

ESECUZIONE IMMOBILIARE
Proc.ti riuniti n. 7/2021 R.G.E. Immobiliari
e n. 1/2012 ex Trib. di Nicosia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

(Copia Privacy)

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

Oggetto: Proc.ti riuniti n. 7/2021 R.G.E. Immobiliari e n. 1/2012 ex Trib. di Nicosia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 05/08/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott. Nunzio Noto, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto.

In data 10/08/2022 il sottoscritto, inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
2. DESCRIZIONE DEI BENI
3. STATO OCCUPATIVO
4. PROVENIENZA
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
8. CONSISTENZA
9. STIMA
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 23-24/08/2022 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, le mappe catastali [allegato n. 3], le visure catastali storiche aggiornate [allegato n. 4] e le planimetrie catastali [allegato n. 5] riguardanti gli immobili oggetto d'esecuzione;
- in data 09/09/2022 ha presentato istanza presso il Comune di Leonforte (EN) al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 19/09/2022 [allegato n. 9];
- in data 09/09/2022 ha presentato istanza presso il Comune di Leonforte (EN) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie, relative al

fabbricato oggetto d'esecuzione, acquisendo la relativa documentazione in data 20/12/2022 [allegato n. 8];

- in data 24/08/2022 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di redazione della relazione notarile già presente agli atti di causa [allegato n. 7 - ispezione ipotecaria aggiornata].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 09/09/2022. In tale circostanza sono intervenuti:

- L'Avv. ...Omissis... n. q. di Custode Giudiziario;
- Il sig. ...Omissis... n. q. di Debitore esecutato.

Nel corso del primo accesso, alla costante presenza degli intervenuti, è stato possibile prendere visione dei soli terreni, in quanto, il fabbricato censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 risultava intercluso da particella di terreno recintata, chiusa con lucchetto e, pertanto, inaccessibile (part. 1157 del foglio 31, non oggetto di pignoramento ed intestata per il diritto di proprietà sull'intero al sig. Longo Antonino, non presente al sopralluogo sebbene ritualmente convocato).

L'accesso al predetto fabbricato è stato possibile solo nel corso del secondo sopralluogo eseguito in data 26/09/2022 in Leonforte ove, oltre al sottoscritto CTU, sono intervenuti:

- L'Avv. ...Omissis... n. q. di Custode Giudiziario;
- Il sig. ...Omissis... n. q. di Debitore esecutato;
- Il Sig. ...Omissis... quale detentore senza titolo del fabbricato in questione censito al foglio 31 con la particella 1125.

Durante le operazioni di sopralluogo, alla presenza costante degli intervenuti, sono stati individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi allegati n. 1 e n 6].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come meglio di seguito descritto.

Risposta al quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni**

PREMESSO CHE, con atto depositato in data 03/03/2021, in forza della sentenza n. 3/2021, pubblicata il 02/01/2021 - Tribunale di Catania, Quarta Sezione Civile - e annotata a margine della trascrizione del sequestro conservativo presso l'Agazia del Territorio di Enna reg. gen. n. 1975, reg. part. n. 84 del 25/03/2021 – la società **...Omissis...** ha chiesto la conversione in pignoramento immobiliare del sequestro conservativo disposto dal Tribunale di Catania - Sezione Specializzata in Materia di Imprese – in data 03/10/2012 e trascritto presso l'Agazia del Territorio di Enna in data 30/10/2012 - reg. gen. n. 9693 - reg. part. 8415, sui seguenti beni immobili di proprietà del debitore e per i diritti e le quote meglio di seguito descritti:

a) proprietà della quota pari a 1/1 sui seguenti immobili in Leonforte:

1. abitazione di tipo civile (A/2) NCEU foglio 44; part.IIa 3594; sub. 40,
2. abitazione di tipo popolare (A/4) NCEU foglio 58; part.IIa 11; sub. 2,
3. abitazione di tipo popolare (A/4) NCEU foglio 58; part.IIa 11; sub. 12,
4. magazzini e locali deposito (C/2) NCEU foglio 44; part.IIa 3585,
5. magazzini e locali deposito (C/2) NCEU foglio 44; part.IIa 3594; sub. 11,
6. negozi e botteghe deposito (C/1) NCEU foglio 44; part.IIa 3594; sub. 5,
7. negozi e botteghe deposito (C/1) NCEU foglio 44; part.IIa 3594; sub. 6,
8. magazzini e locali deposito (C/2) NCEU foglio 44; part.IIa 3594; sub. 43,
9. terreno censito al NCT foglio 58; part.IIa 11; sub. 1,
10. abitazione di tipo popolare (A/4) NCEU foglio 58; part.IIa 11 sub. 4,
11. terreno censito al NCT foglio 58; part.IIa 10;

b) proprietà della quota pari a 1/3 sui seguenti immobili in Leonforte:

12. laboratorio per arti e mestieri (C/3) NCEU foglio 31; part.IIa 1125; mq 146,
13. terreni censiti al NCT foglio 31; part.IIe 1344; 1152; 1196; 316; 918; 1045; 1046; 1124; 1157; 1159; 1824; 1826; 1827; 1828; 2046; 1480; 1481; 2042; 2044; 1339; 1340; 728; 729; 1132; 1784; 1822.

VISTO il provvedimento del Giudice del 05/08/2022 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/07/2022.

CONSIDERATO CHE, i beni immobili sopra indicati dal n. 1 al n. 10 risultavano già intestati al debitore in via esclusiva ancora prima dell'emissione decreto di divisione del 09.10.2017, che gli stessi immobili sono già stati oggetto di stima da parte dello scrivente CTU e già posti in vendita

dal Professionista Delegato e Custode nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 01/2012.

CONSIDERATO CHE, alcuni dei beni immobili indicati al punto 13 dell'Avviso di Pignoramento, già pignorati per la sola quota pari ad 1/3 già appartenete al debitore, sono stati definitivamente assegnati agli altri comproprietari giusto decreto di divisione del 09/10/2017 e, pertanto, vanno estromessi dalla procedura esecutiva in argomento (particelle sopra evidenziate con colore verde).

CONSIDERATO CHE, la particella 1124 di cui al predetto punto 13 dell'Avviso di Pignoramento (particella sopra evidenziata con colore magenta), è stata soppressa per "errato inserimento in mappa in sede di vettorizzazione centralizzata". La relativa soppressione ha generato la particella 2175 poi assegnata definitivamente ad altro comproprietario in forza del decreto di divisione del 09/10/2017.

CONSIDERATO CHE, alcuni dei beni immobili indicati al punto 13 dell'Avviso di Pignoramento, già pignorati per la sola quota pari ad 1/3 già appartenete al debitore, sono stati oggetto di frazionamento dell'ambito del giudizio di divisione n. 406/2013 ex Tribunale di Nicosia (particelle sopra evidenziate con colore grigio) e che solo alcune delle particelle derivanti dal predetto frazionamento sono state assegnate in via esclusiva al debitore, mentre, le restanti particelle sono state definitivamente assegnate agli altri comproprietari giusto decreto di divisione del 09/10/2017.

Nello specifico:

- la particella 1196 ha originato le particelle 2176, 2177 e 2178 di cui solo la particella 2177 è stata assegnata al debitore, mentre, le altre particelle sono state definitivamente assegnate agli altri comproprietari;

- la particella 1824 ha originato le particelle 2179, 2180 di cui solo la particella 2179 è stata assegnata al debitore, mentre, l'altra particella è stata definitivamente assegnata ad altro comproprietario;

- la particella 1822 ha originato le particelle 2181, 2182, 2183 e 2184 di cui solo la particella 2183 è stata assegnata al debitore, mentre, le altre particelle sono state definitivamente assegnate agli altri comproprietari.

PER QUANTO SOPRA, l'elenco dei beni immobili oggetto di stima nell'ambito della presente relazione - al netto degli immobili già posti in vendita ed al netto degli immobili definitivamente assegnati agli altri comproprietari in forza del decreto di divisione del 09/10/2017 - risulta il seguente:

a) proprietà della quota pari a 1/1 dei seguenti immobili in Leonforte:

11. terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.IIa 10;

b.1) proprietà della quota pari a 1/3 sui seguenti immobili in Leonforte:

12. laboratorio per arti e mestieri (C/3) censito al NCEU al foglio 31 con la particella 1125; mq 146

b.2) proprietà dei seguenti immobili in Leonforte (pignorati per la sola quota pari a 1/3 sebbene oggi di proprietà esclusiva del debitore giusto decreto di divisione del 09/10/2017):

13. terreni censiti al NCT al foglio 31:

13.1 - particella 1344;

13.2 - particella 2177 (ex 1196/b);

13.3 - particella 2179 (ex 1824/a);

13.4 - particella 1826;

13.5 - particella 1827;

13.6 - particella 1828;

13.7 - particella 729;

13.8 - particella 2183 (ex 1822/c).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il Pignoramento in questione, risulta gravante, per le quote già indicate nel precedente paragrafo, sul diritto di piena proprietà degli immobili sopra descritti appartenenti a **...Omissis...**

Ulteriori informazioni in capo al debitore (Certificato storico di residenza, Estratto per riassunto di atto di matrimonio, Certificato di stato di famiglia, Certificato contestuale, ecc.) si possono evincere dall'**allegato n. 10** della presente relazione (Documentazione servizi demografici).

