi oscillano tra i 4.000 € e 10.000 € per ettaro, dato che le suddette quotazioni dipendono (oltre che dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche come citate in precedenza), anche dalla potenzialità diversa da quella prettamente agricola, che possono far variare considerevolmente i valori medi, con scostamenti sia nei valori minimi, sia nei valori massimi.

Terreni censiti al N.C.T del comune di Enna

V.A.M. Annualità 2014 per la Regione Agraria n° 2 per le colture:

- Seminativo V.A.M. 5.910,00 €/Ha
- Pascolo Arborato V.A.M. 2.520,00 €/Ha
- Bosco Ceduo V.A.M. 3.480,00 €/Ha

Fig. 13 Part. 82 Consistenza 8 are

È un piccolo lotto di terreno incolto di raccordo tra due strade e che forma una ripa sovrastante la SS121, il suo valore di mercato può essere determinato in:

$$800 \text{ mq} \times 0,40 \text{ €/mq} = 320,00 \text{ €} \quad \Longrightarrow \quad \underline{\text{valore di mercato 300,00 €}}$$

Fig. 13 Part. 94 Consistenza 93 are

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017 ha la seguente destinazione urbanistica (Allegato 12)

- parz. ricad. in zona D2 – Aree per attività produttive industriali circa mq 8.950
- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo circa mq 350

È situato a confine con lo stabilimento industriale sul lato Nord, si tratta di un terreno che è a servizio dell'impianto industriale, è presente all'interno una vasca in cemento armato di forma rettangolare delle dimensioni di circa ml 16,00 x ml 4,00 coperta con una tettoia realizzata con struttura in scatolari di ferro sormontata da lastre in lamiera grecata e più a valle si trova una seconda vasca in cemento armato di forma circolare del diametro di circa 18,00 ml. Queste due strutture non risultano censite in catasto. Essendo un lotto di terreno destinato, nella quasi interezza, ad attività industriali che consente l'installazione di impianti industriali di nuova edificazione il suo valore di mercato, per quanto riguarda la porzione ricadente in zona D2, può essere determinato con un metodo diretto o sintetico, mentre per la porzione di terreno ricadente in zona agricola si stima un valore di 1,00 €/mq in considerazione del fatto che può essere complementare al terreno edificabile.

Per il metodo diretto vengono utilizzati i seguenti parametri di riferimento:

VL = valore del lotto a metro quadrato;

If = indice di fabbricabilità (zona D2 rapporto di copertura non superiore al 40%);

VEmq = valore di mercato dell'edificato a mq (da analisi di mercato e Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate 350 €/mq);

VEtot = valore dell'intero edificato;

SL = superficie del lotto (zona D2 8.950,00 mq);

Ia = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

Il parametro Ia varia di norma tra il 10% ed il 30%, nel nostro caso, sulla scorta delle indagini di mercato di comparativi seppur in una zona molto estesa rispetto alla localizzazione del terreno oggetto di stima, si assume il valore di 0,10.

Pertanto si può ragionevolmente ipotizzare un valore totale dell'immobile che si potrebbe realizzare nel lotto in oggetto pari a: $VE_{tot} = SL \times I_f \times VE_{mq}$

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

$$VE_{tot} = 8.950,00 \times 40\% \times 350 \text{ €/mq} = 1.253.000 \text{ €}$$

$$VL = VE_{tot} \times I_a / SL \text{ da cui } VL = 1.253.000 \times 0,10 / 8.950,00 = 14,00 \text{ €/mq}$$

per cui si ha:

$$8.950,00 \text{ mq} \times 14,00 \text{ €/mq} = 125.300,00 \text{ €}$$

$$350,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{350,00 \text{ €}}}$$

$$125.650,00 \text{ €} \implies \underline{\underline{\text{valore di mercato } 125.650,00 \text{ €}}}$$

Al valore di mercato bisogna decurtare le spese relative alla regolarizzazione delle due strutture sopra citate, pratica edilizia al Comune, pratica per l'ammissibilità delle strutture al Genio Civile e pratica per il censimento al Catasto, le suddette spese si possono complessivamente quantificare in euro 10.000,00.

