

2016/17

Arch. Giuseppe Di Vincenzo – via gen. Ciancio, 74 – 94015 Piazza Armerina (EN)
Tel/Fax 0935/1820203 cell. 320/4330361 e-mail: archdivincenzo@hotmail.it

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare al n. R.G.E. 26/2013

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. MICHELE

contro

Nell'udienza del 30/10/2013, lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per procedere successivamente all'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, ha convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali, a mezzo Racc. A.R. n. 147238772020 del 05/12/2013 per il giorno 13/12/2013 alle ore 11:00, informando al contempo il creditore con Racc. A.R. 147238772019 del 05/12/2013; in tale data, all'ora prestabilita, non vi era la presenza di alcuno che consentisse allo scrivente di dare inizio alle operazioni peritali sui luoghi, per accertare e verificare i beni sottoposti a pignoramento (*All. B*).

Successivamente, contattato dall'esecutato, lo scrivente, in accordo con le parti, ha fissato il sopralluogo per il giorno 17/01/2014 alle ore 9,30.

In detta data si è proceduto ad esperire il sopralluogo di rito presso gli immobili pignorati (*All. B*).

I quesiti assegnati dal sig. Giudice dell'Esecuzione nell'incarico formale affidato allo scrivente erano i seguenti:

- A) descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.*
- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*

- D) *Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivati da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- E) *Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.*
- F) *Determini il valore attuale degli immobili pignorati.*
- G) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1) elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.*

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1

A) descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.

L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo R.G.E. n. 26/13 promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S MICHELE di Caltanissetta e Pietraperzia contro

Beni immobili di proprietà

- 1) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:
foglio n. 5, part. 144, Ha 0.25.90;
- 2) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:
foglio n. 210, part. 74, Ha 0.35.50
foglio n. 210, part. 75, Ha 0.17.13
foglio n. 249, part. 30, Ha 0.69.50
foglio n. 249, part. 238, Ha 0.57.50
foglio n. 249, part. 239, Ha 0.53.10

foglio n. 210, part. 5, Ha 0.61.70

foglio n. 210, part. 7, Ha 0.68.08

foglio n. 210, part. 8, Ha 0.39.50

foglio n. 210, part. 16, Ha 0.51.50

foglio n. 210, part. 27, Ha 0.37.70

foglio n. 210, part. 30, Ha 0.84.90

foglio n. 210, part. 33, Ha 0.38.30

foglio n. 210, part. 61, Ha 0.26.82

foglio n. 210, part. 66, Ha 0.00.51

foglio n. 210, part. 68, Ha 0.09.38

foglio n. 210, part. 69, Ha 0.35.73

foglio n. 210, part. 71, Ha 0.52.37

3) terreno agricolo in agro di **Piazza Armerina**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 108, part. 59, Ha 0.98.50

foglio n. 108, part. 23, Ha 2.10.10

Beni immobili di propri...

4) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 1168, Ha 0.07.10

5) fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto fabbricati:

foglio n. 210, part. 72, cat. A/4, 5 vani

6) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 32, Ha 0.60.90

foglio n. 210, part. 35, Ha 0.70.10

foglio n. 210, part. 62, Ha 0.00.38

foglio n. 210, part. 64, Ha 0.03.26

foglio n. 210, part. 65, Ha 0.00.39

foglio n. 210, part. 67, Ha 0.58.22

foglio n. 210, part. 70, Ha 0.92.65

Beni immobili di proprietà

7) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 63, Ha 0.00.74

Tutti i beni immobili sopra indicati, sono utilizzati dai proprietari per l'attività aziendale – azienda agricola.

