

02/11/88

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88/12 R.G.

**GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. ORRIGO**

RELAZIONE DI CONSULENZA

- RILIEVO FOTOGRAFICO

C.T.U. ING. CINZIA LO BIANCO

TRIBUNALE DI ENNA
Depositi in

Oggi

IL FUNZIONARIO
Filippo Spadaro

Cinzia Lo Bianco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 88/2012

PROMOSSA DA

UNICREDIT spa

CONTRO

oooooooooooooooooooo

I. *INTRODUZIONE*

La sottoscritta Ing. Lo Bianco Cinzia nel corso dell'udienza tenutasi giorno 15 Dicembre 2010 è stata nominata dall'Ill.mo Sig. Omar Orrigo consulente tecnico di ufficio nella esecuzione immobiliare n. 5/2010 promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro i coniugi [REDACTED]

In detto giorno la scrivente prestava giuramento di rito davanti al Giudice e veniva incaricata dallo stesso di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati. Contestualmente, venivano attribuiti alla scrivente un termine di giorni novanta (90) per il deposito della relazione di consulenza tecnica nonché l'anticipo di € 300,00 posto a carico del creditore precedente.

In data 3 Febbraio 2011 la sottoscritta invia alle parti lettera raccomandata in cui si comunica l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 22 Febbraio 2011 alle ore 10:00 sui luoghi di causa siti in c.da Mandrascate, comune di Enna.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

All'udienza di giorno 6 Febbraio 2013 il Giudice O. Orrigo ha posto alla sottoscritta CTU i seguenti quesiti:

L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione 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 corrispondano 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 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 e formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale 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 e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta in data 20 Febbraio 2013, tramite lettera raccomandata a.r. inviata alle parti ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 4 Marzo 2013 alle ore 9:30 sui luoghi di causa siti in c.da S. Giuseppe a Calascibetta, comune di Enna.

La sottoscritta, recatasi sul posto, non è riuscita ad effettuare il sopralluogo in quanto l'esecutato non si è presentato.

La sottoscritta, in seguito a ripetuti e vani tentativi di rintracciare l'esecutato, chiede in data 21 Marzo 2013 al Giudice autorizzazione all'ausilio della forza pubblica, concessa in data 26 giugno 2013. Pertanto la sottoscritta, presi i dovuti accordi con il Comandante dei Carabinieri del luogo, invia nuovamente comunicazione all'esecutato in data 17 luglio 2013 al fine di realizzare il sopralluogo in data 23 Settembre 2013 alle ore 9:30.

Al termine del sopralluogo la CTU ha steso il seguente verbale di cui l'originale viene riportato in "Allegati".

TRIBUNALE DI ENNA
INIZIO OPERAZIONI PERITALI
VERBALE

Il giorno 24 del mese di settembre dell'anno 2013 la sottoscritta Ing. Cinzia Lo Bianco nominata CTU nella EI 88/2012 si è recata sui luoghi di causa accompagnata dalla forza pubblica regolarmente autorizzata dal Giudice nelle persone del Maresciallo dei Carabinieri [REDACTED] e il Brigadiere Capo [REDACTED]. Recatasi sui luoghi, quindi, insieme all'Ing. Lombardo Giuseppe, ivi ha trovato il sig. [REDACTED] esecutato e insieme al suddetto si è dato inizio al sopralluogo dei beni pignorati in c.da S. Giuseppe.

Si è proceduto a realizzare un rilievo metrico, quando è stato possibile, e fotografico sia dei terreni che delle costruzioni. Alle ore 11,20 si rinviava le operazioni peritali a giorno 30 settembre alle ore 9.30 all'ingresso di Calascibetta per andare ad effettuare il sopralluogo in c.da Gaito.

Letto, confermato e sottoscritto.

1. [REDACTED] firmato
 2. [REDACTED] firmato
 3. [REDACTED] firmato
 4. Brigadiere [REDACTED] firmato
- La CTU Ing. Cinzia Lo Bianco. firmato

o o o

La sottoscritta Ing. Cinzia Lo Bianco il giorno 30 settembre 2013 alle ore 9,30 si reca insieme all'Ing. Giuseppe Lombardo all'ingresso di Calascibetta dove incontra il sig. [REDACTED]. Insieme ci si è recati in c.da Gaito per eseguire il sopralluogo delle proprietà pignorate. Si è eseguito il rilievo fotografico e metrico della costruzione rispondente al N.C.E.U. Fg 47 p.lla 85 la quale al piano terra risulta essere un magazzino per grano usato dal sig. [REDACTED] il piano primo è usato dalla sorella del

sig. [redacted] in comodato d'uso gratuito, il piano soffitta è in disuso e si accede da una finestra esterna. Le proprietà circostanti sono coltivate a seminativo.

