

Proc. Esecutiva n. 17/2017 R.G.Es.Imm.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Nunzio Noto

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

***Perizia di stima***

Esperto incaricato

Dott. Ing. Salvatore Sansone  
Viale Rosario Nicoletti, 19  
94016, Pietraperzia (EN)

Tel./Fax: 0934.401441 Cell: 333.4392586  
Email: Ing.S.Sansone@gmail.com  
PEC: Salvatore.Sansone@ingpec.eu

Settembre 2018



1. Premessa .....	Pag.1
2. Esame ed integrazione degli atti e dei documenti di causa .....	Pag.3
3. Svolgimento operazioni peritali con sopralluogo .....	Pag.4
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato .....	Pag.4
Quesito “ a ” .....	Pag. 4
Quesito “ b ” .....	Pag.9
Quesito “ c ” .....	Pag.9
Quesito “ d ” .....	Pag.10
Quesito “ e ” .....	Pag.10
Quesito “ f ” .....	Pag.10
Quesito “ g ” .....	Pag.11
Quesito “ h ” .....	Pag.11
Quesito “ i ” .....	Pag.11
Quesito “ j ” .....	Pag.12
Quesito “ k ” .....	Pag.13
k.1 Metodo estimativo adottato: criterio sintetico-comparativo .....	Pag.13
k.2 Valori di stima dei beni pignorati .....	Pag.14
k.3 Correzione dei valori di stima per gli immobili 1,2,3 e 4 (Gruppo 1) soggetti ad usufrutto .....	Pag.16
<b>k.4 Conclusioni del processo estimativo e valore di mercato finale dei beni             pignorati .....</b>	<b>Pag.19</b>
Quesito “ l ” .....	Pag.20
Quesito “ m ” .....	Pag.20
Quesito “ n ” .....	Pag.20
Quesito “ o ” .....	Pag.20
Quesito “ p ” .....	Pag.20
Quesito “ q ” .....	Pag.20
Quesito “ r ” .....	Pag.21
Quesito “ s ” .....	Pag.21
5. Conclusioni .....	Pag.21



**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

A01: Visure catastali

A02 : Estratti di mappa catastale

A03 : Ispezioni ipotecarie ventennali con elenco sintetico delle formalità e note

A04 : Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni

A05 : Estratto di matrimonio del debitore esecutato

A06 : Certificato di residenza e stato di famiglia

A07 : Atti di provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione

A08 : Titoli edilizi abilitativi

A09 : Verbale di sopralluogo

A10 : Rilievo fotografico

A11 : Comunicazione Agenzia delle Entrate su locazione o comodato d'uso dei beni

A12 : Visura Camerale per persona fisica



**PREMESSA**

Con decreto di nomina, depositato in cancelleria il 27/07/2017 e notificato per mezzo P.E.C. nella medesima data, lo scrivente Ing. Salvatore Sansone, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 6604 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Enna, con studio in Pietraperzia (EN) in Viale Rosario Nicoletti n.19, veniva nominato, dal G.E. Dott. Nunzio Noto, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 17/2017 promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

In data 08/09/2017, pertanto, in rispetto alle indicazioni contenute nel decreto di nomina, lo scrivente CTU, si recava presso il tribunale di Enna e compariva innanzi al cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, prestando il giuramento di rito e ricevendo il conferimento dell'incarico con i relativi quesiti di seguito riportati:

- a. identificare 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. verificare 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. accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d. precisare, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e. accertare se il/i bene/i immobile/i risulti o meno accatastato/i, 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 e redazione;
- f. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h. accertare 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, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i. accertare 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.** evidenziare 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.** determinare 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.** indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.** allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (TIFF e/o JPG) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n.** accertare 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.** accertare 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.131.408/49 e s.m.i. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p.** verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q.** verificare, qualora sussista, ovvero accertare, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, cos' come previsto dal D.Lgs. del 19 Agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii.;
- r.** riferire sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s.** verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

Nel mandato di conferimento dell'incarico, il Giudice dell'esecuzione, autorizzava lo scrivente

ad accedere agli uffici pubblici, al fine di richiedere ed estrarre copia degli atti ivi esistenti, comprese le planimetrie catastali, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità; altresì, invitava l'esperto a redigere una relazione di stima a norma dell'art.173 Bis, disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori precedenti ed intervenuti ed al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale (Tiff e/o Jpeg) aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.

Ciò premesso, lo scrivente, in ottemperanza alle disposizioni di nomina, dopo aver esaminato la documentazione in atti, acquisito quella sostanziale per le risposte ai quesiti formulati dal G.E. e dopo aver eseguito, previo regolare avviso alle parti in causa, opportuno sopralluogo all'immobile oggetto di procedimento, seguitava alla redazione del presente elaborato peritale di stima.

## **2. ESAME ED INTEGRAZIONE DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI DI CAUSA**

In data 08.09.2017, in occasione del conferimento dell'incarico, lo scrivente CTU, prendeva visione degli atti di causa in formato cartaceo e ne verificava il corretto ed integrale caricamento sul P.S.T. del Ministero della Giustizia. Dall'analisi della documentazione ed in particolare dell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 10/04/2017 ai numeri 1803 del Registro Generale e 1511 del Registro Particolare, emergeva che i beni immobili oggetto di esecuzione, risultavano identificati in una serie di terreni a destinazione agricola ubicati nel territorio del comune di Villarosa (EN) e distinti al N.C.T. del medesimo comune, al:

- Foglio 43 Particelle 12, 16, 19 e 41;
- Foglio 45 Particelle 11 e 6.