Si segnala che il decreto di divisione del 09/10/2017 non ha comportato l'automatica estensione del pignoramento alla quota 1/1 degli immobili sopra indicati al punto n. 13. Infatti, i predetti beni immobili, sebbene definitivamente assegnati al debitore per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1) risultano pignorati per la quota pari ad 1/3 nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, in quanto, il pignoramento in questione deriva dal sequestro conservativo disposto dal Tribunale di Catania in data 03/10/2012 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 30/10/2012 - reg. gen. n. 9693 - reg. part. 8415 (epoca antecedente al citato giudizio di divisione).

1.3. Identificati al catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Leonforte come segue:

11. terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.IIa 10

Intestato a: ...Omissis...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 58 - Particella 10

Dati classamento: SEMINATIVO - Classe 1

Indirizzo: Contrada Pirato

Superficie Catastale: 2.700 mq

R.D.: 16,73

R.A.: 4,18

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

12. Laboratorio per arti e mestieri (C/3) censito al NCEU al foglio 31 con la particella 1125; mq 146

Intestato a: ...Omissis...

...Omissis...

...Omissis...

Quota: 1/3 ciascuno sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 1125

Dati classamento: C/3 - Classe 2

Indirizzo: Contrada MONGIAFORA

Piano: Terra

Consistenza: 146 mq

Superficie Catastale: 191 mq

Rendita: 512,74

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.1 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 1344

Intestato a: ...Omissis...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 1344

Dati classamento: SEMINATIVO ARBORATO - Classe 3

Superficie Catastale: 349 mq

R.D.: 1,89

R.A.: 0,45

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.2 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 2177 (ex 1196/b)

Intestato a: ...Omissis...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 2177

Dati classamento: SEMINATIVO ARBORATO - Classe 3

Superficie Catastale: 2921 mq

R.D.: 15,84

R.A.: 3,77

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.3 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 2179 (ex 1824/a)

Intestato a: ...Omissis...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 2179

Dati classamento: PASCOLO - Classe 1

Superficie Catastale: 1461 mq

R.D.: 2,26

R.A.: 0,75

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.4 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 1826

Intestato a: ...Omissis...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 1826

Dati classamento: PASCOLO ARBORATO - Classe 1

Superficie Catastale: 350 mq

R.D.: 0,72

R.A.: 0,18

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.5 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 1827

Intestato a: ...**Omissis**...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 1827

Dati classamento: PASCOLO - Classe 1

Superficie Catastale: 2692 mq

R.D.: 4,17

R.A.: 1,39

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.6 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 1828

Intestato a: ...**Omissis**...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 1828

Dati classamento: PASCOLO ARBORATO - Classe 1

Superficie Catastale: 489 mq

R.D.: 1,01

R.A.: 0,25

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.7 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 729

Intestato a: ...**Omissis**...

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 729

Dati classamento: SEMINATIVO ARBORATO - Classe 5

Superficie Catastale: 190 mq

R.D.: 0,29

R.A.: 0,10

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

13.8 Terreno censito al NCT al foglio 31 con la particella 2183 (ex 1822/c)

Intestato a: **...Omissis...**

Quota: 1/1 sul diritto di piena proprietà

Dati identificativi: Foglio 31 - Particella 2183

Dati classamento: PASCOLO - Classe 1

Superficie Catastale: 2914 mq

R.D.: 4,51

R.A.: 1,50

Dati derivanti da: Visura Catastale Storica aggiornata - [Allegato n. 4](#)

Di seguito si riporta **tabella riepilogativa dei dati catastali**:

Comune di Leonforte								
Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	R. D.	R. A.	Superficie Catastale ha are ca	Sup. Cat. [mq]
Terreno	58	10	SEMINATIVO	1	16,73	4,18	00 27 00	2700
Fabbricato/Terreno	31	1125	C/3	2	Rendita 512,74		-	191
Terreno	31	1344(ex 1198 (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	1,89	0,45	00 03 49	349
Terreno	31	2177(ex1196 b (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	15,84	3,77	00 29 21	2921
Terreno	31	2179 (ex1824 a (ex 1201(ex 228)))	PASCOLO	1	2,26	0,75	00 14 61	1461
Terreno	31	1826 (ex 1201(ex 228))	PASCOLO ARB.	1	0,72	0,18	00 03 50	350
Terreno	31	1827(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO	1	4,17	1,39	00 26 92	2692
Terreno	31	1828(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO ARB.	1	1,01	0,25	00 04 89	489
Terreno	31	729	SEMIN. ARBOR.	5	0,29	0,10	00 01 90	190
Terreno	31	2183(ex 1822 c (ex 1786 (ex 1131)))	PASCOLO	1	4,51	1,50	00 29 14	2914

1.4. Coerenze

Sul punto, vista anche la natura degli immobili oggetto di esecuzione, per buona parte costituiti da terreni, si rimanda all'allegato n. 3 (Mappe catastali) ove, per ogni singola particella catastale, è possibile rilevare sia l'ubicazione che le relative coerenze.

Si evidenzia, inoltre, che la particella 1125 del foglio 31 risulta interclusa dalla particella 1157 dello stesso foglio di mappa. Quest'ultima particella non è oggetto di pignoramento in quanto definitivamente assegnata a Longo Antonino in virtù del decreto di divisione del 09/10/2017. Per quanto sopra rappresentato, nel caso di vendita della particella 1125 occorrerà costituire diritto di passaggio gravante sia sulla predetta particella 1157 che sulla particella attigua N. 1158

(appartenente a soggetti estranei al presente procedimento), fino all'incrocio con la strada aperta al pubblico transito.

Con riferimento agli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 31 ed al foglio 58 del Comune di Leonforte si precisa che la loro ubicazione è stata individuata sulla scorta della documentazione catastale acquisita a meno di una più esatta individuazione dei confini catastali mediante rilievo strumentale finalizzato alla verifica degli stessi confini. Infatti, si evidenzia che le particelle di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano per buona parte non recintate e talvolta, essendo direttamente interessate da viabilità aperta al pubblico transito, risulta difficile individuarne visivamente i confini catastali.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Per quanto rilevabile agli atti di causa, il pignoramento in questione deriva dalla conversione del sequestro conservativo disposto dal Tribunale di Catania - Sezione Specializzata in Materia di Imprese – in data 03/10/2012 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 30/10/2012 - reg. gen. n. 9693 - reg. part. 8415. La predetta conversione è stata annotata a margine della citata trascrizione in data 25/03/2021 ai nn. 1975/84.

Nel merito, non si evidenzia alcuna discrepanza tra l'identificazione dei beni riportata nell'Atto di avviso di Pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione originaria del 30/10/2012 - reg. gen. n. 9693 - reg. part. 8415. Si evidenzia, invece, che alcuni identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento sono stati variati per effetto della divisione di cui al decreto del 09/10/2017. La correlazione tra gli odierni e gli originari identificativi catastali è stata dettagliata dallo scrivente CTU nella tabella riportata nella pagina precedente.

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Terreno all'Esterno del Centro Urbano (a circa 5 Km in direzione Sud)

Comune: di Leonforte

Fascia/zona: R1/Extraurbana

Contrada: Pirato

Destinazione prevalente: Agricola

Tipologia prevalente: Terreni agricoli

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e non è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Stazione treno (Stazione di "Pirato").

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita il bene pignorato si trova a circa 7 Km dallo svincolo di Mulinello (A19 – Catania/Palermo).

Immobili all'Interno del Centro Urbano

Comune: di Leonforte

Fascia/zona: D1/Periferica

Destinazione prevalente: Terreni edificabili ai fini residenziali e destinati ad attrezzature scolastiche

Tipologia prevalente: Terreni edificabili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse attività commerciali, campo sportivo, rifornimenti di carburante, Istituti di istruzione.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus urbano ed interurbano a circa 500 ml.