Letto, confermato e sottoscritto.

1. Sig. [redacted] firmato

2. [redacted] firmato

La CTU Ing. Cinzia Lo Bianco. firmato

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO A

Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

- 1) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di ha 4.76.20 N.C.T. fg 10 part. 36 (3)
- 2) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di a 8.48 N.C.T. fg 10 part. 75 (3)
- 3) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito di ha 4.55.61 N.C.T. fg 47 part. 80
- 4) quota di $\frac{1}{2}$ di terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito di a 0.69 N.C.T. fg 47 part. 79

- 5) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di ha 4.77.00 N.C.T. fg 10 part. 58
- 6) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di are 12.00 N.C.T. fg 10 part. 105
- 7) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 6.50 N.C.T. fg 55 part. 68
- 8) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 58.40 N.C.T. fg 55 part. 78
- 9) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di ha 2.16.13 N.C.T. fg 55 part. 81
- 10) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 3.60 N.C.T. fg 55 part. 89
- 11) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 29.80 N.C.T. fg 55 part. 97
- 12) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 41.90 N.C.T. fg 55 part. 99
- 13) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 11.50 N.C.T. fg 55 part. 105
- 14) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 31.20 N.C.T. fg 55 part. 106
- 15) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 46.10 N.C.T. fg 55 part. 112
- 16) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 14.80 N.C.T. fg 55 part. 114
- 17) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di ha 1.23.80 N.C.T. fg 55 part. 119
- 18) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 49.20 N.C.T. fg 55 part. 124
- 19) Abitazione A3 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T-1 di vani 6 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 1
- 20) Cappella B7 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq. 30 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 2
- 21) Abitazione A4 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di vani 4 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 3
- 22) Locale C2 in Calascibetta (EN) c da S. Giuseppe al piano T di mq. 5 N.C.T. fg 55 part. 98
- 23) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq. 33 N.C.T. fg 55 part. 107
- 24) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq.59 N.C.T. fg 55 part. 234

- 25) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq.166 N.C.T. fg 55 part. 235
- 26) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.03.30 N.C.T. fg 47 part. 6
- 27) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 18.20 N.C.T. fg 47 part. 7
- 28) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.18.70 N.C.T. fg 47 part. 56
- 29) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 16.87 N.C.T. fg 47 part. 57
- 30) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.20.90 N.C.T. fg 47 part. 69
- 31) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 8.43 N.C.T. fg 47 part. 70
- 32) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo ha 24.13.60 N.C.T. fg 47 part. 88
- 33) Abitazione A3 in Calascibetta (EN) c.da Gaito al piano T di vani 6 N.C.T. fg 47 part. 85

DESCRIZIONE

- Tutti i terreni oggetto di causa sono ben curati e recintati. Molti sono adibiti a pascolo, altri a seminativo; si è potuta osservare la presenza di qualche ulivo.

I fabbricati di cui al n°23 – fg 55 p.lla 107 – e al n° 24 – fg 55 p.lla 234 – risultano dei diruti in totale stato di abbandono nei confronti dei quali la natura ha ormai prevaricato. Del primo è difficile scorgere in mezzo agli arbusti anche solo le mura esterne, mentre del secondo sono ancora visibili le mura esterne ma il tetto è crollato.

- Riguardo i fabbricati di cui al n° 19, 20 e 21 - p.lla 79 del fg 55, suddivisa in sub 1, sub 2 e sub 3 – costituiscono un unico antico casale con possenti mura esterne, con annessa cappella (sub 2). Possente ed elegante. Le condizioni attuali, però,

sono di abbandono. Presente qualche problema strutturale soprattutto nei solai e nella scala che porta al piano primo.