Al fine di avere un quadro più completo dello stato delle cose e poter relazionare e rispondere esaustivamente ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente CTU riteneva opportuno integrare la documentazione agli atti, con:

- Visure catastali aggiornate (Allegato-A01);
- Estratti di mappa catastale (Allegato-A02)
- Ispezioni ipotecarie ventennali con elenco sintetico delle formalità e note (Allegato-A03);
- C.D.U. degli immobili oggetto di esecuzione (Allegato-A04);

- Estratto di matrimonio con annotazioni (Allegato-A05);
- Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (Allegato-A06);
- Atto di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione (Allegato-A07);
- Titoli edilizi abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato-A08).
- Visura camerale per persona fisica (Allegato-A12)

### 3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO

Con regolare avviso alle parti in causa, per mezzo “Raccomandata 1” al debitore esecutato e per mezzo PEC, al rappresentante legale del creditore procedente, le operazioni peritali con sopralluogo agli immobili oggetto di procedimento, identificati in una serie di Terreni a destinazione agricola ubicati nel territorio del comune di Villarosa (EN), si svolsero, così come meglio descritte nel verbale redatto in tale circostanza ed allegato alla presente (Allegato-A09), in data 10.02.2018 con inizio alle ore 11:30 del medesimo giorno, data quest’ultima, suppletiva ad un precedente sopralluogo fissato per il giorno 23.11.2017 al quale nessuna delle parti interessate risultava presente. Lo scrivente CTU, recatosi sul luogo nell’ora e nella data stabilita nell’avviso comunicato alle parti, procedeva, sulla scorta della documentazione precedentemente acquisita presso l’Ufficio Tecnico del comune di Villarosa (EN) ed attraverso i servizi di consultazione catastale dell’Agenzia delle Entrate (Piattaforma Sister), ad eseguire un accurato rilievo fotografico (v.di All. A10) e per quanto possibile metrico, nonché ad eseguire una ricognizione generale dei luoghi, al fine di verificarne le vie di accesso, le condizioni, la tipologia di colture presenti e la loro disposizione, i confini, la presenza o meno di recinzione, la superficie e la morfologia del terreno, l’esposizione, la presenza o meno di fabbricati, la presenza di fonti di approvvigionamento idrico e la posizione del fondo rispetto al centro abitato.

### 4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a. identificare 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;

**Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano essere identificati in 6 appezzamenti di terreno a destinazione agricola, così come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v.di All. A04) rilasciato dall’U.T. del comune di competenza, di forma irregolare e non tutti confinanti tra loro, ubicati in agro del comune di Villarosa (EN), c.da San Giuliano ed aventi estensione**

complessiva di poco superiore ai 350000 mq (35 Ha). Regolarmente censiti al Nuovo Catasto Terreni del medesimo comune, gli immobili oggetto di procedura, risultano contraddistinti catastalmente con i seguenti dati:

Immobile n°1:

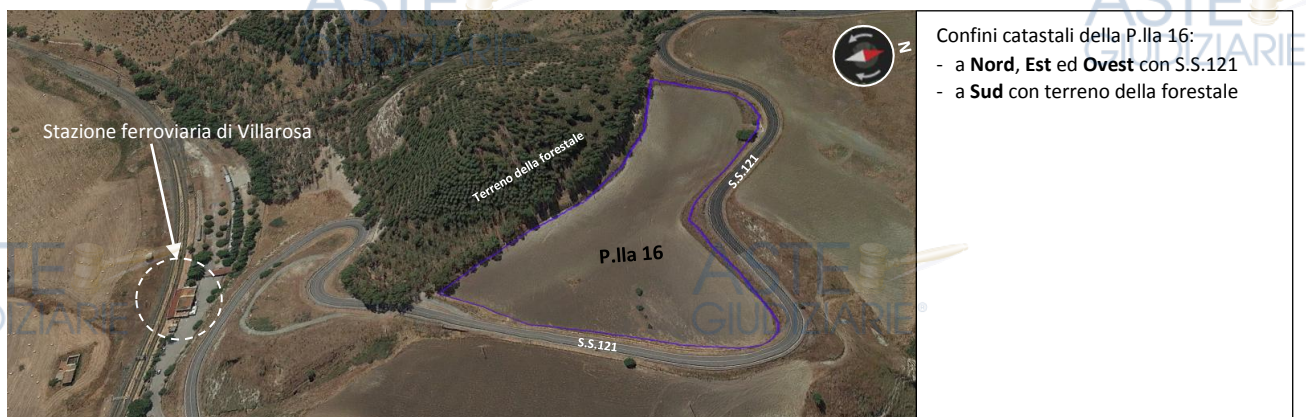
FOGLIO 43 / PARTICELLA 12					
Porzione AA		Porzione AB		Porzione AC	
Qualità	Seminativo	Qualità	Pascolo	Qualità	Pascolo Arboreo
Classe	3	Classe	3	Classe	U
Superficie (mq)	112	Superficie (mq)	6791	Superficie (mq)	1107
Reddito Dominicale	0,38 €	Reddito Dominicale	3,86 €	Reddito Dominicale	1,72 €
Reddito Agrario	0,10 €	Reddito Agrario	1,75 €	Reddito Agrario	0,51 €



Img.1 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Giallo) e delle p.lla ad esso confinanti; si evidenzia in linea tratteggiata Bianca, la stazione ferroviaria di Villarosa poco distante dal fondo.

Immobile n°2:

FOGLIO 43 / PARTICELLA 16			
Porzione AA		Porzione AB	
Qualità	Seminativo	Qualità	Pascolo
Classe	3	Classe	3
Superficie (mq)	21738	Superficie (mq)	1402
Reddito Dominicale	72,97 €	Reddito Dominicale	0,80 €
Reddito Agrario	20,21 €	Reddito Agrario	0,36 €



Img.2 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Viola) e delle p.lla ad esso confinanti; si evidenzia in linea tratteggiata Bianca, la stazione ferroviaria di Villarosa poco distante dal fondo.

