

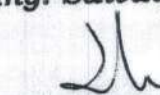
TRIBUNALE DI NICOSIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/'09 R.G.ES.
promossa da PROEDIL S.R.L. contro I

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Cordovana





TRIBUNALE DI NICOSIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/'09 R.G.Es. promossa da Promoedil s.r.l. [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Nicosia
Dott. Riccardo Trombetta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 19.03.2010, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Cordovana con studio in Nicosia alla Contrada Schina Rapi ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Promoedil s.r.l. contro [redacted] iscritta al R.G.Es. con il n. 18/'09, invitando lo stesso a comparire per l'udienza del 07.05.2010 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- 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 risultano 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 (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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,



- alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano 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.

La S.V.I. concesse al sottoscritto, il termine di giorni 90 per il deposito della



relazione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

A seguito dello studio degli atti di causa, consegnati in sede di giuramento, **in data 27 Maggio 2010** il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per richiedere visura catastale degli immobili oggetto della procedura (**Allegato n. 2**) ed intestati al Sig. _____ inoltre è stata richiesta la mappa catastale (**Allegato n. 3**) sempre degli stessi immobili.

In data 10 Giugno 2010, con lettera raccomandata a.r., il sottoscritto comunicava alle parti che in data 19.06.2010 alle ore 9.30 avrebbe eseguito sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura e ricadenti in Contrada Padreterno del Comune di Cerami. A seguito della citata comunicazione, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dall'Avv. _____, il quale comunicava di rappresentare il Sig. _____ e che lo stesso era nell'impossibilità di a presenziare alle fissate operazioni del 19.06.2010 e quindi, chiedeva la possibilità di spostare dette operazioni ad altra data. Per quanto espresso dall'_____, il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 25.06.2010 alle ore 15.30, dandone comunicazione all'attore.

In data 24 Giugno 2010, con lettera trasmessa via fax, il sottoscritto comunicava alle parti che per improvvisi motivi personali e di salute, non poteva presenziare alle fissate operazioni del 25.06.2010, rinviando le stesse al 03.07.2010 alle ore 9.30.

In data 01 Luglio 2010, il sottoscritto si recava nuovamente presso l'Agenzia del Territorio di Enna per richiedere Visura Ipotecaria (**Allegato n. 4**), intestata al Sig. _____ ni.

In data 03 Luglio 2010 alle ore 9.30, come già comunicato alle parti con nota del 24.06.2010 a mezzo fax, si è preceduto ad eseguire sopralluogo presso gli



immobili oggetto della presente procedura esecutiva e siti in Contrada Padreterno del Comune di Cerami.

Alle operazioni di sopralluogo è presente soltanto
nessuno è presente per la parte attrice.

Le operazioni hanno inizio con la visione dei terreni, successivamente si è passati alla visione del fabbricato, anch'esso oggetto del procedimento, costituito da uno stallone per allevamento di bovini.

In entrambi i casi si è proceduto ad effettuare rilievo fotografico.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che i fabbricati rurali oggetto del procedimento, non sono più esistenti, ma esiste soltanto qualche blocco di pietra sparso nel terreno.

Il Sig. _____ ritiene di non verbalizzare nulla, pertanto alle ore 11.00 le operazioni di sopralluogo vengono chiuse e di redige il verbale (**Allegato n. 1**) che previa lettura, viene sottoscritto dai presenti.

In data 06 Luglio 2010, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami per richiedere: il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni; copia della Concessione Edilizia di costruzione e copia del Certificato di Agibilità e ogni ulteriore documentazione relativa allo stallone che possa essere utile alla procedura esecutiva di che trattasi (**Allegato n. 5**); in tale sede il Tecnico comunale comunicava al sottoscritto che la documentazione richiesta poteva ritirarsi a partire da giorno 20 del mese di Luglio.

In data 20 Luglio 2010, il sottoscritto si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami per ritirare la documentazione già richiesta in data 06.07.2010. In tale sede è stato rilasciato soltanto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (**Allegato n. 6**), mentre gli altri documenti sarebbero stati rilasciati in data successiva.

Al fine di accertare l'esatta provenienza dei beni e verificare la continuità delle



trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e sulla scorta della visura ipotecaria in capo a _____, **in data 22 Luglio 2010** il sottoscritto si recava nuovamente presso l'Agenzia del Territorio di Enna per richiedere Visura Ipotecaria in capo al _____; (**Allegato n. 7**), _____, inoltre è stata richiesta la planimetria catastale dello stallone (**Allegato n. 8**).