Collegamento alla rete autostradale: il sito d'interesse che ospita i beni pignorati si trova a circa 12 Km dallo svincolo di Mulinello (A19 – Catania/Palermo).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi allegato n. 6]

Con riferimento al fabbricato oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 si evidenzia quanto segue. Trattasi di manufatto che si sviluppa per una sola elevazione fuori terra ed avente copertura a tetto ad una sola falda. La struttura portante è costituita da muratura ordinaria in conci di tufo direttamente appoggiati sul terreno (struttura priva di fondazioni) e la copertura è sostenuta prevalentemente da elementi lignei talvolta assemblati alla meno peggio dando luogo a delle precarie condizioni di stabilità e di sicurezza per gli eventuali fruitori. Nel complesso è costituito da un ampio vano destinato a magazzino/deposito e n. 2 tettoie.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Muratura ordinaria;
- *facciate:* Intonaco assente;
- *accessi:* Carrabili;

- *scala interna*: non presente;
- *ascensore*: non presente;
- *condizioni generali del fabbricato*: Pessime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi allegato n. 6]

Il fabbricato in questione è privo di qualsivoglia finitura.

Caratteristiche:

- *esposizione prevalente*: Sud/Est;
- *pareti*: al rustico;
- *pavimenti e rivestimenti*: Non presenti;
- *infissi esterni*: Non presenti;
- *porta d'accesso*: serranda avvolgibile in acciaio ad apertura manuale verso l'alto (saracinesca) per il vano destinato a deposito, Nessun infisso per le due Tettoie;
- *porte interne*: Non presenti;
- *imp. citofonico*: Non presente;
- *imp. elettrico*: Non presente;
- *imp. idrico*: Non presente;
- *imp. termico*: Non presente;
- *acqua calda sanitaria*: Non presente;
- *servizio igienico*: Non presente;
- *impianto di condizionamento*: Non presente;
- *altezza dei locali*: da ml. 1,80 a ml. 5,30
- *condizioni generali dell'immobile*: Pessime.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano:

- in parte all'esterno del centro urbano del Comune di Leonforte (EN) a circa 5 Km. in direzione Sud ove sono rilevabili prevalentemente terreni ad uso agricolo con talvolta entrostanti fabbricati destinati perlopiù a residenza saltuaria (Immobile censito al foglio 58);
- in parte all'interno del centro urbano e più precisamente all'interno di una zona periferica posta a Nord del medesimo centro urbano. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza, ma è anche possibile rilevare la presenza di attrezzature sportive e strutture scolastiche (Immobili censiti al foglio 31).

2.5. Certificazioni energetiche (Allegato n. 11)

Per quanto desumibile dallo Catasto Energetico Fabbricati per la Regione Sicilia (CEFA), per il fabbricato oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 Non è rilevabile alcuna certificazione energetica trasmessa presso il Dipartimento Regionale dell'Energia. La stessa unità immobiliare, in accordo con le disposizioni di cui al Decreto Assessorato Energia – Regione Sicilia – del 27/11/2020, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (vedasi punto 4.2 di cui al citato D.A.).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte, si è preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti per il fabbricato oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125. Dal sopralluogo eseguito è stato possibile accertare l'inesistenza di dotazioni impiantistiche certificabili.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte è stato appurato che il fabbricato oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 non risulta dotato di certificazione di idoneità statica. Sul punto si evidenzia che, alla luce delle precarie condizioni di stabilità degli elementi di copertura e considerata l'eccessiva vulnerabilità degli elementi portanti in muratura nei confronti di eventuali azioni orizzontali, si ritiene che la certificazione in argomento possa essere acquisita solo a seguito dell'esecuzione di consistenti lavori di adeguamento strutturale [\[Vedasi allegato n. 6\]](#).

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 09/09/2022 e 26/09/2022, è stato possibile appurare che i terreni oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità del debitore, mentre, il fabbricato oggetto di esecuzione censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 risulta nella disponibilità del sig. ...**Omissis**... nella qualità di detentore senza alcun titolo [vedasi Allegato n. 1].

3.2. Esistenza contratti di locazione

Sulla base delle verifiche eseguite presso L'agenzia delle Entrate e sulla base delle informazioni acquisite è stato possibile accertare che nessuno degli immobili in questione risulta ceduto a terzi sulla base di idoneo contratto di locazione.

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA (Allegato n. 11)**4.1. Attuali proprietari**

11. Il Terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.lla 10 appartiene per il diritto di proprietà sull'intero al Debitore Esecutato, ...**Omissis**..., in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte in data 21/03/2003, trascritto ad Enna in data 03/04/2003 ai nn. 2972/2578.