**Immobile n°3:**

FOGLIO 43 / PARTICELLA 19			
Porzione AA		Porzione AB	
Qualità	Pascolo Arboreo	Qualità	Pascolo
Classe	U	Classe	2
Superficie (mq)	1667	Superficie (mq)	313
Reddito Dominicale	2,58 €	Reddito Dominicale	0,26 €
Reddito Agrario	0,77 €	Reddito Agrario	0,10 €

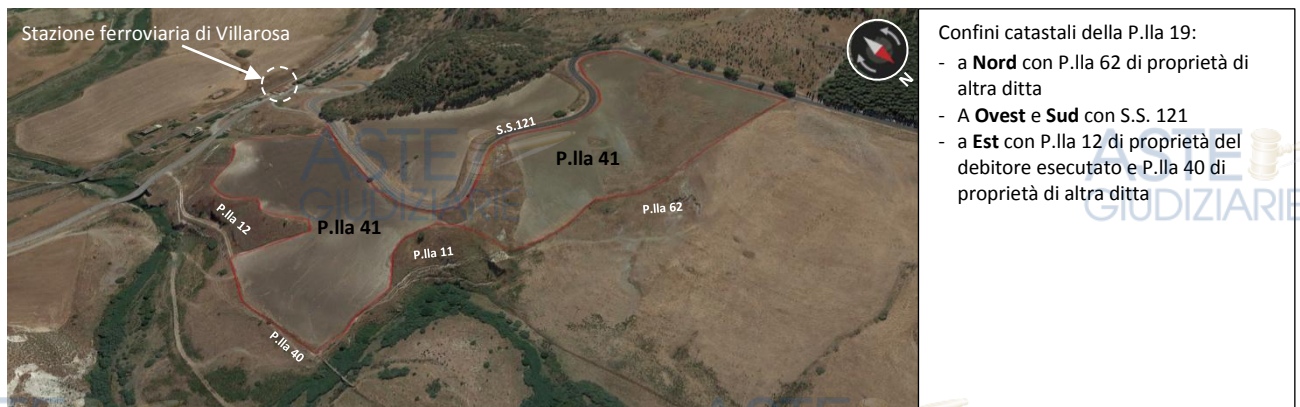


- Confini catastali della P.lla 19:
- a **Nord** con P.lla 83 di proprietà della Regione Sicilia
  - A **Ovest** con P.lla 17 di proprietà di altra ditta
  - a **Sud** con S.S.121
  - a **Est** con torrente Morello

Img.3 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Bianco) e delle p.lle ad esso confinanti

**Immobile n°4:**

FOGLIO 43 / PARTICELLA 41			
Porzione AA		Porzione AB	
Qualità	Seminativo	Qualità	Pascolo
Classe	3	Classe	3
Superficie (mq)	65682	Superficie (mq)	18078
Reddito Dominicale	220,49 €	Reddito Dominicale	10,27 €
Reddito Agrario	61,06 €	Reddito Agrario	4,67 €



- Confini catastali della P.lla 19:
- a **Nord** con P.lla 62 di proprietà di altra ditta
  - A **Ovest e Sud** con S.S. 121
  - a **Est** con P.lla 12 di proprietà del debitore esecutato e P.lla 40 di proprietà di altra ditta

Img.4 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Rosso) e delle p.lle ad esso confinanti; si evidenzia in linea tratteggiata Bianca, la stazione ferroviaria di Villarosa poco distante dal fondo.

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Immobile n°5:**

**ASTE GIUDIZIARIE**

FOGLIO 45 / PARTICELLA 6			
Porzione AA		Porzione AB	
Qualità	Seminativo	Qualità	Pascolo
Classe	4	Classe	3
Superficie (mq)	91332	Superficie (mq)	22708
Reddito Dominicale	141,51 €	Reddito Dominicale	12,90 €
Reddito Agrario	42,45 €	Reddito Agrario	5,86 €



Confini catastali della P.Illa 6:

- a **Nord** con P.Illa 10 di proprietà di altra ditta
- A **Ovest** con P.Ille 132,94,116,88,87,86,85 di proprietà di altra ditta e ricadenti in altro foglio di mappa
- a **Sud** con P.Illa 4 di proprietà di altra ditta ricadente nel foglio di mappa 46
- a **Est** con P.Ille 4 e 6 di proprietà di altra ditta ricadenti nel foglio di mappa 46

Img.5 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Rosso) e delle p.Ille ad esso confinanti

**Immobile n°6:**

FOGLIO 45 / PARTICELLA 11			
Porzione AA		Porzione AB	
Qualità	Seminativo	Qualità	Pascolo
Classe	4	Classe	3
Superficie (mq)	94206	Superficie (mq)	36302
Reddito Dominicale	145,96 €	Reddito Dominicale	20,62 €
Reddito Agrario	43,79 €	Reddito Agrario	9,37 €



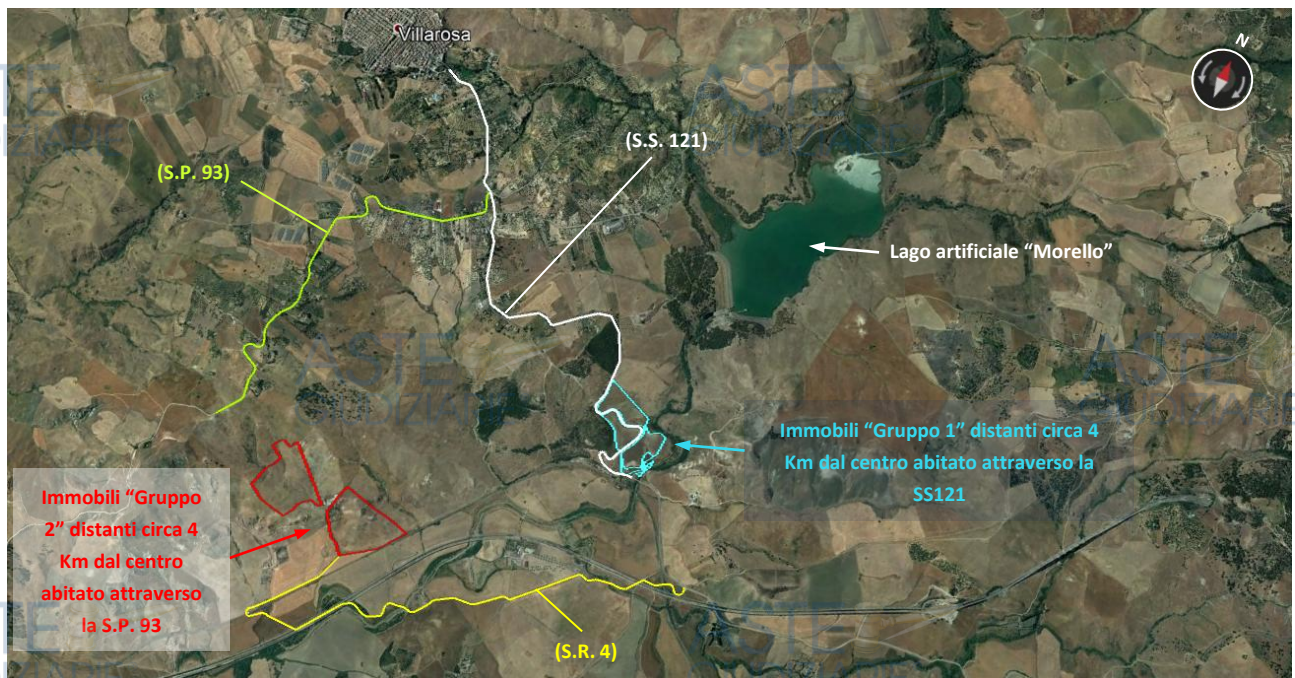
Confini catastali della P.Illa 11:

- a **Nord** con P.Illa 12 di proprietà di altra ditta
- A **Ovest** con P.Illa 10 di proprietà di altra ditta
- a **Sud** con P.Illa 6 e p.Illa 28 appartenenti ad altra ditta ed al foglio di mappa 46
- a **Est** con P.Illa 10 del foglio di mappa 46 e linea ferrata

Img.6 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione del bene immobile oggetto di procedimento (retino in Giallo) e delle p.Ille ad esso confinanti

**Tutti i fondi oggetto della procedura esecutiva, che nel prosieguo del presente elaborato saranno raggruppati secondo 2 gruppi distinti (Gruppo 1: costituito dagli immobili 1,2,3 e 4 - Gruppo 2: costituito dagli immobili 5 e 6), si presentano con una giacitura in leggero o medio declivio con**

prevalente esposizione a Sud-Est. La natura dei terreni è verosimilmente di tipo argilloso-calcareo con granulometria di medio impasto ad utilizzo prevalentemente foraggero finalizzato all'alimentazione di bestiame. I fondi, in buone condizioni e privi di colture arboree, risultano ubicati ad altezze comprese tra i 350 ed i 500 metri s.l.m. in un'area collinare a sud del comune di Villarosa (EN), distante circa 4 km dal centro abitato (v.di img.7 riportata di seguito) e prossimi all'artificiale lago Morello. Non risulta dalla certificazione in atti prodotta dall'U.T. di competenza (v.di All. A04) che le aree sulle quali insistono le particelle oggetto della procedura, siano soggette a vincoli idrogeologici o siano percorse dal fuoco.



Img.7 : Stralcio aerofotogrammetrico, estratto dai servizi di Google Maps con indicazione dei beni immobili oggetto di procedimento (retino in Rosso per il "Gruppo 1" e retino in Ciano per il "Gruppo 2") e della loro distanza dal centro abitato. Si evidenziano in tratto di diversi colori, i percorsi stradali che collegano i vari lotti al comune di Villarosa - colore Bianco (S.S.121), Verde (S.P.93) , Giallo (S.R.4).

I confini dei vari lotti, risultano ben marcati e delimitati da una recinzione realizzata con paletti di legno a sezione circolare, recuperati in natura e ripuliti parzialmente dalla corteccia, sui quali risulta fissata una rete metallica a maglia rettangolare con chiusura in filo spinato (v.di foto n.5 All.A10). Ai fondi del "Gruppo 1" (v.di img.7- colore Ciano), si può accedere agevolmente percorrendo la Strada Statale 121 che collega il centro abitato alla stazione ferroviaria del comune Villarosa. Ai fondi del "Gruppo 2" (v.di img.7- colore Rosso), invece, l'accesso risulta un po' più articolato e poco agevole; le possibilità per raggiungere i fondi risultano essere due, una da Sud-Est, attraverso la Strada Regionale 4 e poi attraverso una strada interpodereale che passa al disotto dell'Autostrada A19 fino a raggiungere i binari della ferrovia (v.di img.7 tratto in Giallo) ed una da Nord-Ovest attraverso la Strada Provinciale 93 (v.di img.7 tratto in Verde) direttamente collegata alla S.S.121. In sede di sopralluogo, non si riscontrano per gli immobili

oggetto di esecuzione, **fonti di approvvigionamento idrico proprie o caseggiati rurali non dichiarati e non emergono** dagli atti di compravendita dei beni **servitù di passaggio attive o passive.**

**b.** verificare 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;

**Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, censiti al N.C.T del comune di Villarosa (EN), al Foglio 43, P.lle 12,16,19,41 (Gruppo 1) ed al Foglio 45, P.lle 5 e 6 (Gruppo 2), risultano appartenere, rispettivamente:**

- **al debitore esecutato per l'intera Nuda proprietà**, così come emerso catastalmente e dall'atto di compravendita del **03.12.1992** estratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna (v.di All.A07), con usufruttuari "vita natural durante" per la quota di ½ ciascuno: [REDACTED] [REDACTED]
- **al debitore esecutato per l'intera ed esclusiva proprietà**, così come emerso catastalmente e:
  - dal **Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Enna** in data 09.02.2012, per la Particella 6;
  - dall'**atto di compravendita del 26/08/2010** estratto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna (v.di All.A07) per la Particella 11.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU presso l'Ufficio di Stato Civile, servizi demografici del comune di Sant'Agata Li Battiati (CT), **il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.**

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

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna (v.di All. A07), nonché dalla certificazione Ipotecaria Ventennale presente in atti, è possibile asserire che **gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono pervenuti al debitore esecutato in virtù dei seguenti atti di compravendita e Decreti di Trasferimento:**

- **Immobili appartenenti al "Gruppo 1" (in catasto al F.43 - P.lle 12,16,19 e 41)** : Atto di compravendita del 03.12.1992, a rogito del Dott. Giuseppe Amato Notaio in Nicosia (EN), repertorio n° 935 raccolta n° 477, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 23/12/1992 ai n. 10467 del Registro Generale e 9107 del Registro particolare (All. A07).