Dall'esame delle visura ipotecaria intestata al _____, è risultato che i beni oggetto delle procedura, sono pervenuti allo stesso per successione in morte del padre _____, a quest'ultimo sono pervenuti per usucapione inoltre, sui beni di che trattasi, risulta presente Iscrizione contro del 20/09/2002 in Notaio Greco Filomena, pertanto, sempre **in data 22 Luglio 2010** il sottoscritto si recava presso lo Studio del Notaio Greco sito in Enna, per richiedere copia della documentazione a corredo della citata Iscrizione, in tale sede il Notaio Greco comunica che, trattandosi di Atto di Mutuo di circa otto anni or sono, risulta in possesso soltanto di copia della Sentenza di Usucapione che produce in copia al sottoscritto (**Allegato n. 9**).

In data 28 Luglio 2010 il C.T.U., non avendo ancora ricevuto tutti i documenti richiesti all'Ufficio Tecnico Comunale di Cerami (Copia della Concessione Edilizia, Certificato di Agibilità, ecc. dello stallone), propedeutici per eseguire eventuali ulteriori indagini presso l'Agenzia del Territorio e apposita indagine di mercato, ha richiesto al Sig. Giudice, proroga di giorni 60 per la consegna della relazione peritale; il Sig. Giudice, ha concesso la richiesta proroga e, pertanto, il termine ultimo per la consegna della relazione peritale resta fissato per il giorno **05 Ottobre 2010**.

In data 03 Agosto 2010 il C.T.U., ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Cerami l'ulteriore documentazione richiesta: Copia della Concessione Edilizia (**Allegato n. 10**), Copia della Concessione Edilizia in Variante (**Allegato n. 11**).



Copia della Voltura della Concessione Edilizia da _____ a _____
_____ i (**Allegato n. 12**), Copia degli Elaborati Architettonici
(**Allegato n. 13**), Copia del Certificato di Agibilità (**Allegato n. 14**).

Al fine di stimare il valore del Fabbricato per Attività Agricola di recente costruzione, **in data 23 Agosto 2010** con nota inviata a mezzo raccomandata a.r., il sottoscritto ha richiesto all'Arch. Principato Trosso Leonardo nella qualità di progettista e direttore dei lavori, il rilascio di copia del computo metrico estimativo.

Successivamente il sottoscritto C.T.U., veniva contattato telefonicamente dall'Arch. Principato Trosso il quale comunicava di avere la documentazione pronta e di poterla ritirare presso il suo Studio professionale sito in Capizzi, pertanto, **in data 04.09.2010**, il sottoscritto si recava in Capizzi presso lo Studio dell'Arch. Principato Trosso; in tale sede il professionista consegnava copia di tutta la contabilità finale costituita da computo metrico estimativo, relazione finale e relazione sullo stato dei lavori e dei pagamenti alla data del 05.09.2008 (**Allegato n. 15**).

A seguito della documentazione acquisita durante le prima citate operazioni, è stata eseguita apposita indagine di mercato relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva.

3. RISPOSTA AI QUESITI "Il Consulente dica:

1. *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;*
2. *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;*



3. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
4. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
5. Accerti se il/i bene/i immobili risultano 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;
6. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
7. Indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
8. 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;
9. 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;
10. 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.);

11. *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;*
12. *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;*
13. *Allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
14. *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;*
15. *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;

16. 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.

Risposta quesito 1) 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;

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, attraverso la richiesta della Visura Catastale e delle Visure Ipotecarie e dal confronto di questa documentazione con gli atti di causa, è emerso che i beni pignorati, tutti ricadenti nel **foglio n. 17 del Comune di Cerami**, sono i seguenti:

Fabbricati

- ✓ **Part.lla 190** Categoria Catastale D/10 (Fabbricati per attività agricola) con rendita € 5.200,00;
- ✓ **Part.lla 86** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 280;
- ✓ **Part.lla 87** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 192;
- ✓ **Part.lla 88** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 64.