12. Il laboratorio per arti e mestieri (C/3) censito al NCEU al foglio 31 con la particella 1125; mq 146 appartiene al debitore per il diritto di proprietà sulla **quota pari a 1/3**. Le restanti quote appartengono ai soggetti di seguito indicati in ragione di 1/3 ciascuno:

- ...**Omissis**...
- ...**Omissis**...

I diritti e quote sopra indicati derivano dall'atto di donazione ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte del 19/12/1990, trascritto ad Enna in data 02/01/1991 ai nn. 386/347.

13. I terreni censiti al NCT al foglio 31 di Leonforte con le seguenti particelle catastali:

- 13.1 - particella 1344;
- 13.2 - particella 2177 (ex 1196/b);
- 13.3 - particella 2179 (ex 1824/a);
- 13.4 - particella 1826;
- 13.5 - particella 1827;
- 13.6 - particella 1828;
- 13.7 - particella 729;

13.8 - particella 2183 (ex 1822/c).

appartengono per il diritto di proprietà sull'intero al Debitore Esecutato, **...Omissis...**, in virtù del Decreto di divisione emesso dal Tribunale di Enna in data 08/10/2017 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 30/05/2018 ai nn. 3213/2737 (Vedasi unità negoziale n. 2 e n. 3 – [Allegato n. 11](#)).

4.2. Precedenti proprietari

Sulla base delle verifiche eseguite nel ventennio antecedente la data di trascrizione della sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Catania (25/03/2001 - 25/03/2021) risulta quanto segue.

11. Il Terreno censito al NCT di Leonforte al foglio 58 con la part.lla 10 è pervenuto alla parte venditrice di cui citato atto di compravendita del 21/03/2003 in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte del data 15/11/1990 – rep. 9.421, trascritto ad Enna in data 28/11/1990 ai nn. 8533/7469.

12. Il laboratorio per arti e mestieri (C/3) censito al NCEU al foglio 31 con la particella 1125 è pervenuto al debitore per il diritto di proprietà sulla quota pari a 1/3 in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte del 19/12/1990, trascritto ad Enna in data 02/01/1991 ai nn. 386/347.

13. I terreni censiti al NCT al foglio 31 di Leonforte con le seguenti particelle catastali:

- 13.1 - particella 1344;
- 13.2 - particella 2177 (ex 1196/b);
- 13.3 - particella 2179 (ex 1824/a);
- 13.4 - particella 1826;
- 13.5 - particella 1827;
- 13.6 - particella 1828;
- 13.7 - particella 729;
- 13.8 - particella 2183 (ex 1822/c).

sono pervenute ai condividenti di cui al citato decreto di divisione, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, in forza dei seguenti titoli:

- atto di donazione ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte del 04/12/1990, trascritto ad Enna in data 24/12/1990 ai nn. 9378/8214;

- atto di donazione ai rogiti del Notaio Beniamino Longo di Leonforte del 19/12/1990, trascritto ad Enna in data 12/01/1991 ai nn. 386/347;
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Arcangelo Quattrocchi di Catania del 29/05/1991, trascritto ad Enna in data 17/06/1991 ai nn. 4289/3734;

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile presente in atti a firma della Dott. Samuele Tomasi Notaio in Militello in Val di Catania, integrata dall'acquisizione dei titoli di provenienza originari aventi ad oggetto l'acquisto degli immobili in questione e tenuto conto delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna [vedasi Allegato n. 7], si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* Nessuna
 - *Misure Penali:* Nessuna
 - *Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:* Nessuna
 - *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:* Nessuna
- Eventuali note:* Nessuna.

Il terreno sito in Leonforte e censito in catasto al foglio 58 con la particella 10 risulta gravato da servitù passiva di passaggio in favore di ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) giusta costituzione con Atto del 29/10/2007 ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio di Catania, trascritto in data 17/11/2007 ai nn. 12092/9008 (Vedasi allegato n. 11).

Si segnala che la particella 10 del foglio 58 risulta, di fatto, gravata da diritto di passaggio in favore dell'adiacente particella 11.