**Immobili appartenenti al “Gruppo 2” (in catasto al F.45 - P.Ile 6 e 11):**

- Particella 6: Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Enna in data 09.02.2012, repertorio n.94, trascritto in data 14.02.2012 ai numeri 1756 del Registro Generale e 1570 del Registro Particolare.
- Particella 11: Atto di compravendita del 26.08.2010, a rogito del Dott. Salvatore Alioto Notaio in Milazzo (ME), repertorio n° 59614 raccolta n° 17956, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 27/09/2010 ai n. 8655 del Registro Generale e 6920 del Registro particolare (All. A07).

Risulta verificata, altresì, a seguito di ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità, la continuità delle trascrizioni relativa al ventennio antecedente la data del pignoramento (v.di Allegato - A03).

**d.** precisare, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Premesso che la documentazione presente nel fascicolo di causa è risultata sufficiente quale primo approccio alle indagini peritali, lo scrivente CTU, ai fini di espletare correttamente ed in maniera esaustiva l’incarico conferitogli, procedeva ad acquisire la documentazione supplementare, già indicata a pag.3 e 4 del presente elaborato. La nuova documentazione prodotta, insieme alla documentazione già presente agli atti di causa, è risultata adeguata ai fini di un completo accertamento dello stato delle cose.

**e.** accertare se il/i bene/i immobile/i risulti o meno accatastato/i, 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 e redazione;

**I beni immobili** oggetto di esecuzione, **risultano correttamente censiti al N.C.T** del comune di Villarosa (EN) al Foglio 43, P.Ile 12,16,19,41 ed al Foglio 45, P.Ile 6 e 11 (v.di All.ti A01 ed A02).

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

**Sui beni immobili oggetto di esecuzione**, identificati catastalmente al F.43, P.Ile 12,16,19 e 41 ed al F.45, P.Ile 6 ed 11, come si evince dall’ispezione ipotecaria ventennale allegata al presente elaborato (All.A03), **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 29/09/2016 - Registro Particolare 479 Registro Generale 7051



Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ENNA** Repertorio 100 del 10/03/2016 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ENNA(EN), VILLAROSA(EN) SOGGETTO DEBITORE**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2017 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 1803 Pubblico ufficiale, **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE** Repertorio 262/2017 del 23/03/2017 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VILLAROSA (EN)**

Le formalità sopra indicate, andranno cancellate con il decreto di trasferimento.

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

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.1686 del 09/02/2018**, rilasciato dal comune di Villarosa (EN) ed allegato alla presente (All. A04), **si evince che gli immobili oggetto di esecuzione**, censiti al N.C.T. del medesimo comune al Foglio 43, P.lle 12,16,19,41 ed al Foglio 45 P.lle 6 e 11, **risultano ricadere**, secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., in **zona agricola "E"**.

**h.** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e in caso di irregolarità, accertati 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;

**Sui fondi** oggetto della procedura esecutiva, **non si riscontrano fabbricati di alcun genere, né tantomeno risultano**, per gli stessi, come da Attestazione rilasciata dal comune di Villarosa (EN) in data 09.02.2018 Prot. 1686 ed allegata alla presente (All. A08), **Pratiche Edilizie in ditta [REDACTED] (debitore esecutato).**

**i.** accertare 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;

Dalle informazioni acquisite in fase di sopralluogo e presso gli Uffici dell'A.d.E. di Enna (All. A11), **i beni pignorati, risultano liberi da affitti o canoni** e soggetti solo a comodato d'uso gratuito in favore dell'[REDACTED].

**j.** evidenziare 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.)

**Trattasi**, così come descritto al punto "a." della presente relazione, **di 6 lotti di terreno a destinazione agricola** (distinti nel presente elaborato secondo 2 gruppi distinti in funzione della loro vicinanza reciproca: "Gruppo 1 e Gruppo 2"), **di forma irregolare e non tutti confinanti tra loro, ubicati in agro del comune di Villarosa (EN), in c.da San Giuliano, distanti circa 4 Km dal centro abitato ed aventi estensione complessiva di poco superiore ai 350000 mq (35 ha). I fondi, la cui natura è verosimilmente argilloso-calcareo con granulometria di medio impasto ad utilizzo prevalentemente foraggero finalizzato all'alimentazione di bestiame**, risultano ubicati ad altezze comprese tra i 350 ed i 500 metri s.l.m presentandosi in buone condizioni di manutenzione e **privi di qualsivoglia coltura arborea e con una giacitura in leggero o medio declivio con prevalente esposizione a Sud-Est. L'accesso ai fondi identificati nel presente elaborato come Gruppo 1 (in catasto: F.43 - P.lle 12,16,19,41) risulta particolarmente agevole** e può avvenire attraverso la S.S.121 che collega il comune di Villarosa (EN) al comune di Enna, **mentre l'accesso ai fondi, identificati nel presente elaborato come Gruppo 2 (in catasto: F.45 - P.lle 6 e 11), si presenta meno agevole** e può avvenire attraverso la Strada Provinciale 93 o la Strada Regionale 4 proseguendo poi per una strada interpodereale che sottende l'autostrada A19 fino ad oltrepassare la linea ferrata. **Gli immobili oggetto di esecuzione**, secondo quanto emerso dalla certificazione estratta presso l'U.T. del comune di Villarosa (All. A05), **non risultano soggetti a vincoli idrogeologici o percorsi dal fuoco. I confini, risultano ben marcati e delimitati per mezzo di una recinzione realizzata con paletti di legno a sezione circolare**, recuperati in natura e ripuliti parzialmente dalla corteccia, sui quali risulta fissata una **rete metallica a maglie rettangolari con chiusura in filo spinato** (v.di foto n.5 All.A10). In sede di sopralluogo, **non si riscontrano** per gli immobili oggetto di esecuzione, **fonti di approvvigionamento idrico proprie o casolari rurali non dichiarati e non emergono** dagli atti di compravendita dei beni **servitù di passaggio attive o passive. I beni pignorati, risultano liberi da affitti o canoni** ma risultano soggetti a comodato d'uso gratuito a favore della società agricola semplice "Larica". **Si attenziona, infine, che i beni del "Gruppo 1" appartengono al debitore esecutato per la sola nuda proprietà, mentre quelli del "Gruppo 2" appartengono al debitore esecutato per la piena ed esclusiva proprietà.**