Terreni

- ✓ **Part.lla 84** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.52.62 - Redd.Dom. € 19,71 - Redd. Agrario € 7,09;
- ✓ **Part.lla 85** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 08.93.00 -



- Redd.Dom. € 115,30 – Redd. Agrario € 41,51;
- ✓ **Part.IIa 89** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.80.70 –
Redd.Dom. € 100,80 – Redd. Agrario € 36,29;
 - ✓ **Part.IIa 109** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.33.50 –
Redd.Dom. € 81,79 – Redd. Agrario € 29,45;
 - ✓ **Part.IIa 110 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 13.82.89
– Redd.Dom. € 178,55 – Redd. Agrario € 64,28;
 - ✓ **Part.IIa 110 AB** Cat. Catast. Pascolo Arboreo - estensione ha. 03.33.11 –
Redd.Dom. € 60,21 – Redd. Agrario € 15,48;
 - ✓ **Part.IIa 111** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 03.87.70 –
Redd.Dom. € 50,06 – Redd. Agrario € 18,02;
 - ✓ **Part.IIa 112** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.75.48 –
Redd.Dom. € 22,66 – Redd. Agrario € 8,16;
 - ✓ **Part.IIa 113** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.10.80 –
Redd.Dom. € 78,86 – Redd. Agrario € 28,39;
 - ✓ **Part.IIa 115 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.84.00
– Redd.Dom. € 23,76 – Redd. Agrario € 8,55;
 - ✓ **Part.IIa 115 AB** Cat. Catast. Seminativo di classe 4 - estensione ha.
00.16.40 – Redd.Dom. € 2,54 – Redd. Agrario € 0,76;
 - ✓ **Part.IIa 116** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.57.30 –
Redd.Dom. € 97,78 – Redd. Agrario € 35,20.

Come rilevato durante il sopralluogo, i fabbricati rurali (part.IIe nn. 86, 87, 88) non sono più esistenti, pertanto, la loro estensione verrà assimilata a quella della particella all'interno della quale ricadono e nello specifico: **Part.IIa 86** di mq. 280, ricadente all'interno della part.IIa n. 85, avente quest'ultima Categoria Catastale Pascolo di classe 2; **Part.IIa 87** di mq. 192, ricadente all'interno della part.IIa n. 189 (questa particella non è oggetto del pignoramento), avente quest'ultima Categoria



Catastale Pascolo di classe 2; **Part.lla 88** di mq. 64, ricadente all'interno della part.lla n. 110, avente quest'ultima Categoria Catastale Pascolo di classe 2.

Tutte le particelle di terreno con i rispettivi confini possono rilevarsi dall'**Allegato n. 3**, tali confini sono stati individuati sommariamente dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

A seguito di quanto prima riportato, si può affermare che i beni oggetto della causa di che trattasi, sono tutti appezzamenti di terreno ad eccezione dell'unico fabbricato censito in catasto con il numero di particella 190 avente Categoria Catastale D/10 (Fabbricati per attività agricola) con rendita € 5.200,00. Questo immobile è uno stallone adibito ad allevato di bovini, ma ancora inutilizzato, avente dimensioni di ml. 40,00 di lunghezza per ml. 15,00 di larghezza. Il fabbricato presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato; le finestre esterne sono in alluminio, mentre i portoni di accesso in ferro zincato; pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico sottostraccia; impianto di scarico reflui confluyente alla concimaia. All'interno risulta attrezzato, quasi nella sua totalità, di tutte le attrezzature necessarie per svolgere l'attività a cui è preposto (allevamento di bovini) e come visionabile dall'elaborato fotografico.

Costituiscono pertinenze ed accessori del fabbricato una corte esterna entro la quale ricade una concimaia, anche queste rifinite e funzionanti. Il tutto è censito all'interno della part.lla n. 190. Vedasi **Allegati nn. 8 e 13**.

Risposta quesito 2) 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;

Per procedere con la risposta a detto quesito, sono state richieste durante le operazioni peritali: la visura catastale (**Allegato n. 2**) e la visura ipotecaria (**Allegato n.4**) in capo al debitore; da tali documenti risulta che i beni oggetto del



Particolare 5690 Registro Generale 7259 Pubblico Ufficiale Tribunale di Nicosia Repertorio 204 del 18/04/2009 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili siti in Cerami(EN);

2. Trascrizione a favore di _____ i del 06/06/2008 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 5794 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1/11 del 22/04/2008 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione immobili siti in Cerami(EN) Soggetto Erede;
3. Inscrizione contro _____ del 20/09/2002 - Registro Particolare 481 Registro Generale 7261 Pubblico Ufficiale Greco Filomena Repertorio 8718 del 18/09/2002 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Cerami(EN) Soggetto Debitore;
4. Trascrizione a favore di _____ e del 14/06/2000 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 5741 Pubblico Ufficiale Tribunale di Nicosia Repertorio 71 del 14/03/2000 Atto giudiziario - Sentenza di acquisto per Usucapione - Immobili siti in Cerami(EN).