- Il fabbricato di cui al n° 22 – p.lla 98 fg 55 – risulta una sorta di piccolo deposito in muratura non più in uso;

- il fabbricato di cui al n° 25 – p.lla 235 fg 55 – ad oggi è un deposito magazzino di ampie dimensioni, in muratura, con tetto a falde, di discreta fattura;

- il fabbricato di cui al n° 33 – p.lla 85 fg 47 – al piano terra è usato a deposito materiali, al piano primo è usato ad abitazione da parte della famiglia della sorella dell'esecutato, il fabbricato vicino usato a deposito attrezzi. L'abitazione è composta da un corridoio centrale che disimpegna da una parte un ampio vano soggiorno- pranzo- cucina, dall'altra la cameretta dei bambini, un ripostiglio, un bagno e la camera da letto matrimoniale. La pavimentazione, in buono stato di conservazione, è in caramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono doppi, in ferro con monovetro all'interno, in pvc con vetrocamera all'esterno, le porte interne sono in legno di buona fattura, l'impianto elettrico risulta a norma, l'impianto di riscaldamento è realizzato con termosifoni in ogni ambiente. Nel soggiorno è presente pure un ampio camino. Non sono presenti segni di umidità né di condensa. L'abitazione risulta essere molto luminosa e ben soleggiata in tutti gli ambienti.

A conclusione del fabbricato c'è un sottotetto adibito a deposito a cui si accede tramite scala a pioli dal balcone posto al piano primo.

Il fabbricato è chiuso con un tetto a falde tegolato.

All'appartamento si accede per mezzo di una scala esterna scoperta che risulta strutturalmente staccata dal resto del fabbricato. Nel vano sottoscala è stato ricavato un deposito e un piccolo bagnetto in disuso.

CONFINI:

La p.lla 36 fg 10 (denominata n°1) confina con le p.lle 38, 78, 37, 4, 35, 63, 59 e contiene la 75 oggetto di pignoramento.

La p.lla 75 fg 10 (denominata n°2) è circondata dalla p.lla 36 di cui sopra.

La p.lla 80 fg 47 (denominata n°3) confina con la p.lla 78 e con la 79.

La p.lla 79 fg 47 (denominata n°4) confina con la p.lla 78 e con la 80.

La p.lla 58 fg 10 (denominata n°5) confina con le p.lle 52, 40, 38, 59, 106, 57, 54 e contiene la 105 oggetto di pignoramento.

La p.lla 105 fg 10 (denominata n°6) è circondata dalla p.lla 58 di cui sopra.

La p.lla 68 fg 55 (denominata n°7) confina con le p.lle 78, 81, 341, 257.

La p.lla 78 fg 55 (denominata n°8) confina con le p.lle 66, 82, 81, 68, 257.

La p.lla 81 fg 55 (denominata n°9) confina con le p.lle 68, 78, 82, 86, 89, 92, 93, 96, 100, 106, 97, 119, 99, 77, 75, 79, 235, 234, 341.

La p.lla 89 fg 55 (denominata n°10) confina con le p.lle 86, 87, 91, 92, 81.

La p.lla 97 fg 55 (denominata n°11) confina con le p.lle 106, 114, 119, 81, 98, 107.

- La p.lla 99 fg 55 (denominata n°12) confina con le p.lle 81
- La p.lla 105 fg 55 (denominata n°13) confina con le p.lle 100, 101, 108, 106.
- La p.lla 106 fg 55 (denominata n°14) confina con le p.lle 100, 105, 108, 112, 114, 97, 81.
- La p.lla 112 fg 55 (denominata n°15) confina con le p.lle 108, 356, 111, 117, 123, 239, 240, 119, 114, 106.
- La p.lla 114 fg 55 (denominata n°16) confina con le p.lle 106, 112, 119, 97.
- La p.lla 119 fg 55 (denominata n°17) confina con le p.lle 97, 114, 112, 240, 124, 81.
- La p.lla 124 fg 55 (denominata n°18) confina con la p.lla 119.
- La p.lla 79 fg 55 (denominata n°19-20 e 21) confina con le p.lle 75, 81, 234, 235,
- La p.lla 98 fg 55 (denominata n°22) confina con le p.lle 81 e 97.
- La p.lla 107 fg 55 (denominata n°23) confina con le p.lle 97, 81.
- La p.lla 234 fg 55 (denominata n°24) confina con le p.lle 81, 79.
- La p.lla 235 fg 55 (denominata n°25) confina con le p.lle 81, 79.
- La p.lla 6 fg 47 (denominata n°26) confina con le p.lle 4, 7, 56.
- La p.lla 7 fg 47 (denominata n°27) confina con le p.lle 6, 5, 57.
- La p.lla 56 fg 47 (denominata n°28) confina con le p.lle 6, 57, 69.
- La p.lla 57 fg 47 (denominata n°29) confina con le p.lle 56, 7, 70.
- La p.lla 69 fg 47 (denominata n°30) confina con le p.lle 56, 70, 8.
- La p.lla 70 fg 47 (denominata n°31) confina con le p.lle 69, 57, 9.