<b>Ubicazione immobili</b>	<b>Agro del comune di Villarosa (EN), c.da San Giuliano</b>
<b>Descrizione immobili</b>	<b>6 appezzamenti di terreno a destinazione agricola</b> di forma irregolare e non tutti confinanti, distanti circa 4 Km dal comune di Villarosa(EN), <b>aventi estensione complessiva di poco superiore ai 350000 mq (35 ha)</b> . La <b>natura</b> dei fondi risulta verosimilmente <b>argilloso-calcareo</b> con granulometria di medio impasto ad <b>utilizzo prevalentemente foraggero finalizzato all'alimentazione di bestiame</b> . <b>Gli immobili</b> si presentano in <b>buone condizioni di manutenzione e privi di colture arboree</b> , con una <b>giacitura in leggero o medio declivio e prevalente esposizione a Sud-Est</b> .
<b>Dati catastali</b>	N.C.T. - Prov. di Enna - Comune di Villarosa - Foglio 43, P.lle 12,16,19,41 (identificati nel presente elaborato come immobili del "Gruppo 1") e Foglio 45, P.lle 6 e 11 (identificati nel presente elaborato come immobili del "Gruppo 2"). <b>Gli Immobili del "Gruppo 1"</b> risultano appartenere al debitore esecutato solo per la <b>Nuda Proprietà</b> , mentre gli <b>immobili del "Gruppo 2"</b> risultano appartenere al debitore esecutato in <b>piena ed esclusiva proprietà</b> .

**k.** determinare 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;

**k.1 Metodo estimativo adottato: criterio sintetico-comparativo**

**Valutate le caratteristiche degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati**, lo scrivente CTU, ha ritenuto opportuno **adottare quale criterio di stima, quello Sintetico-Comparativo**, metodo che si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato. Sarebbe stato possibile adottare anche il metodo Analitico, attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che il bene stesso è in grado di produrre, tuttavia, tale procedimento avrebbe presentato un notevole grado di incertezza a causa dell'individuazione dell'ammontare dei redditi ritraibili. Bisogna precisare, che dalle informazioni reperite dallo scrivente CTU, il mercato immobiliare nella zona di Villarosa (EN), risulta scarsamente attivo, offrendo limitati dati di confronto; nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui risulta molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati. Ciò premesso, **svolgendo delle opportune indagini di mercato è emerso che il prezzo di vendita praticato nel comprensorio** del comune di Villarosa (EN) relativamente a terreni assimilabili a quello

oggetto di stima, varia da un minimo di 3500 €/Ha (0,35 €/mq) ad un massimo di 7000 €/Ha (0,7 €/mq). Ai fini della sola ponderazione, con i sopracitati valori di mercato, si è poi fatto riferimento ai valori ufficiali desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare ai Valori Agricoli Medi (V.A.M), determinati annualmente per provincia e regione agraria e distinti per coltura. L'ultimo dato disponibile per la provincia di Enna risale al 2014 e fornisce in funzione delle colture presenti, i seguenti valori:

- 5910 €/Ha Seminativo
- 2520 €/Ha Pascolo
- 2520 €/Ha Pascolo Arboreo

Tenuto conto delle peculiarità dei fondi, dell'attuale mercato immobiliare nonché delle modalità di vendita del bene, lo scrivente CTU, ritiene congruo assumere quali valori di mercato, i valori medi dei seguenti intervalli (prime 2 colonne delle tab. 1 e 2 riportate di seguito):

Per la qualità colturale: Pascolo e Pascolo Arboreo		
Valore minimo desunto dalle indagini di mercato per beni assimilabili a quello oggetto di stima	Valore agricolo medio (V.A.M.) fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	Valore di mercato = Valore Medio dell'intervallo
3500 €/Ha	2520€/Ha	3010 €/Ha (0,30 €/mq)

Tab.1

Per la qualità colturale: Seminativo		
Valore massimo desunto dalle indagini di mercato per beni assimilabili a quello oggetto di stima	valore agricolo medio (V.A.M.) fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	Valore di mercato = Valore Medio dell'intervallo
7000 €/Ha	5910 €/Ha	6455 €/Ha (0,65 €/mq)

Tab.2

### **k.2 Valori di Stima dei beni pignorati**

Utilizzando quale metodologia estimativa il criterio Sintetico-Comparativo ed adottando quale valore di mercato, i valori medi sopra citati:

- per la qualità colturale Seminativo: 6455 €/Ha
- per la qualità colturale Pascolo e Pascolo Arboreo: 3010 €/Ha

si è pervenuto ai seguenti valori di stima per gli immobili oggetto di esecuzione:

### **STIMA IMMOBILE 1 : Foglio 43, P.IIa 12 (3 qualità colturali AA-AB-AC)**

Porzione AA		
Qualità	Seminativo	
Superficie (mq)	112	
Valore di mercato Porzione AA	112 mq * 0,65 €/mq= 72,8 €	72,8 € [a]

Porzione AB		
Qualità	<b>Pascolo</b>	
Superficie (mq)	6791	
<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	6791 mq * 0,30 €/mq = 2037,3 €	2037,3 € [b]
Porzione AC		
Qualità	<b>Pascolo Arboreo</b>	
Superficie (mq)	1107	
<b>Valore di mercato Porzione AC</b>	1107 mq * 0,30 = 332,1 €	332,1 € [c]