Pertanto, il

Valore Complessivo di Mercato sarà: 125.650,00 € - 10.000,00 € = 115.650,00 €

Fig. 13 Part. 168 Consistenza 2 ettari 47 are 40 ca

In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale adottato giusta delibera Commissariale n.108 del 05/12/2017 ha la seguente destinazione urbanistica (Allegato 12)

- parz. ricad. in zona D2 – Aree per attività produttive industriali circa mq 10.940

- parzialmente ricadente in zona E – Aree di verde agricolo circa mq 13.800

È situato a confine con lo stabilimento industriale sul lato Est, è presente al suo interno un piccolo laghetto per la raccolta delle acque meteoriche. Essendo un lotto di terreno destinato, in parte, ad attività industriali che consente l'installazione di impianti industriali di nuova edificazione il suo valore di mercato, per quanto

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

riguarda la porzione ricadente in dona D2, può essere determinato analogamente al lotto precedente: $VE_{tot} = SL \times I_f \times VEmq$

$$VE_{tot} = 10.940,00 \times 40\% \times 350 \text{ €/mq} = 1.531.600 \text{ €}$$

$$VL = VE_{tot} \times I_a / SL \quad \text{da cui} \quad VL = 1.531.600 \times 0,10 / 10.940,00 = 14,00 \text{ €/mq}$$

per cui si ha:

$$10.940,00 \text{ mq} \times 14,00 \text{ €/mq} = 153.160,00 \text{ €}$$

$$13.800,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = \underline{13.800,00 \text{ €}}$$

$$166.960,00 \text{ €} \implies \underline{\text{valore di mercato } 166.960,00 \text{ €}}$$

Fig. 4 Part. 57 Consistenza 5 ettari 95 are 50 ca

Fig. 8 Part. 120 Consistenza 12 are 10 ca

Fig. 8 Part. 146 Consistenza 27 are

Fig. 8 Part. 148 Consistenza 10 are 40 ca

Terreni in C.da “Lavanghe di Scozzone” a circa 3 km a Nord dall’impianto industriale, costituiscono una cava per il prelevamento dell’argilla, autorizzata con Provvedimento Autorizzativo n°01/16 del 08/01/2016 dal Distretto Minerario di Caltanissetta. In considerazione del reddito potenzialmente ricavabile dall’attività estrattiva dell’argilla il loro valore di mercato può essere determinato in 1,30 €/mq, per cui si ha:

$$59.550 \text{ mq} + 1.210 \text{ mq} + 2.700 \text{ mq} + 1.040 \text{ mq} = 64.500 \text{ mq}$$

$$64.500 \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = 83.850,00 \text{ €} \implies \underline{\text{valore di mercato } 83.850,00 \text{ €}}$$

Terreni censiti al N.C.T del comune di Centuripe

V.A.M. Annualità 2014 per la Regione Agraria n° 3 per le colture:

- Seminativo V.A.M. 5.540,00 €/Ha

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPÉ (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- Pascolo V.A.M. 2.280,00 €/Ha

Fg. 45 Part. 2 Consistenza 1 ettari 91 are 56 ca

Fg. 45 Part. 4 Consistenza 28 are 07 ca

Fg. 45 Part. 13 Consistenza 1 ettari 03 are 44 ca

situati a circa 11 km ad Est dall'abitato del comune di Centuripe, costituiscono una cava per il prelevamento dell'argilla, autorizzata con Provvedimento Autorizzativo n°06/19 del 23/07/2019 dal Distretto Minerario di Caltanissetta, sita in C.da Paportello Mandarano del comune di Centuripe. In considerazione del reddito potenzialmente ricavabile dall'attività estrattiva dell'argilla il loro valore di mercato può essere determinato in 1,30 €/mq, per cui si ha:

19.156 mq + 2.807 mq + 10.344 mq = 32.307 mq

32.307 mq x 1,30 €/mq = 41.999,10 € \implies valore di mercato 42.000,00 €

VALORE TOTALE DI STIMA U.I. CENSITE AL N.C.T. 408.760,00 €

VALORE TOTALE DI STIMA 2.408.000,00 € + 408.760,00 € = 2.816.760,00 €

2.12 QUESITO 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.

Il sottoscritto, per migliorare le opportunità di vendita, in considerazione delle peculiarità dei beni in oggetto, propone di procedere alla vendita in tre lotti separati, secondo il prospetto di seguito specificato.