I terreni di cui ai punti 1) e 4) ricadono nel Comune di Barrafranca e risultano destinati dal vigente PdF (Piano di Fabbricazione) del Comune di Barrafranca, zona "E" agricola e come risulta dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (All. F) risultano privi di vincoli sovraordinati (vincolo idrogeologico, vincolo legge Galasso, vincolo boschivo, ecc.);

I terreni di cui al punto 3) di mq 30.860 ricadono nel territorio del Comune di Piazza Armerina, c.da Bessima e sono destinati dal vigente PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Piazza Armerina, a zona "E" Agricola ed inoltre, come si evince dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (All. F), la part. n. 23, per il 30% circa, ricade in area di criticità geologica con grado di pericolosità molto elevato.

I terreni di cui ai punti 2), 6) e 7) ricadono nel territorio del Comune di Enna, c.da Bubbudello, come meglio si evince dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (All. F), sono destinati dal vigente PRG (Piano Regolatore Generale)

del Comune di Enna, in parte a zona "E Produttivo Agricolo", in parte a "verde di rispetto", in parte a "fascia di rispetto dei boschi" (fig. 249), in parte a "verde boscato" e per piccole porzioni di particelle ad "infrastrutture viarie", fermo restando la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio avvenuta in data 31/12/1993.

L'immobile di cui al punto 5) riguarda un fabbricato destinato a laboratorio per arti e mestieri, cat. C/3 (particella n. 72 sub 2) e ad abitazione, cat. A/4 (particella 72 sub 1), sviluppato tutto su un unico piano terra, sito in c.da Bubbudello nel territorio del Comune di Enna.

La porzione destinata a laboratorio artigianale, part. n. 72 sub 2 (lavorazione pane e formaggi), misura al lordo della muratura, circa 120 mq, e si sviluppa con una piccola sala d'ingresso-vendita, un locale forno-lavorazione e due locali deposito, delle materie prime e del prodotto finito e dai locali w.c. e spogliatoio; le rifiniture sono discrete e gli impianti a norma.

La porzione destinata ad abitazione, part. n. 72 sub 1, misura al lordo della muratura, circa 60 mq, e si sviluppa con una cucina, due camere da letto ed un w.c.; le rifiniture sono scadenti, comprensiva della parte impiantistica che non risulta adeguata alle norme vigenti.

Per ciò che concerne le finiture esterne, come si evince nella relazione fotografica allegata alla presente relazione, (All. D), risultano scadenti e necessitano di una manutenzione straordinaria, così come l'intero immobile ad eccezione della parte interna del laboratorio artigianale.

Si specifica inoltre, che rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, vi sono delle differenze catastali, dovute all'accatastamento di un fabbricato adibito a

deposito per ciò che concerne il territorio di Barrafranca ed all'accatastamento di due strutture in ferro adibite a stalle e deposito nel territorio di Enna.

- La **part. n. 1168** del foglio n. 5 di mq 710 sita nel **Comune di Barrafranca**, risulta soppressa in favore della part. n. 1711 a seguito del tipo mappale del 18/02/2013, detta particella 1168, a seguito del tipo mappale del 23/11/2011, aveva generato la part. n. 1685 di mq 249, che a seguito di variazione d'ufficio del 18/02/2013, è diventata part. n. **1685 sub 2**, *che identifica un fabbricato composto da piano terra, di cat. C/2, di consistenza di mq 224.*

Detto fabbricato, lasciato allo stato rustico, è realizzato con una struttura in cemento armato ad una elevazione e copertura piana.

Allo stato attuale, si evince la presenza di qualche infiltrazione proveniente dalla copertura. Le aperture di accesso sono realizzate in ferro.

- La **part. n. 69** del foglio n. 210 di mq 3.573 sita nel **Comune di Enna**, risulta soppressa in favore della part. n. 82 a seguito del tipo mappale del 20/07/2012; detta particella 69, a seguito di detto tipo mappale, ha generato inoltre la part. n. 81 di mq 118 (ente urbano), che a seguito di variazione d'ufficio del 29/08/2012, è diventata part. n. 77 di mq 118; detta particella n. 77, oggi *identifica un fabbricato composto da piano terra, di cat. C/6 di consistenza di mq 106*, meglio identificato catastalmente con la **particella n. 77 sub 2**.