Risposta quesito 4) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Tutta la documentazione acquisita durante le operazioni peritali, ha consentito al sottoscritto di procedere al completo accertamento richiesto dal Sig. Giudice.

Risposta quesito 5) Accerti se il/i bene/i immobili risultano 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;

I beni oggetto della procedura esecutiva de quo, come riportato alle precedenti risposte, sono costituiti da particelle di terreno e da un unico fabbricato per attività agricola, costituito da uno stallone per allevamento di bovini. Questo immobile risulta regolarmente censito in catasto con annessa corte e concimaia, come può rilevarsi dall'**Allegato n. 8** (planimetria catastale). Poiché tale planimetria risulta rispondente con quanto rilevato durante le operazioni di sopralluogo e le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerami, non risulta necessario procedere con alcun aggiornamento e/o correzione.

Risposta quesito 6) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Le Iscrizioni e Trascrizioni che gravano sul bene, come riportato alla precedente risposta al quesito n. 3, sono:

1. Trascrizione contro _____ del 17/07/2009 – Registro Particolare 5690 Registro Generale 7259 Pubbico Ufficiale Tribunale di Nicosia Repertorio 204 del 18/04/2009 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Cerami(EN);
2. Trascrizione a favore di _____ del 06/06/2008 – Registro Particolare 4693 Registro Generale 5794 Pubbico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1/11 del 22/04/2008 Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione immobili siti in Cerami(EN) Soggetto Erede;
3. Iscrizione contro _____ e del 20/09/2002 – Registro Particolare 481 Registro Generale 7261 Pubbico Ufficiale Greco Filomena



Repertorio 8718 del 18/09/2002 Ipoteca volontaria derivante da
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Cerami(EN)
Soggetto Debitore;

4. Trascrizione a favore di _____ del 14/06/2000 -
Registro Particolare 5196 Registro Generale 5741 Pubblico Ufficiale
Tribunale di Nicosia Repertorio 71 del 14/03/2000 Atto giudiziario -
Sentenza di acquisto per Usucapione - Immobili siti in Cerami(EN).

In particolare le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di
trasferimento sono quelle individuate ai precedenti punti nn. 1 (atto di
pignoramento) e 3 (Ipoteca a garanzia di concessione mutuo).

***Risposta quesito 7) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i
prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;***

Tutti i terreni oggetto della causa di cui trattasi ed elencati nella risposta al
quesito n. 1, ricadono in Zona "E" - Verde Agricolo del Piano Regolatore Generale
vigente per il Comune di Cerami. In tali aree sono previsti i parametri urbanistici
riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. 6**), acquisito dal
sottoscritto durante le operazioni peritali oltre a tutte le prescrizioni nello stesso
riportate.

***Risposta quesito 8) 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;

Per l'unico fabbricato oggetto di causa (part.lla n. 190 con categoria catastale D/10), dalle verifiche eseguite, si è riscontrato che risulta conforme alle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia come di seguito riportato ed elencato:

- ✓ la costruzione è avvenuta con regolare Concessione Edilizia n. 10 del 08.06.2006 (**Allegato n. 10**), rilasciata dal Comune di Cerami al Sig. _____
- ✓ successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 31 del 02.11.2007 (**Allegato n. 11**);
- ✓ con Determinazione Dirigenziale n. 107 del 02.09.2008 (**Allegato n. 12**), le due precedenti Concessioni Edilizie sono state volturate a nome del Sig. _____ in quanto il Sig. _____ è deceduto in data 17.02.2008;
- ✓ in data 10.12.2008 è stato rilasciato dal Comune di Cerami, il Certificato di Agibilità (**Allegato n. 14**) del fabbricato con il quale il Comune autorizza il proprietario all'occupazione dell'immobile secondo la destinazione dello stesso.

Risposta quesito 9) 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;

Dal sopralluogo e dalle indagini eseguite, è risultato che i beni sono occupati dal debitore, seppur il fabbricato per attività agricola non viene ancora utilizzato.