Primo lotto (A) - lo stabilimento industriale costituito da tutti gli immobili realizzati all'interno della Particella 167 del Fg. 13 ovviamente non può essere

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIFE (EN)

Tel.: 3397941477 - e-mail: ingfiorenza@gmail.com - PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

frazionato, ed a questo andrebbero associati la Particella 94 del Fg. 13, in quanto confinante e in cui sono stati realizzati manufatti che sono collegati all'attività industriale, ed i terreni che costituiscono la cava di argilla in C.da Lavanghe di Scozzone per il prelievo della materia prima necessaria per la produzione dei manufatti realizzati dallo stabilimento, Fg.4 Part.57 e Fg.8 Part.120 – 146 – 148.

Secondo lotto (B) - costituito dalla Part. 168 del Fg.13, in quanto parzialmente in zona D2 (Aree per attività produttivo industriale) sia nel P.R.G. vigente che nel nuovo P.R.G. già adottato dal comune di Enna, in cui potrebbe insediarsi una nuova attività a carattere industriale. Questo però dovrebbe comportare il frazionamento di una parte della Part. 167 del Fg.13 per realizzare l'accesso alla particella o comunque acquisire il diritto di passaggio dalla strada sterrata esistente all'interno della Part.167 del Fg.13 che in atto permette di accedere alla Part.168 del Fg.13.

In questo stesso lotto potrebbe essere inserita la Part.82 del Fg.13.

Terzo lotto (C) - costituito dai terreni nel comune di Centuripe che costituiscono la cava di argilla in C.da Paportello-Lavanghe, in quanto lontani dallo stabilimento di Enna e appetibili ad uno stabilimento più vicino alla cava.

- Lotto A:

- Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 2** categoria A3, classe 1, consistenza vani 6, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;

- Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 3** categoria A3, classe 1, consistenza vani 5,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;

- Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 4** categoria A3, classe 1, consistenza vani 1,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Abitazione di tipo economico nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 5** categoria A3, classe 1, consistenza vani 1,5, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Fabbricati costruiti per esigenze industriali nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 7** categoria D7, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Opifici nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 8** categoria D1, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piani T-1;
- Fabbricati costruiti per esigenze industriali nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 11** categoria D7, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano 2;
- Area Urbana nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 13** categoria F1, consistenza 33 mq, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Area Urbana nel comune di **Enna** censita al catasto urbano **Fg.13 Part. 167 Sub. 14** categoria F1, consistenza 26 mq, indirizzo Strada Provinciale 3 Misericordia Scalo Ferroviario, piano T;
- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 94** consistenza 93 are, indirizzo C.da Grada;
- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.4 Part. 57** consistenza 5 ettari 95 are 10 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;

- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 120** consistenza 12 are 10 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 146** consistenza 27 are, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;
- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.8 Part. 148** consistenza 10 are 40 ca, indirizzo C.da Lavanghe di Scozzone;

Il valore complessivo del lotto A è pari a 2.607.500,00 €.

- Lotto B:

- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 82** consistenza 8 are, indirizzo C.da Grada;
- Terreno nel comune di **Enna** censito al catasto terreni **Fg.13 Part. 168** consistenza 2 ettari 47 are 40 ca, indirizzo C.da Grada;

Il valore complessivo del lotto B è pari a 167.260,00 €.

- Lotto C:

- Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 2** consistenza 1 ettari 91 are 56 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;
- Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 4** consistenza 28 are 07 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;
- Terreno nel comune di **Centuripe** (EN) censito al catasto terreni **Fg.45 Part. 13** consistenza 1 ettari 03 are 44 ca, indirizzo C.da Paportello-Lavanghe;

Il valore complessivo del lotto C è pari a 42.000,00 €.

2.13 QUESITO M

Allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più

comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Alla presente relazione vengono allegate, in formato digitale, la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati (Allegato 13).