Nella realtà, detto fabbricato accatastato alla part. n. 77 sub 2, come si evince nella relazione fotografica allegata, non è altro che una struttura in ferro a copertura di alcuni mezzi ed attrezzature agricole, realizzata con tubi innocenti ed onduline in plastica.

- La **part. n. 71** del foglio n. 210 di mq 5.237 sita nel **Comune di Enna**, risulta soppressa in favore della part. n. 80 a seguito del tipo mappale del 20/07/2012; detta particella 71, a seguito di detto tipo mappale, ha generato inoltre la part. n. 79 di mq 652 (ente urbano) che a seguito di variazione d'ufficio del 29/08/2012, è diventata part. n. 78 di mq 652; detta particella n. 78, oggi identifica un *fabbricato composto da piano terra di cat. D/10*, meglio identificato catastalmente con la **particella n. 78 sub 2**.

Nella realtà, detto fabbricato accatastato alla part. n. 78 sub 2, come si evince nella relazione fotografica allegata, non è altro che una struttura in ferro, in parte tompagnata con laterizi, a protezione di mezzi ed attrezzature agricole, nonché ricovero di alcuni animali appartenenti all'azienda agricola.

A conclusione dell'accertamento di cui al quesito "A" si allega sotto la lettera "D" la relazione fotografica.

Quesito n. 2

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

Dall'esame dei dati risultanti nei documenti ipotecari, si evidenzia che alcuni dati degli catastali degli immobili, così come evidenziato nella relazione notarile agli atti e nelle visure storiche prodotte dallo scrivente, non corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, nello specifico:

- part. n. **1168 del foglio n. 5** di mq 710 sita nel Comune di Barrafranca, risulta soppressa in favore della part. n. 1711 a seguito del tipo mappale del 18/02/2013, detta particella 1168, a seguito del tipo mappale del 23/11/2011, aveva generato la part. n. 1685 di mq 249, che a seguito di variazione d'ufficio del 18/02/2013, è diventata part. n. **1685 sub 2**, *che identifica un fabbricato composto da piano terra, di cat. C/2, di consistenza di mq 224*, come sopra descritto al quesito n. 1;
- part. n. **69 del foglio n. 210** di mq 3.573 sita nel Comune di Enna, risulta soppressa in favore della part. n. 82 a seguito del tipo mappale del 20/07/2012; detta particella 69, a seguito di detto tipo mappale, ha generato inoltre la part. n. 81 di mq 118 (ente urbano), che a seguito di variazione d'ufficio del 29/08/2012, è diventata part. n. 77 di mq 118; detta particella n. 77, oggi identifica un *fabbricato composto da piano terra, di cat. C/6 di consistenza di mq 106*, meglio identificato catastalmente con la **particella n. 77 sub 2**, come sopra descritto al quesito n. 1;
- part. n. **71 del foglio n. 210** di mq 5.237 sita nel Comune di Enna, soppressa in favore della part. n. 80 a seguito del tipo mappale del 20/07/2012; detta particella 71, a seguito di detto tipo mappale, ha generato inoltre la part. n. 79 di mq 652 (ente urbano) che a seguito di variazione d'ufficio del 29/08/2012, è diventata part. n. 78 di mq 652; detta particella n. 78, oggi identifica un *fabbricato composto da piano terra di cat. D/10*, meglio identificato catastalmente con la **particella n. 78 sub 2**, come sopra descritto al quesito n.1.

Quesito n. 3

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Alla data del pignoramento, il bene pignorato era di proprietà degli esecutati con le seguenti ripartizioni.