ACCATASTAMENTO

Le proprietà risultano essere regolarmente accatastate.

Il rilievo fotografico eseguito per le proprietà oggetto del pignoramento è riportato in "Allegati".

QUESITO B

Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano 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.

I dati risultanti dalla relazione notarile corrispondono a quelli effettivi.

La vicenda degli immobili nel ventennio antecedente la data di pignoramento (trascritto il 02/11/2012) è già stata ricostruita nella certificazione notarile, depositata nel fascicolo di parte dell'Avv. Bongiaro, a firma del Notaio Enrico Siracusano. Tutti i dati

risultanti nella relazione notarile rispondono a quelli effettivi. Essendo però quest'ultima risalente al 06/11/2012 si è ritenuto opportuno estrarre i documenti ipotecari da quella data ad oggi in modo tale da aggiornare le informazioni. Da tale ispezione è da segnalare solo una

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2013 – Registro Particolare 322 Registro Generale 4924 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 48325 del 28/05/1993 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Immobili siti in Calascibetta (EN) – capitale € 128.938,77 Totale € 245.624,15 – formalità di riferimento 456 del 11/06/1993
Richiedente: UniCredit Credit Management Bank spa VERONA.

Della suddetta ispezione si riporta copia in "Allegati".

QUESITO C

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato 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 di trascrizione del pignoramento, cioè il 02/11/2012, tutti gli immobili risultano interamente di proprietà del sig. [REDACTED] a meno della seguente:

- fg 47 p.la 79 (denominata n°4) risulta intestata a [REDACTED] (proprietario per 2/4), [REDACTED] (proprietario per 1/4) nato a [REDACTED] e [REDACTED] (proprietario per 1/4) nato a [REDACTED]

Atto tra vivi anteriore al 02/11/1992

Per i terreni seguenti:

- 1) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di ha 4.76.20 N.C.T. fg 10 part. 36
- 2) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di a 8.48 N.C.T. fg 10 part. 75

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 risulta essere l'atto di vendita rogato dal Notaio Di Salvo Liborio del 19/10/1978 a favore di [REDACTED] trascrizione nn. 8706/7616 del 10/11/1978.

Per i terreni seguenti:

3) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito di ha 4.55.61 N.C.T. fg 47 part. 80

4) quota di ½ di terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito di a 0.69 N.C.T. fg 47 part. 79

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 risulta essere l'atto di divisione rogato dal Notaio Catania Salvatore del 14/11/1977 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
trascrizione nn. 8544/7939 del 13/12/1977.

Per i terreni seguenti:

5) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di ha 4.77.00 N.C.T. fg 10 part. 58

6) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Pezzente di are 12.00 N.C.T. fg 10 part. 105

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 risulta essere l'atto di affrancazione di terre assegnate ai sensi della legge della riforma agraria con atto Not. Salvatore Argento del 25/10/1977 a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] trascrizione nn. 7986/7463 del 19/11/1977.

Per i terreni seguenti:

- 7) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 6.50 N.C.T. fg 55 part. 68
- 8) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 58.40 N.C.T. fg 55 part. 78
- 9) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di ha 2.16.13 N.C.T. fg 55 part. 81
- 10) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 3.60 N.C.T. fg 55 part. 89
- 11) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 29.80 N.C.T. fg 55 part. 97
- 12) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 41.90 N.C.T. fg 55 part. 99
- 13) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 11.50 N.C.T. fg 55 part. 105
- 14) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 31.20 N.C.T. fg 55 part. 106
- 15) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 46.10 N.C.T. fg 55 part. 112
- 16) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 14.80 N.C.T. fg 55 part. 114
- 17) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di ha 1.23.80 N.C.T. fg 55 part. 119
- 18) Terreno in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe di a 49.20 N.C.T. fg 55 part. 124
- 19) Abitazione A3 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T-1 di vani 6 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 1
- 20) Cappella B7 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq. 30 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 2
- 21) Abitazione A4 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di vani 4 N.C.T. fg 55 part. 79 sub 3
- 22) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq. 5 N.C.T. fg 55 part. 98
- 23) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq. 33 N.C.T. fg 55 part. 107

24) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq.59 N.C.T. fg 55 part. 234

25) Locale C2 in Calascibetta (EN) c.da S. Giuseppe al piano T di mq.166 N.C.T. fg 55 part. 235

l'ultimo atto tra vivi risale al 06/05/2003 a favore di

contro

Antecedente a questo vi sono soltanto successioni in morte e accettazioni tacite d'eredità.

Per i terreni seguenti:

26) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.03.30 N.C.T. fg 47 part. 6

27) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 18.20 N.C.T. fg 47 part. 7

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 è l'atto di vendita Not. Salvatore Catania del 24/05/1974 a favore di

contro

Per i terreni seguenti:

28) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.18.70 N.C.T. fg 47 part. 56

29) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 16.87 N.C.T. fg 47 part. 57

30) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo di ha 1.20.90 N.C.T. fg 47 part. 69

31) Terreno in Calascibetta (EN) c da Gaito-Carminello-Matarazzo di a 8.43 N.C.T. fg 47 part.

70

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 è l'atto di vendita Not. Salvatore Argento del 17/09/1974

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Per gli immobili seguenti:

32) Terreno in Calascibetta (EN) c.da Gaito-Carminello-Matarazzo ha 24.13.60 N.C.T. fg 47 part. 88

33) Abitazione A3 in Calascibetta (EN) c.da Gaito al piano T di vani 6 N.C.T. fg 47 part. 85

l'atto tra vivi anteriore al 02/11/1992 è l'atto di donazione Not. Coldianni del 28/09/1959 a

favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

QUESITO 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 e formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Alla data di trascrizione del pignoramento, cioè il 02/11/2012, esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi:

- diritto di proprietà sulla p.lla 79 fg 47 dei sig.ri [redacted] (proprietario per 1/4) [redacted] (proprietario per 1/4) [redacted]

- ISCRIZIONE nn. 5753/302 del 10/07/1997 nascente da atto di mutuo Not. Barresi Aldo del 07/07/1997 a favore di [redacted] contro [redacted] capitale £ 150.000.000 ipoteca £ 450.000.000 in 10 anni sopra dei beni tra i quali i nn 1) e 2);

- ISCRIZIONE nn. 2298/149 del 07/04/1998 nascente da atto di mutuo Not. Fiorenza Grazia del 01/04/1998 a favore di [REDACTED] con sede in Palermo contro [REDACTED] capitale £ 164.000.000 ipoteca € 279.456,00 in anni 30 sopra dei beni tra i quali anche i beni di cui ai nn. 26) 27) 28) 29) 30) 31) 32) e 33);

- ISCRIZIONE nn 4156/335 del 09/05/2003 nascente da atto di mutuo Not. Fiorenza Grazia del 06/05/2003 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 145.000,00 ipoteca € 290.000,00 sopra tutti i beni immobili oggetto della E.I.;

- ISCRIZIONE nn. 1571/134 del 18/02/2010 nascente da ipoteca legale emessa da SERIT Sicilia del 26/01/2010 a favore di SERIT Sicilia spa con sede in Enna contro [REDACTED] capitale € 18.280,43 ipoteca € 36.560,86 sopra dei beni tra i quali l'abitazione di cui al n°. 33).

o o o o o o o

Per come attestato nel certificato di esistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Enna (cfr. Allegati) alcuni degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano sottoposti a vincoli paesaggistico o a vincolo archeologico. Per ulteriori specificazioni si rimanda all'attestazione vincoli (cfr. "Allegati") rilasciata dall'Ente suddetto in data 15 luglio 2013. o o o o o o o

Relativamente alle abitazioni non esistono regolamenti condominiali.

QUESITO 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.