Sono state acquisite le planimetrie catastali di tutti gli immobili oggetto della presente relazione (Allegato 2).

2.14 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.

Tutti gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono nella piena proprietà della debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Adrano (CT) Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

- Per le unità immobiliari censite al **Fg. 13 Part. 167 Sub. 7 – Sub. 11** risulta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Catania, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

- **Superficie** per 1/1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Adrano (CT), codice fiscale XXXXXXXXXXX

– **Proprietà** per 1/1.

Dagli atti visionati non risultano ulteriori soggetti comproprietari degli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

2.15 QUESITO O

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

Gli immobili pignorati non sono stati acquistati dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX bensì conferiti all'atto della costituzione della società (allegato 14), in conseguenza ritengo che il successivo trasferimento non sia da assoggettare ad IVA.

I beni non rientrano nella casistica prevista dall'art.13 L.408/49 e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

2.16 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 e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

2.17 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 succ. modifiche ed integrazioni.

Il fabbricato destinato ad abitazioni, si compone di due appartamenti completi, dotati di due distinte caldaie a metano per la climatizzazione invernale e di altre due distinte unità immobiliari rispettivamente di Consistenza 1 vano e 1,5 vani, che si compongono ciascuna di una camera e ed un bagno, utilizzati come foresteria.

Vengono allegare alla presente relazione gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) (Allegato 15) redatti per le seguenti unità immobiliari:

1) U.I. ubicata nella S.P. 3 Misericordia Scalo Ferroviario, censita al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 167 Sub 2, Categoria A/3, Consistenza 6 vani, Piano T - Classe Energetica G - EPgl,nren = 305,55 KWh/mq anno.

Si è proceduto al caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, dell'immobile di cui sopra, con ricevuta di avvenuto deposito ID 781722.

2) U.I. ubicata nella S.P. 3 Misericordia Scalo Ferroviario, censita al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 167 Sub 3, Categoria A/3, Consistenza 5,5 vani, Piano T - Classe Energetica G - EPgl,nren = 289,46 KWh/mq anno.

Si è proceduto al caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, dell'immobile di cui sopra, con ricevuta di avvenuto deposito ID 781724.

3) U.I. ubicate nella S.P. 3 Misericordia Scalo Ferroviario, censite rispettivamente al N.C.E.U.

Foglio 13, Particella 167 Sub 4, Categoria A/3, Consistenza 1 vano, Piano T –

Foglio 13, Particella 167 Sub 5, Categoria A/3, Consistenza 1,5 vani, Piano T –

Per queste due u.i. considerate cumulativamente si è ottenuta la Classe Energetica G - EPgl,nren = 411,48 KWh/mq anno.

Si è proceduto al caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, dell'immobile di cui sopra, con ricevuta di avvenuto deposito ID 781481.

2.18 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano importi di spese fisse di gestione o di manutenzione né di eventuali spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.19 QUESITO S

Verifichi se i beni pignorati 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.

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Con riferimento a tutto quanto sopra accertato e descritto, il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio Noto per l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Certo di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità dei fatti, tanto consegna.

Fanno parte integrante della presente:

All. 1 – Verbale operazioni peritali;

All. 2 – Planimetrie catastali;

All. 3 – Estratti di mappa catastale;

All. 4 – Ispezione ipotecaria;

All. 5 – Certificato di destinazione urbanistica comune di Enna;

All. 6 – Certificato di destinazione urbanistica comune di Centuripe;

All. 7 – Titoli abilitativi dell'attività edilizia;

All. 8 – Contratti di affitto;

All. 9 – Autorizzazione cava C.da Lavanghe di Scozzone - Enna

All. 10 – Autorizzazione cava C.da Paportello Mandarano – Centuripe

All. 11 – Calcolo consistenze

All. 12 – Calcolo superfici su zonizzazione P.R.G. di Enna

All. 13 – Documentazione fotografica;

All. 14 – Atto costitutivo Società debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

All. 15 – Attestati di Prestazione Energetica.

Centuripe, lì 27 Aprile 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIFE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it