Beni immobili di proprietà

1) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, part. 144, Ha 0.25.90

acquistato da [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted]
[redacted] con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 09/11/2005,
trascritto ad Enna in data 21/11/2005 ai nn. 12715/8271 da potere di [redacted]

2) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 74, Ha 0.35.50

foglio n. 210, part. 75, Ha 0.17.13

acquistato da [redacted] in regime di comunione legale dei beni [redacted]
[redacted] con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 15/02/1999,
trascritto ad Enna in data 06/03/1999 ai nn. 1612/1434 da potere di [redacted]

foglio n. 249, part. 30, Ha 0.69.50

foglio n. 249, part. 238, Ha 0.57.50

foglio n. 249, part. 239, Ha 0.53.10

acquistato da in regime di comunione legale dei beni cor. i.

..... con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 17/08/2004, ^{20ⁿ}
trascritto ad Enna in data 24/08/2004 ai nn. 9247/7026 da potere

foglio n. 210, part. 5, Ha 0.61.70

foglio n. 210, part. 7, Ha 0.68.08

foglio n. 210, part. 8, Ha 0.39.50

foglio n. 210, part. 16, Ha 0.51.50

foglio n. 210, part. 27, Ha 0.37.70

foglio n. 210, part. 30, Ha 0.84.90

foglio n. 210, part. 33, Ha 0.38.30

foglio n. 210, part. 61, Ha 0.26.82

foglio n. 210, part. 66, Ha 0.00.51

foglio n. 210, part. 68, Ha 0.09.38

foglio n. 210, ex part. 69, Ha 0.35.73, *oggi part. 82 di Ha 0.34.55 e part. 77
sub 2 (fabbricato cat. C/6 di mq 106)*

foglio n. 210, ex part. 71, Ha 0.52.37, *oggi part. 80 di Ha 0.47.48 e part. 78
sub 2 (fabbricato cat. D/10 di mq 103 circa)*

acquistato da
..... con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 18/04/1994,
trascritto ad Enna in data 10/05/1994 ai nn. 4026/3495 da potere di:

..... - part. n. 5;

..... - partt. nn. 7, 8;

..... - part. n. 16;

..... - partt. nn. 27, 30, 33, 61, 66, 68, ex 69

(oggi 82 e 77 sub 2), ex 71 (oggi 80 e 78 sub 2)

3) terreno agricolo in agro di **Piazza Armerina**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 108, part. 59, Ha 0.98.50

acquistato da [redacted] con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 21/09/1994, trascritto ad Enna in data 05/10/1994 ai nn. 8173/7024 da potere di [redacted]

foglio n. 108, part. 23, Ha 2.10.10

acquistato da [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] con atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 18/04/1994, trascritto ad Enna in data 10/05/1994 ai nn. 4026/3495 da potere di [redacted]

Beni immobili di proprietà [redacted] e [redacted] e: 1/1.

4) terreno agricolo in agro di **Barrafranca**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 5, ex part. 1168, Ha 0.07.10, oggi *part. 1711 di Ha 0.04.61 e la part. 1685 sub 2 (fabbricato cat. C/2 della consistenza di mq 224)*; 60

pervenuto a [redacted] per 1/1 (part. n. 1168) in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Salvatore Catti di Pietraperzia del 15/11/1984, trascritto ad Enna il 13/12/1984 ai nn. 10341/9466 da potere di [redacted]

5) fabbricato sito in **Enna**, c/da Bubbudello snc, censito al Catasto fabbricati:

foglio n. 210, part. 72, cat. A/4, 5 vani

acquistato da [redacted] in forza di contratto di mutuo agrario e acquisto terreni a rogito del Notaio Aldo Barresi di Enna del 05/12/2002, trascritto ad Enna in data 12/12/2002 ai nn. 9674/8524 da potere di [redacted] 20?