Risposta quesito 10) 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.);

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

Fabbricati

- ✓ **Part.lla 190** Categoria Catastale D/10 (Fabbricati per attività agricola) con rendita € 5.200,00;
- ✓ **Part.lla 86** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 280;
- ✓ **Part.lla 87** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 192;
- ✓ **Part.lla 88** Categoria Catastale Fabbr. Rurale (inesistente) di mq. 64.

Terreni

- ✓ **Part.lla 84** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.52.62 - Redd.Dom. € 19,71 - Redd. Agrario € 7,09;
- ✓ **Part.lla 85** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 08.93.00 - Redd.Dom. € 115,30 - Redd. Agrario € 41,51;
- ✓ **Part.lla 89** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.80.70 - Redd.Dom. € 100,80 - Redd. Agrario € 36,29;
- ✓ **Part.lla 109** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.33.50 - Redd.Dom. € 81,79 - Redd. Agrario € 29,45;
- ✓ **Part.lla 110 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 13.82.89 - Redd.Dom. € 178,55 - Redd. Agrario € 64,28;
- ✓ **Part.lla 110 AB** Cat. Catast. Pascolo Arboreo - estensione ha. 03.33.11



- Redd.Dom. € 60,21 – Redd. Agrario € 15,48;
- ✓ **Part.lla 111** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 03.87.70 –
Redd.Dom. € 50,06 – Redd. Agrario € 18,02;
 - ✓ **Part.lla 112** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.75.48 –
Redd.Dom. € 22,66 – Redd. Agrario € 8,16;
 - ✓ **Part.lla 113** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 06.10.80 –
Redd.Dom. € 78,86 – Redd. Agrario € 28,39;
 - ✓ **Part.lla 115 AA** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 01.84.00
– Redd.Dom. € 23,76 – Redd. Agrario € 8,55;
 - ✓ **Part.lla 115 AB** Cat. Catast. Seminativo di classe 4 - estensione ha.
00.16.40 – Redd.Dom. € 2,54 – Redd. Agrario € 0,76;
 - ✓ **Part.lla 116** Cat. Catast. Pascolo di classe 2 - estensione ha. 07.57.30 –
Redd.Dom. € 97,78 – Redd. Agrario € 35,20.

Dall'elenco sopra riportato, si desume che i beni da porre in vendita sono complessivamente così distinti:

- a) **Fabbricati Rurali** per complessivi **mq. 536** (tali fabbricati non sono più esistenti e, pertanto, da considerare quali terreno agricolo);
- b) **Fabbricati per Attività Agricola** (Stallone per allevamento bovini) avente superficie esterna di **mq. 600 oltre corte e concimaia**;
- c) **Terreni Agricoli di categoria Pascolo di classe 2[^]** avente superficie complessiva di **Ha. 59.57.99**;
- d) **Terreni Agricoli di categoria Pascolo Arboreo** avente superficie complessiva di **Ha. 03.33.11**;
- e) **Terreni Agricoli di categoria Seminativo di classe 4[^]** avente superficie complessiva di **Ha. 00.16.40**.

Dal sopralluogo eseguito durante le operazioni peritali, si è riscontrato che i fabbricati rurali non sono più esistenti e quindi la loro superficie è da considerare



quale terreno agrario di categoria Pascolo di classe 2[^]. Inoltre i terreni di categoria Pascolo Arboreo e Seminativo, sempre dal sopralluogo, è emerso che possono assimilarsi tutti al Pascolo di classe 2[^].

Pertanto, si può affermare che i beni da porre in vendita nella loro complessità sono così distinti:

- a. **Fabbricati per Attività Agricola** (Stallone per allevamento bovini) avente superficie esterna di **mq. 600 oltre corte e concimaia;**
- b. **Terreni Agricoli di categoria Pascolo di classe 2[^]** avente superficie complessiva di **Ha. 63.12.86**

Di tali beni, il debitore è proprietario di una quota indivisa pari a 2/9.

Risposta quesito 11) 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;

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del più probabile valore di mercato appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima dei beni di che trattasi, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia questo ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. Pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo utilizzando come mezzo di confronto beni immobili posti sul mercato aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche identiche o molto simili ai beni oggetto della presente stima.



Le indagini di mercato sono state effettuate separatamente per i Terreni e per il Fabbricato per Attività Agricola.

Per i Terreni Agricoli di cui trattasi, considerandoli tutti con categoria catastale Pascolo di classe 2 e che il rapporto tra domanda e offerta è basso, l'indagine di mercato effettuata ha determinato un valore unitario a ettaro di terreno, pari ad € 2.800,00.