Tutti gli immobili pignorati risultano liberi, nel senso che i terreni sono coltivati dal sig. [REDACTED] e le costruzioni esistenti o sono in disuso sono usate come deposito e/o magazzino. Unica eccezione è il fabbricato corrispondente alla p.lla 85 del foglio 47 (nominato n°33) il quale al primo piano è abitato dalla sorella del sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia in comodato gratuito.

QUESITO F

Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

CRITERIO di VALUTAZIONE del BENE

La scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene più aderente alla realtà scegliere **come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di causa, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche oscillano fra i seguenti valori:

- 1) Villini posti nella zona di interesse o zone equivalenti, € 500,00 ÷ 600,00 al mq;

- 2) Depositi, Autorimesse posti nella zona di interesse o zone equivalenti € 200,00 ÷ 250,00 al mq;
- 3) Terreni a seminativo posti nella zona di interesse o zone equiv. € 5.791,02/ha
- 4) Terreni a pascolo posti nella zona di interesse o zone equivalenti € 2.473,23/ha
- 5) Terreni a pascolo arborato posti nella zona di interesse o zone equiv. € 2.473,23/ha
- 6) Terreni a uliveto posti nella zona di interesse o zone equivalenti € 9.031,71/ha
- 7) Terreni a vigneto posti nella zona di interesse o zone equivalenti € 10.053,87/ha

VALUTAZIONE TERRENO 1 (fg 10 p.lle 36)

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, il resto è lasciato a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $4.40.69 \times € 5.791,02/ha = € 25.520,00$
 - porzione a pascolo ha $0.35.51 \times € 2.473,23/ha = € 878,00$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 26.398,00**

VALUTAZIONE TERRENO 2 (fg 10 p.lle 75)

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a uliveto e ancora a vigneto pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.06.80 \times € 5.791,02/ha = € 393,80$
- porzione a uliveto ha $0.01.09 \times € 9.031,71/ha = € 98,50$
- porzione a vigneto ha $0.00.59 \times € 10.053,87/ha = € 59,50$

per una valutazione complessiva pari a € 551,80

VALUTAZIONE TERRENO 3 (fg 47 p.lle 80) 1

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a uliveto e ancora a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $4.30.38 \times € 5.791,02/ha = € 24.923,40$
- porzione a uliveto ha $0.00.48 \times € 9.031,71/ha = € 43,40$
- porzione a pascolo ha $0.24.75 \times € 2.473,23/ha = € 612,12$

per una valutazione complessiva pari a € 25.278,90

VALUTAZIONE TERRENO 4 (fg 47 p.la 79) 1

Il terreno è coltivato a seminativo e la sua estensione è pari a ha 0.00.69 pertanto la sua valutazione è pari a:

ha $0.00.69 \times € 5.791,02/ha = € 40,00$

VALUTAZIONE TERRENO 5 (fg 10 p.lle 58) 3

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $4.30.00 \times € 5.791,02/ha = € 24.901,00$
- porzione a pascolo ha $0.47.00 \times € 2.473,23/ha = € 1.162,50$

per una valutazione complessiva pari a € 26.063,50

VALUTAZIONE TERRENO 6 (fg 10 p.lle 105) 3

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a uliveto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.02.21 \times € 5.791,02/ha = € 128,00$
- porzione a uliveto ha $0.09.79 \times € 9.031,71/ha = € 884,20$

per una valutazione complessiva pari a **€ 1.012,20**

VALUTAZIONE TERRENO 7 (fg 55 p.lle 68) 2

Il terreno è usato parzialmente a pascolo, parzialmente a pascolo arborato pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a pascolo ha $0.05.00 \times € 2.473,23/ha = € 123,70$
- porzione a pascolo arborato ha $0.01.50 \times € 2.473,23/ha = € 37,10$

per una valutazione complessiva pari a **€ 160,80**

VALUTAZIONE TERRENO 8 (fg 55 p.lle 78) 2

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, usato parzialmente a pascolo, parzialmente a pascolo arborato pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.42.28 \times € 5.791,02/ha = € 2.448,50$
- porzione a pascolo ha $0.13.84 \times € 2.473,23/ha = € 342,30$