6) terreno agricolo in agro di **Enna**, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 32, Ha 0.60.90

foglio n. 210, part. 35, Ha 0.70.10

foglio n. 210, part. 62, Ha 0.00.38

foglio n. 210, part. 64, Ha 0.03.26

foglio n. 210, part. 65, Ha 0.00.39

foglio n. 210, part. 67, Ha 0.58.22

foglio n. 210, part. 70, Ha 0.92.65

acquistato da in forza di contratto di mutuo agrario e acquisto terreni a rogito del Notaio Aldo Barresi di Enna del 05/12/2002, trascritto ad Enna in data 12/12/2002 ai nn. 9674/8524 da potere u.

2022

7) terreno agricolo in agro di Enna, censito in Catasto terreni:

foglio n. 210, part. 63, Ha 0.00.74

acquistato da atto pubblico rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 18/04/1994, trascritto ad Enna in data 10/05/1994 ai nn. 4026/3495 da potere di

Quesito n. 4

C) *Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivati da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Gli immobili in questione, risultano pignorati come da nota di trascrizione del 07/03/2013 reg. gen. 1780, reg. part. 1273, su richiesta dell'avv. Mario Mangiapane di Pietraperzia, via S. Di Blasi n. 27, in favore di B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia con sede in Caltanissetta.

Inoltre, vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione in data 19/03/1977 ai nn. 2093/1998 da scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Travaglini di Enna in data 01/02/1977 con la quale è stata asservita al fabbricato censito alla part. 72 sub 1 e sub 2 del fgl. n. 210 del Comune di Enna, la superficie di mq 3.250 della part.n. 34 (oggi part. n. 70);
- trascrizione in data 11/11/1993 ai nn. 9893/8577 da atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Salvatore Catti di Barrafranca in data 29/10/1993 per l'asservimento della superficie di mq 620 per la costruzione dell'immobile censito alla part. n. 1685 sub 2 (ex 1168) del fgl. n. 5 del Comune di Barrafranca;
- ipoteca volontaria iscritta il 12/12/2002 ai nn. 9675/723 per € 84.698,00 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro l'esecutato degli immobili di cui alle particelle 72 del fgl. n. 5 del Comune di Barrafranca, partt. nn. 32, 35, 62, 64, 65, 67, 70 del fgl. n.210 del Comune di Enna; per 3/4 dell'immobile di cui alla part. 63 del fgl. n.210 del Comune di Enna e per 1/2 delle partt. nn. 5, 7, 8, 16, 27, 30, 33, 61, 66, 68, 69, 71 del fgl. n. 210 del Comune di Enna e contro l'esecutata

- della part. n. 63 del fgl. 210 del Comune di Enna e per 1/2 delle partt. nn. 5, 7, 8, 16, 27, 30, 33, 61, 66, 68, 69, 71 del fgl. n. 210 del Comune di Enna;
- trascrizione in data 26/05/2010 ai nn. 4984/3924 da atto unilaterale d'obbligo rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 20/05/2010 con il quale sono stati destinati a parcheggio con vincolo permanente al fabbricato censito alla part. 72 sub 2 del fgl. n. 210 del Comune di Enna, mq 274 della part. n. 70 del fgl. n. 210 del Comune di Enna;
 - ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2010 ai nn. 5519/662 per € 21.500.00 in favore della in favore di B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia con sede in Caltanissetta, contro l'esecutato 1/2 degli immobili censiti alla part. n. 144 del fgl. n. 5 del Comune di Barrafranca, alle partt. nn. 74, 75, 30, 238, 239, 5, 7, 8, 16, 27, 30, 33, 61, 66, 68, 69, 71 del fgl. n. 210 del Comune di Enna ed alle partt. nn. 59 e 23 del fgl. n. 108 del Comune di Piazza Armerina, per 1/1 degli immobili censiti alla part. n. 1711 e 1685 sub 2 (ex part. n. 1168) del fgl. n. 5 del Comune di Barrafranca, alla part. n. 72 del fgl. n. 210 del Comune di Enna, alle partt. nn. 32, 35, 62, 63, 64, 65, 67, 70 del fgl. n.210 del Comune di Enna e contro
..... per 1/2 degli immobili censiti alla part. n. 144 del fgl. n. 5 del Comune di Barrafranca, alle partt. nn. 74, 75, 30, 238, 239, 5, 7, 8, 16, 27, 30, 33, 61, 66, 68, 69, 71 del fgl. n. 210 del Comune di Enna ed alle partt. nn. 59 e 23 del fgl. n. 108 del Comune di Piazza Armerina.