Valore di Stima per l'IMMOBILE 1 [a]+[b]+[c] = 2442,2 €

**Valore di Stima arrotondato a : 2450 €**

### STIMA IMMOBILE 2 : Foglio 43, P.lla 16 (2 qualità colturali AA-AB)

Porzione AA		
Qualità	<b>Seminativo</b>	
Superficie (mq)	21738	
<b>Valore di mercato Porzione AA</b>	21738 mq * 0,65 €/mq = 14129,7 €	14129,7 € [a]
Porzione AB		
Qualità	<b>Pascolo</b>	
Superficie (mq)	1402	
<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	1402 mq * 0,30 €/mq = 420,6 €	420,6 € [b]

Valore di Stima per l'IMMOBILE 2: [a]+[b]= 14550,3 €

**Valore di Stima arrotondato a : 14550 €**

### STIMA IMMOBILE 3 : Foglio 43, P.lla 19 (2 qualità colturali AA-AB)

Porzione AA		
Qualità	<b>Pascolo Arboreo</b>	
Superficie (mq)	1667	
<b>Valore di mercato Porzione AA</b>	1667 mq * 0,30 €/mq = 500,1 €	500,1 € [a]
Porzione AB		
Qualità	<b>Pascolo</b>	
Superficie (mq)	313	
<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	313 mq * 0,30 €/mq = 93,9 €	93,9 € [b]

Valore di Stima per l'IMMOBILE 3: [a]+[b]=594,00 €

**Valore di Stima arrotondato a : 600 €**

### STIMA IMMOBILE 4 : Foglio 43, P.lla 41 (2 qualità colturali AA-AB)

Porzione AA		
Qualità	<b>Seminativo</b>	
Superficie (mq)	65682	
<b>Valore di mercato Porzione AA</b>	65682 mq * 0,65 €/mq = 42693,3 €	42693,3 € [a]
Porzione AB		
Qualità	<b>Pascolo</b>	
Superficie (mq)	18078	

<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	18078 mq * 0,30 €/mq = 5423,4 €	5423,4 €	[b]
Valore di Stima per l'IMMOBILE 4: [a]+[b] = 48116,7 €			
<b>Valore di Stima arrotondato a: 48200 €</b>			

**STIMA IMMOBILE 5 : Foglio 45, P.lla 6 (2 qualità colturali AA-AB)**

Porzione AA			
Qualità	<b>Seminativo</b>		
Superficie (mq)	91332		
<b>Valore di mercato Porzione AA</b>	91332 mq * 0,65 €/mq= 59365,8 €	59365,8 €	[a]
Porzione AB			
Qualità	<b>Pascolo</b>		
Superficie (mq)	22708		
<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	22708mq * 0,30 €/mq = 6812,4 €	6812,4 €	[b]
Valore di Stima per l'IMMOBILE 5: [a]+[b] = 66178,2 €			
<b>Valore di Stima arrotondato a: 66200 €</b>			

**STIMA IMMOBILE 6 : Foglio 45, P.lla 11 (2 qualità colturali AA-AB)**

Porzione AA			
Qualità	<b>Seminativo</b>		
Superficie (mq)	94206		
<b>Valore di mercato Porzione AA</b>	94206 mq * 0,65 €/mq= 61233,9 €	61233,9 €	[a]
Porzione AB			
Qualità	<b>Pascolo</b>		
Superficie (mq)	36302		
<b>Valore di mercato Porzione AB</b>	36302 * 0,30 €/mq = 10890,6 €	10890,6 €	[b]
Valore di Stima per l'IMMOBILE 6: [a]+[b] = 72124,5 €			
<b>Valore arrotondato a: 72100 €</b>			

**k.3 Correzioni di stima per gli immobili 1,2,3 e 4 (Gruppo 1) soggetti ad usufrutto**

Come indicato al punto " b " di pag. 9 del presente elaborato, **gli immobili riconducibili al "Gruppo 1" ossia quelli identificati catastalmente al Foglio 43, P.lle 12,16,19 e 41 risultano appartenere al debitore esecutato solo per la Nuda Proprietà in quanto soggette ad Usufrutto "vita natural durante", per la quota di ½ ciascuno, in favore de** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **il** [REDACTED] **(** [REDACTED] **) ed in favore della** [REDACTED] **nata a** [REDACTED] **il** [REDACTED] **(** [REDACTED] **)**. **Il valore di Stima finale dei sopracitati immobili, sarà quindi influenzato dalla presenza dell'Usufrutto ed in particolare sarà corrispondente al valore assoggettabile alla sola Nuda proprietà; Tale valore sarà così determinabile:**

**Valore Nuda Proprietà = ( Valore di Stima totale - Valore Usufrutto)**

Per effettuare il calcolo dell'Usufrutto vitalizio, si farà riferimento alla tabella approvata con D.M. 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017), di seguito riportata, relativa all'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto in seguito alla variazione del tasso di interesse legale in vigore dal 1° gennaio 2018 (passato dallo 0,1% allo 0,3%). Nella tabella, in funzione delle fasce di età dell'usufruttuario (anni già compiuti) vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della proprietà, da riferire rispettivamente all'Usufrutto ed alla Nuda Proprietà. Considerato che l'Usufrutto Vitalizio dura per tutta la vita dell'usufruttuario, il suo valore è tanto più basso quanto più alta è l'età di chi gode di tale diritto.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
→ da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Tabella sinottica allegata al D.M. 20.12.2017 nella quale sono riportate le percentuali, rispetto al valore della proprietà, da riferire all'usufrutto ed alla Nuda proprietà

**Per quanto sopra esposto, i valori dell'usufrutto e della corrispondenti nude proprietà saranno:**

➤ Per l'immobile 1 (F.43, P.IIIa 12), in riferimento ai soggetti che godono di tale diritto:

- Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ (██████████) usufruttuario per ½:

Valore usufrutto = (½) x 2450 € x 21,75 % = € 266,4

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED])  
usufruttuaria per 1/2