- porzione a pascolo arborato ha $0.02.28 \times € 2.473,23/ha = € 56,40$

per una valutazione complessiva pari a **€ 2.847,20**

VALUTAZIONE TERRENO 9 (fg 55 p.lle 81) 2

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $1.27.08 \times € 5.791,02/ha = € 7.359,50$
- porzione a pascolo ha $0.89.05 \times € 2.473,23/ha = € 2.202,50$

per una valutazione complessiva pari a **€ 9.562,00**

VALUTAZIONE TERRENO 10 (fg 55 p.lle 89) 2

Il terreno è usato parzialmente a pascolo, parzialmente a pascolo arborato pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a pascolo ha $0.03.00 \times € 2.473,23/ha = € 74,20$
- porzione a pascolo arborato ha $0.00.60 \times € 2.473,23/ha = € 14,90$

per una valutazione complessiva pari a **€ 89,10**

VALUTAZIONE TERRENO 11 (fg 55 p.lle 97) 2

Il terreno è usato a pascolo e la sua estensione è pari a ha 0.29.80 pertanto la sua valutazione è pari a:

ha $0.29.80 \times € 2.473,23/ha = € 737,00$

VALUTAZIONE TERRENO 12 (fg 55 p.lle 99) 2

Il terreno è coltivato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo arborato pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.34.96 \times € 5.791,02/ha = € 2.024,50$
- porzione a pascolo ha $0.06.94 \times € 2.473,23/ha = € 171,60$

per una valutazione complessiva pari a **€ 2.196,10**

VALUTAZIONE TERRENO 13 (fg 55 p.lle 105) 2

Il terreno è usato parzialmente a pascolo, parzialmente a pascolo arborato pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a pascolo ha $0.07.32 \times € 2.473,23/ha = € 181,00$
- porzione a pascolo arborato ha $0.04.18 \times € 2.473,23/ha = € 103,40$

per una valutazione complessiva pari a **€ 284,40**

VALUTAZIONE TERRENO 14 (fg 55 p.lle 106) 2

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.29.19 \times € 5.791,02/ha = € 1.690,40$
- porzione a pascolo ha $0.02.01 \times € 2.473,23/ha = € 49,70$

per una valutazione complessiva pari a **€ 1.740,10**

VALUTAZIONE TERRENO 15 (fg 55 p.lle 112)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.40.09 \times € 5.791,02/ha = € 2.321,60$
 - porzione a pascolo ha $0.06.01 \times € 2.473,23/ha = € 148,60$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 2.470,20**

VALUTAZIONE TERRENO 16 (fg 55 p.lle 114)

Il terreno è usato a pascolo e la sua estensione è pari a ha 0.14.80 pertanto la sua valutazione è pari a:

ha $0.14.80 \times € 2.473,23/ha = € 366,00$

VALUTAZIONE TERRENO 17 (fg 55 p.lle 119)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.48.87 \times € 5.791,02/ha = € 2.830,10$
 - porzione a pascolo ha $0.74.93 \times € 2.473,23/ha = € 1.853,20$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 4.683,30**

VALUTAZIONE TERRENO 18 (fg 55 p.lle 124)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.39.09 \times € 5.791,02/ha = € 2.263,70$
- porzione a pascolo ha $0.10.11 \times € 2.473,23/ha = € 250,00$

per una valutazione complessiva pari a **€ 2.513,70**

VALUTAZIONE FABBRICATO 19-20-21 (fg 55 p.lle 79 sub 1, sub 2 e sub 3) 2

Trattandosi nella realtà di un unico immobile si è ritenuto opportuno valutarne il valore nella sua interezza poiché sarebbe al di fuori di qualsiasi interesse economico l'acquisto di una parte dell'intero. L'immobile è di antica fattura, probabilmente pure con valore storico, ma in cattivo stato di manutenzione che riguarda pure l'ambito strutturale, considerando il contesto territoriale si ottiene la seguente valutazione:

$$204,8 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 102.400,00 \text{ €}$$

VALUTAZIONE FABBRICATO 22 (fg 55 p.la 98) 2

Trattandosi di locale adibito ad uso deposito, considerando lo stato di conservazione, le finiture e la posizione nel contesto territoriale, si ottiene la seguente valutazione:

$$12,60 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.520,00 \text{ €}$$

dove 12,60 sono la superficie commerciale dell'immobile. In verità dalla visura catastale si legge un valore di superficie pari a 5 mq, ma questo non corrisponde a quanto rilevato

nella realtà. Infatti si è misurata una superficie pari a 25,30 mq che, poiché deposito, va ridotta del 50% nella stima finale, quindi circa 12,60 mq.