A seguito dei risultati dell'indagine eseguita, è stato consultato il sito internet istituzionale dell'Agenzia del Territorio, nel quale sono riportati i valori agricoli medi di ogni Provincia d'Italia. In particolare per la Provincia di Enna e nello specifico per il Comune di Cerami, gli ultimi dati inseriti al momento della consultazione, che risalgono all'annualità 2008, riportano per i terreni agricoli con categoria catastale Pascolo, un valore di mercato di €/Ha 2.111,30. Pertanto, considerato che i valori agricoli medi inseriti dall'Agenzia del Territorio sono sempre inferiori rispetto ai reali valori di mercato, il valore prima individuato di €/Ha 2.800,00 risulta accoglibile.

Per quanto prima esposto, si può stabilire che **i terreni oggetto della procedura esecutiva de quo**, aventi un'estensione complessiva di Ha. 63.12.86, hanno un **valore di mercato pari** ad € 176.760,08 (€ 2.800,00 x Ha 63,1286) che vengono approssimati ad **€ 176.000,00**.

Per la stima del Fabbricato per Attività Agricola e considerato che l'immobile non è stato mai utilizzato come si può rilevare anche dalle foto, il valore di mercato del bene è stato individuato applicando il valore di costruzione, seppur tale fabbricato è in possesso dei requisiti di utilizzazione (Certificato di Agibilità).

Dalla Relazione Finale dei Lavori, si rileva che l'importo dei lavori per la costruzione della Stalla è pari ad € 191.737,65, mentre l'importo dei lavori relativi alla concimaia è pari ad € 13.500,45, pertanto, il valore di costruzione e quindi, il valore di mercato del Fabbricato per Attività Agricola con annessa concimaia è pari ad € 205.238,10.



Considerato che l'immobile è in possesso del Certificato di Agibilità e conseguenzialmente di tutta la documentazione propedeutica quale, conformità sismica, certificazione impianti, accatastamento, ecc., ma di contro la vendita verrà esperita a mezzo asta giudiziaria, non viene applicato nessun fattore correttivo né in aumento né in diminuzione, pertanto, si può stabilire che **il valore di mercato del Fabbricato per Attività Agricola** oggetto della presente procedura esecutiva è **pari ad € 205.238,10** che viene approssimato ad **€ 205.000,00**.

Per quanto prima riportato si determina **un valore di mercato complessivo dei beni oggetto della procedura esecutiva, pari ad € 381.000,00**

Di tali beni, il debitore è proprietario di una quota indivisa pari a 2/9 quindi, il valore dei beni di proprietà del Sig. [redacted] è pari ad € 84.666,67.

Risposta quesito 12) 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;

Dalla risposta al quesito n. 11, si rileva che il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 381.000,00. Di tali beni, il debitore è proprietario di una quota indivisa pari a 2/9 che corrispondono ad un valore di € 84.666,67.

Al fine di procedere alla vendita, occorre prima procedere al frazionamento della quota di pertinenza del debitore che nel caso dei terreni, si può individuare attraverso una rispettiva cessione di quota tra il debitore e gli altri proprietari fino al concorrere del valore dei terreni per la quota di pertinenza dello stesso debitore, mentre per il fabbricato tale ipotesi non è percorribile in quanto, l'immobile risulta

utilizzabile per lo scopo al quale è preposto (stalla per allevamento di bovini), solo nella sua totalità e quindi non risulta frazionabile.

Poiché come prima riportato, il debitore è proprietario di beni per un valore complessivo di € 84.666,67. Ipotizzando che tale valore derivi da stima esclusiva di terreni il cui valore unitario è pari ad €/Ha 2.800,00, ne deriva che il debitore risulta proprietario di Ha 30.23.81 (€ 84.666,67:€/Ha 2.800,00), pertanto, prima di procedere alla vendita si dovrebbe procedere come segue:

- ✓ La particella 113 dovrà essere frazionata in due particelle: **113A** di Ha. 05.61.19, **113B** di Ha. 00.49.61;
- ✓ Il Sig. Principato Trosso Gianni cede agli altri comproprietari, la propria quota pari a 2/9, del fabbricato per attività agricola particella 190 e delle particelle di terreno nn. 87, 88, 110, 111, 112, 113B, 115, 116;
- ✓ Il Sig. _____ acquisisce dagli altri comproprietari, le rispettive quota diventando proprietario al 100% delle seguenti particelle di terreno nn. 84, 86, 85, 89, 109, 113A.