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 2450 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 266,4$

- **Valore nuda proprietà per “IMMOBILE 1”** =  $[2450 \text{ €} - (266,4 \text{ €} + 266,4 \text{ €})] = 1917,2 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Valore finale arrotondato per “IMMOBILE 1” = 1920 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE

➤ Per l'immobile 2 (F.43, P.IIa 16) in riferimento ai soggetti che godono di tale diritto:

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
usufruttuario per 1/2:

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 14550 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 1582,3$

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
usufruttuaria per 1/2

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 14550 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 1582,3$

- **Valore nuda proprietà per “IMMOBILE 2”** =  $[14550 \text{ €} - (1582,3 \text{ €} + 1582,3 \text{ €})] = 11385,4 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Valore finale arrotondato per “IMMOBILE 2” = 11400 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE

➤ Per l'immobile 3 (F.43, P.IIa 19) in riferimento ai soggetti che godono di tale diritto:

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
usufruttuario per 1/2:

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 600 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 65,3$

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]  
usufruttuaria per 1/2

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 600 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 65,3$

- **Valore nuda proprietà per “IMMOBILE 3”** =  $[600 \text{ €} - (65,3 \text{ €} + 65,3 \text{ €})] = 469,4 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Valore finale arrotondato per “IMMOBILE 3” = 470 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE

➤ Per l'immobile 4 (F.43, P.IIa 41) in riferimento ai soggetti che godono di tale diritto:

- Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]  
usufruttuario per 1/2:

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 48200 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 5241,8$

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

usufruttuaria per ½

Valore usufrutto =  $(\frac{1}{2}) \times 48200 \text{ €} \times 21,75 \% = \text{€ } 5241,8$

- **Valore nuda proprietà per “IMMOBILE 4”** =  $[(48200 \text{ €} - (5241,8 \text{ €} + 5241,8 \text{ €}))] = \text{37716,4 €}$

**Valore finale arrotondato per “IMMOBILE 4” = 37700 €**

**k.4 Conclusioni del processo estimativo e valore di mercato finale dei beni pignorati**

Con riferimento alle precedenti lettere “k.1”, “k.2” e “k.3”, il Valore di Stima Finale per gli immobili oggetto di esecuzione, **determinato secondo il criterio Sintetico-Comparativo e tenuto conto del diritto di Usufrutto** gravante su alcune delle proprietà, sarà pari a:

Denominazione	Riferimenti catastali	Diritti di proprietà	Valore finale di Stima [€]
Immobilabile 1	F.42, P.IIa 12	Nuda proprietà	<b>1920</b>
Immobilabile 2	F.42, P.IIa 16	Nuda proprietà	<b>11400</b>
Immobilabile 3	F.42, P.IIa 19	Nuda proprietà	<b>470</b>
Immobilabile 4	F.42, P.IIa 41	Nuda proprietà	<b>37700</b>
Immobilabile 5	F.45, P.IIa 6	Piena Proprietà	<b>66200</b>
Immobilabile 6	F.45, P.IIa 11	Piena Proprietà	<b>72100</b>

I. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

**Date le caratteristiche degli immobili** oggetto di esecuzione, al fine di renderne più appetibile l'acquisto, **si reputa opportuna la vendita in un 4 lotti separati**, così come definiti di seguito:

Identificazione dei Lotti	Raggruppamento degli immobili	Valore degli immobili [€]	Valore del Lotto [€]
<b>LOTTO N° 1</b>	immobile 1 (F.42, P.IIa 12)	1920	<b><u>40090</u></b>
	+	+	
	immobile 3 (F.42, P.IIa 19)	470	
	+	+	
<b>LOTTO N° 2</b>	immobile 4 (F.42, P.IIa 41)	37700	<b><u>11400</u></b>
<b>LOTTO N° 3</b>	immobile 2 (F.42, P.IIa 16)	11400	<b><u>66200</u></b>
<b>LOTTO N° 4</b>	immobile 5 (F.45, P.IIa 6)	66200	<b><u>72100</u></b>
	immobile 6 (F.45, P.IIa 11)	72100	<b><u>72100</u></b>

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

Si allega alla presente relazione, in merito agli immobili oggetto di stima:

- Rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo in data 10.02.2018 ( **All. A10**);
- Estratti di mappa catastali ( **All. A02**);

**n.** accertare 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;

Non trattasi di beni indivisi ma in piena proprietà del debitore esecutato (si veda punto "b" di pag. 9).

**o.** accertare 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 s.m.i. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

**I trasferimenti di terreni agricoli**, quali i beni oggetto di esecuzione (si veda C.D.U. All.A04), **ancorché effettuati da soggetti passivi IVA, non sono considerati " cessioni di beni " e quindi sono "operazioni fuori campo IVA"**. Scontano, pertanto, solamente le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria.

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

**I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del 10.04.2017 ai numeri 1803 del R.G. e 1511 del R.P. , risultano corretti e corrispondenti.** Dalle verifiche eseguite , risulta che **il pignoramento, ha effettivamente colpito proprietà in capo ai debitori esecutati.**

**q.** verificare, qualora sussista, ovvero accertare, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D. Lgs. del 19 Agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii.;

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere edifici e pertanto non risulta necessario individuare alcun indice di prestazione energetica.

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

Per gli immobili oggetto della procedura non si rilevano costi fissi di gestione o manutenzione.

s. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

L'immobile pignorato, dalla documentazione in atti nonché da quella acquisita dallo scrivente CTU, non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il diritto di proprietà del debitore esecutato non è di natura concessoria.

## 5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, costituita da 21 pagine e n.12 Allegati, lo scrivente CTU, ritiene di aver ottemperato concretamente al mandato conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale e dovuto chiarimento.

Tanto si doveva.

Pietraperzia, 10.09.2018

Il CTU  
Ing. Salvatore Sansone



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA  
CATANIA  
Dott. Ing.  
SALVATORE  
SEZ. A  
Settore: civile e ambientale  
N° A6504