VALUTAZIONE FABBRICATO 23 (fg 55 p.lla 107) 2

Trattandosi di immobile ormai diruto si ritiene opportuno dare un valore economico simbolico, pari a € 1.000,00.

VALUTAZIONE FABBRICATO 24 (fg 55 p.lle 234) 2

Trattandosi di immobile ormai diruto si ritiene opportuno dare un valore economico simbolico, pari a € 1.000,00.

VALUTAZIONE FABBRICATO 25 (fg 55 p.lle 235) 2

Trattandosi di locale adibito ad uso deposito, considerando la metodologia costruttiva, il livello delle rifiniture, la posizione nel contesto territoriale, si ottiene la seguente valutazione:

$$91,80 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 22.950,00 \text{ €}$$

dove 91,80 è la superficie commerciale del fabbricato.

VALUTAZIONE TERRENO 26 (fg 47 p.la 6) 1

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.94.31 \times € 5.791,02/ha = € 5.461,50$
 - porzione a pascolo ha $0.08.99 \times € 2.473,23/ha = € 222,40$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 5.683,90**

VALUTAZIONE TERRENO 27 (fg 47 p.lla 7)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $0.15.33 \times € 5.791,02/ha = € 887,80$
 - porzione a pascolo ha $0.02.87 \times € 2.473,23/ha = € 71,00$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 958,80**

VALUTAZIONE TERRENO 28 (fg 47 p.lla 56)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

- porzione a seminativo ha $1.17.60 \times € 5.791,02/ha = € 6.810,30$
 - porzione a pascolo ha $0.01.10 \times € 2.473,23/ha = € 27,20$
- per una valutazione complessiva pari a **€ 6.835,50**

VALUTAZIONE TERRENO 29 (fg 47 p.lla 57)

Il terreno è usato parzialmente a seminativo, parzialmente a pascolo pertanto si è ritenuto opportuno valutarne il valore in base all'uso:

VALUTAZIONE FABBRICATO 33 (fg 47 p.lla 85)

Trattandosi di villino inserito in un contesto territoriale prettamente agricolo, valutandone lo stato di manutenzione e le finiture si ottiene la seguente valutazione:

$$166 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 91.300,00 \text{ €}$$

dove 166 mq è la superficie commerciale totale somma delle superfici commerciali del piano terra adibito a deposito, del piano primo adibito ad abitazione, dei balconi relativi all'abitazione.

Il deposito posto poco distante dal villino è così valutato:

$$16 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 4.000,00 \text{ €}$$

Nel complesso la stima ammonta a € 489.399,00.

QUESITO G

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi 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.*

REGOLARITÀ URBANISTICA FABBRICATI

I fabbricati di cui al n° 19-20-21-22-23-24-25 sono legittimi poiché la data di costruzione è sicuramente – data la vetustà - antecedente alla Legge 1150/1942 che dà l'incipit alle licenze edilizie.

L'unico fabbricato di recente costruzione risulta essere il n° 33, il villino abitato al primo piano dalla famiglia della sorella dell'esecutato. A riguardo si è cercata risposta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calascibetta il quale risponde che relativamente

al fabbricato in questione "...tra gli atti d'Ufficio è stata riscontrata la Pratica Edilizia n° 56/78 relativa alla costruzione di fabbricato rurale in c.da Gaito, per il quale venne rilasciata concessione edilizia in data 27/04/1979.....". Nella concessione edilizia di cui sopra si fa menzione al nulla osta del Genio Civile di Enna che, pertanto, si era pronunciato favorevolmente. Dal confronto del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calascibetta con quanto realizzato si comprende come ci sia ancora oggi la piena corrispondenza. Pertanto si può affermare che tale immobile è regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico.

o o o o o o o

Gli immobili provenienti da esecuzioni immobiliari, in base all'art. 40 comma 6 legge 47/85, possono accedere, entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento, a sanatoria tardiva, sfruttando i Condoni precedentemente promulgati, purchè le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore del Condono cui si riferisce.

o o

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

LA C.T.U.

(Dott.ssa Ing. Cinzia Lo Bianco)

Cinzia Lo Bianco