Per quanto prima esposto il Sig. _____ (debitore), diventa proprietario al 100% di terreni per complessivi Ha. 30.23.81 aventi un valore di € 84.666,67 (€/Ha 2.800,00 x Ha 30.23.81).

Dopo aver realizzato quanto prima esposto, si potrà procedere alla vendita che, data l'estensione dei terreni e principalmente del prezzo, risulta conveniente avvenga in unico lotto.

Risposta quesito 13) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Per le foto si rimanda all'allegato fotografico, sia in supporto cartaceo che in



supporto digitale, in cui sono individuabili sia i terreni che il Fabbricato per Attività Agricola. Inoltre viene allegata la planimetria catastale del Fabbricato per Attività Agricola (**Allegato n. 8**), richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Enna.

Risposta quesito 14) 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;

La risposta a tale quesito deriva dalle risposte date ai quesiti n. 11 e n. 12 infatti, come specificato nella risposta al quesito n. 11, il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad € 381.000,00. Di tali beni, il debitore è proprietario di una quota indivisa pari a 2/9 che corrispondono ad un valore di € 84.666,67.

Ipotizzando che tale valore derivi da stima esclusiva di terreni il cui valore unitario è pari ad €/Ha 2.800,00, ne deriva che il debitore risulta proprietario di Ha 30.23.81 (€ 84.666,67:€/Ha 2.800,00), prima di procedere alla vendita si dovrebbe procedere come segue:

- ✓ La particella 113 dovrà essere frazionata in due particelle: **113A** di Ha. 05.61.19, **113B** di Ha. 00.49.61;
- ✓ Il Sig. _____ cede agli altri comproprietari, la propria quota pari a 2/9, del fabbricato per attività agricola particella 190 e delle particelle di terreno nn. 87, 88, 110, 111, 112, 113B, 115, 116;
- ✓ Il Sig. _____ acquisisce dagli altri comproprietari, le rispettive quota diventando proprietario al 100% delle seguenti particelle di terreno nn. 84, 86, 85, 89, 109, 113A.

Per quanto prima esposto il Sig. _____ (debitore), diventa



proprietario al 100% di terreni per complessivi Ha. 30.23.81 aventi un valore di € 84.666,67 (€/Ha 2.800,00 x Ha 30.23.81).

Risposta quesito 15) 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;

Il trasferimento dei beni oggetto della procedura esecutiva, non sono soggetti al pagamento dell'IVA in quanto sono di proprietà di un privato.

Risposta quesito 16) 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.

Dal controllo della documentazione di cui agli atti di causa e dal confronto con le visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Enna ed alle altre ulteriori indagini eseguite, si può asserire la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Inoltre, sempre dal controllo di detta documentazione e come riportato nelle risposte ai precedenti quesiti, si è rilevato che l'atto di pignoramento ha colpito una quota spettante al debitore pari a 2/9 dei beni oggetto del pignoramento.

Infine è stata verificata la rispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



4. CONCLUSIONI.

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

ALLEGATO N. 1: VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 03.07.2010;

ALLEGATO N. 2: VISURA CATASTALE;

ALLEGATO N. 3: MAPPA CATASTALE;

ALLEGATO N. 4: VISURA IPOTECARIA _____ I;

ALLEGATO N. 5: NOTA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE COMUNE DI CERAMI;

ALLEGATO N. 6: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO N. 7: VISURA IPOTECARIA P' _____

ALLEGATO N. 8: PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATO;

ALLEGATO N. 9: SENTENZA D'USUCAPIONE DI ACQUISIZIONE DEI BENI;

ALLEGATO N. 10: CONCESSIONE EDILIZIA FABBRICATO;

ALLEGATO N. 11: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE FABBRICATO;

ALLEGATO N. 12: VOLTURA CONCESSIONE EDILIZIA FABBRICATO;

ALLEGATO N. 13: ELABORATI GRAFICI FABBRICATO;

ALLEGATO N. 14: CERTIFICATO AGIBILITA' FABBRICATO;

ALLEGATO N. 15: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO, RELAZIONE FINALE E

RELAZIONE SULLO STATO DEI LAVORI E DEI PAGAMENTI

ALLA DATA DEL 05.09.2008;

ALLEGATO N. 16: ELABORATI FOTOGRAFICO.

Nicosia li,

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Cordovana