I terreni di cui al punto 1) e 4) nel territorio del Comune di Barrafranca, sono destinati dal vigente Pdf (Piano di Fabbricazione) a zona "E" Agricola e come risulta dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (All. F) risultano privi di

vincoli sovraordinati che ne impediscono l'edificazione, (vincolo idrogeologico, vincolo legge Galasso, vincolo boschivo, ecc.):

I terreni di cui al punto 3) nel territorio del Comune di Piazza Armerina, sono destinati dal vigente PRG (Piano Regolatore Generale) a zona "E" Agricola ed inoltre come si evince dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (*All. F*) la part. n. 23, per il 30% circa, ricade in area di criticità geologica con grado di pericolosità molto elevato.

I terreni di cui ai punti 2) 5) 6) 7) ricadenti nel territorio del Comune di Enna, come meglio si evince dal CDU (certificato di destinazione urbanistica), (*All. F*), sono destinati dal vigente PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Enna, in parte a zona E "Produttivo Agricolo", in parte a "verde di rispetto", in parte a "fascia di rispetto dei boschi" (fgl. 249), in parte a "verde boscato" e per piccole porzioni di particelle, ad "infrastrutture viarie", fermo restando la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio avvenuta in data 31/12/1993.

L'immobile di cui al punto 2) part. 72 sub 1 e 2, del fgl. 210 che riguarda un fabbricato nel territorio del Comune di Enna, destinato in parte ad abitazione ed in parte a laboratorio per arti e mestieri, ricade tra le partt. 82 e 70 del fgl. 210, entrambe destinate a zona E verde "produttivo agricolo" per il 100%.

L'immobile di cui al punto 4) part. 1685 sub 2 del fgl. 5, che riguarda un fabbricato destinato a magazzino e locale deposito (cat. C/2) sito nel territorio del Comune di Barrafranca, ricade all'interno di un'area destinata a zona "E" Agricola, priva di vincoli sovraordinati.

Gli immobili di cui al punto 5) part. 77 sub 2, destinato a stalle (cat. C/6) insiste sulla particella n. 82, destinata a zona E verde "produttivo agricolo" per il 100%.

mentre l'immobile censito alla part. 78 sub 2 del fgl. 210, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (cat. D/10), ricade tra le partt. 30 ed 80 del fgl. 210, rispettivamente destinate a verde "produttivo agricolo" per il 23% ed a "verde boscato" per il 77% ed a "produttivo agricolo" per il 100%.

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio, pertanto non risultano assoggettati ad alcun vincolo condominiale che ne possa limitare l'utilizzo degli stessi.

Quesito n. 5

D) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto.

Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

Gli immobili pignorati allo stato attuale, risultano utilizzati dagli esecutati per l'attività dell'Azienda agricola, l'immobile di cui al punto 5) part. 72 sub 1 e sub 2, del fgl. 210 del Comune di Enna, che riguarda il fabbricato destinato in parte ad abitazione ed in parte a laboratorio artigianale, è abitato, per la porzione adibita ad abitazione, dalla famiglia degli stessi esecutati, e la porzione destinata a laboratorio artigianale, è utilizzata dagli esecutati per la produzione artigiane dei prodotti dell'azienda agricola.

Gli altri immobili, nei pressi dell'abitazione, part. 77 sub 2 e part. 78 sub 2 del fgl. n. 210 del Comune di Enna, costituiti da strutture in ferro, una in parte tompagnata