Si segnala, altresì, che il sito ove è ubicato l'immobile in questione (particella 10) ricade all'interno di una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 art. 142 comma 1 lettera c.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Descrizione delle ISCRIZIONI pregiudizievoli:

- **IFP01** – Ipoteca Giudiziale iscritta in data 29/10/2008 ai nn. 11350/1686, per € 200.000,00 di cui € 145.473,22 per sorte capitale, nascente da Decreto ingiuntivo del 10/10/2008 emesso dal Tribunale di Firenze a favore del Centro Leasing Banca spa con sede in Firenze contro il debitore esecutato ed altri, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza ad eccezione del terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.IIa 10.
Si segnala Annotamento di surroga parziale ai nn. 3002/281 del 29/03/2010 dove viene surrogato una parte del credito a favore del creditore intervenuto (...Omissis...);
- **IFP02** - Ipoteca Giudiziale iscritta in data 27/07/2010 ai nn. 6928/816, per € 500.000,00 di cui € 500.000,00 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo del 20/07/2010 emesso dal Tribunale di Enna a favore del creditore procedente (...Omissis...) contro il debitore esecutato ed altri, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza.

Descrizione delle TRASCRIZIONI pregiudizievoli:

- **TFP01** – Sequestro conservativo trascritto in data 30/10/2012 ai nn. 9693/8415, emesso dal Tribunale di Catania in data 03/10/2012 contro il debitore esecutato ed a favore del creditore intervenuto (...Omissis...), gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza.
Successivamente, in data 25/03/2021 ai nn. 1975/84, a margine della suddetta trascrizione, è stata annotata condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Catania in data 02/01/2021
- **TFP02** – Fondo Patrimoniale trascritto in data 27/05/2007 ai nn. 5890/4559, nascente da atto del 14/05/2007 ai rogiti del Notaio Messina Laura in Nicosia, a contro il debitore esecutato ed a favore dello stesso debitore e del proprio coniuge (...Omissis... – Vedasi allegato n. 10), gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza, limitatamente alle quote di spettanza al debitore (1/3), ad eccezione del terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.IIa 10 e ad eccezione del fabbricato censito al NCT al foglio 31 con la part.IIa 1125.

Si segnala che la Sentenza emessa dal Tribunale di Enna in data 06/07/2011 avente ad oggetto, tra le altre cose, la dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale sopra indicato nei confronti del creditore procedente (...Omissis...), sembrerebbe non essere stata annotata né a margine della trascrizione in argomento né a margine della trascrizione della relativa domanda giudiziale di cui appresso;

- **TFP03** - Domanda Giudiziale trascritta in data 01/10/2021 ai nn. 8779/7072, nascente da atto notificato in data 10/09/2021, a favore del creditore procedente (...Omissis...) contro il debitore esecutato e relativo coniuge, avente per oggetto citazione per revoca atti soggetti a trascrizione;
- **TFP04 - Verbale Pignoramento** immobili trascritto in data 31/01/2021 ai nn. 1292/1188, nascente da atto notificato in data 21/01/2012 a favore del creditore procedente (...Omissis...) contro il debitore esecutato e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza, limitatamente alle quote di spettanza al debitore (1/3), ad eccezione del terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.Illa 10 e ad eccezione del fabbricato censito al NCT al foglio 31 con la part.Illa 1125;
- **TFP05 – Domanda Giudiziale** trascritta in data 30/07/2013 ai nn. 6324/4299, nascente da Domanda di divisione giudiziale notificata in data 16/07/2013 a favore del creditore procedente (...Omissis...) contro il debitore esecutato ed altri, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente consulenza ad eccezione del terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.Illa 10 e ad eccezione del fabbricato censito al NCT al foglio 31 con la part.Illa 1125;
- **TFP06 – Decreto di Divisione** trascritto in data 30/05/2018 ai nn. 3213/2737, nascente da Atto Giudiziario del 08/10/2017 – rep. 3074 avente ad oggetto l’assegnazione esclusiva del diritto di proprietà in favore del debitore sugli immobili oggetto della presente relazione ad eccezione del terreno censito al NCT al foglio 58 con la part.Illa 10 (già di proprietà esclusiva del debitore) e ad eccezione del fabbricato censito al NCT al foglio 31 con la part.Illa 1125 (rimasto in comproprietà con altri);

Con il decreto di trasferimento dovranno essere effettuate le seguenti cancellazioni:

- Iscrizioni sopra indicate con le sigle “**IFP01**” ed “**IFP02**”
- Trascrizioni sopra indicate con le sigle “**TFP01**” - “**TFP04**”

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il quesito non risulta pertinente al caso in questione in quanto gli immobili oggetto della presente procedura non appartengono ad alcun immobile condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

Risposta al quesito n. 7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dal punto di vista Urbanistico, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno delle zone territoriali omogenee di seguito indicate:

FOGLIO	PARTICELLA	ZONA P.R.G. (PIANO REGOLATORE GENERALE)	PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ZONA PER INSEDIAMENTI ABITATIVI (L. 167 / 1962)	PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA SPORTIVA
58	10	E		
31	1344	VIABILITA'	LOTTE CON EDIFICI IN PREVISIONE	
"	2177	IN PARTE F1 – IN PARTE VIABILITA'	PARCHEGGI – ATTREZZATURE SCOLASTICHE – VIABILITA' - VERDE	
"	2179	F3B – VIABILITA' – ZONA C2	VIABILITA'	VERDE – VIABILITA'
"	1826	VIABILITA' – ZONA C2	LOTTE CON EDIFICI IN PREVISIONE	
"	1827	F1	PARCHEGGI – VERDE – VIABILITA'	
"	1828	ZONA C2	LOTTE CON EDIFICI IN PREVISIONE	
"	729	ZONA C		
"	2183	F3B		CAMPI DI CALCETTO O PALLAMMANO - VERDE
"	1125	VIABILITA' – PARCHEGGI		

E : Zona Agricola F1: Attrezzature Scolastiche
C2 : Espansione abitativa C : Espansione abitativa
F3B : Impianti sportivi

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Leonforte in data 19/09/2022 [\[vedasi Allegato n. 9\]](#).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (allegato n. 8):

Con riferimento al fabbricato censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leonforte è stato possibile reperire prendere visione ed estrarre copia della relativa pratica edilizia in sanatoria.

Infatti, per lo stesso fabbricato, originariamente realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo, è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 (L.R. 37/85) in data 29/06/1987 – Prot. n. 11161 del 01/07/1987 – Progressivo 0409575708 – Pratica n. 693 - allegando ricevuta di versamento per oblazione nella misura minima di € 100.000.

In data 29/04/1999, con nota Prot. 9418 il Comune di Leonforte ha richiesto integrazione documentale. Detta richiesta sembrerebbe essere rimasta priva di riscontro.

Infatti, in data 29/09/2005, con nota Prot. 19833, ai fini della completa definizione della pratica è stata reiterata richiesta integrazione documentale anch'essa rimasta priva di riscontro.

7.2. Conformità edilizia:

Allo stato attuale il fabbricato censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 risulta non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto originariamente realizzato in assenza del necessario titolo abilitativo ed in quanto la relativa pratica di sanatoria edilizia, già avviata ai sensi della L.R. 37/85, risulta incompleta, non essendo stato ancora rilasciato titolo abilitativo in sanatoria.

Detto titolo in sanatoria potrebbe essere verosimilmente rilasciato previa integrazione della seguente documentazione:

- Titolo di proprietà;
- Attestazione di versamento di € 150 per diritti di segreteria;
- N. 4 marche da bollo da € 16,00 (ex 14,62);
- N. 2 marche da bollo da € 2 (ex 1,81);
- Assegno circolare di € 262,00 per trascrizione;
- Certificato di Idoneità statica.

Nel merito, però, a parere dello scrivente - viste le precarie condizioni di stabilità degli elementi di copertura; considerata l'eccessiva vulnerabilità degli elementi portanti in muratura nei confronti di eventuali azioni orizzontali e considerata l'assenza di una idonea struttura di fondazione - si ritiene che il menzionato certificato di idoneità statica possa essere acquisito solo dopo l'esecuzione di consistenti lavori di adeguamento strutturale.

Sul punto, eseguendo un'attenta analisi costi benefici, è molto verosimile che risulti economicamente più vantaggiosa la completa demolizione del fabbricato e la relativa ricostruzione.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che il fabbricato censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 risulta Non è conforme dal punto di vista catastale.

La difformità maggiormente rilevante consiste nella presenza di un soppalco che interessa circa il 50% del vano catastalmente destinato ad officina.

La difformità di cui sopra è regolarizzabile previa presentazione della planimetria aggiornata presso il competente ufficio catastale. Il relativo costo può essere stimato in € 800. Detto costo si ritiene congruo anche ai fini della relativa cancellazione in catasto nel caso di completa demolizione del fabbricato.

Ulteriori informazioni si possono desumere dall'[allegato n. 5](#) (Planimetria Catastale) e dall'[allegato n. 6](#) (Documentazione fotografica).

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

Ai fini della determinazione della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, vista anche la natura degli stessi immobili, si è fatto riferimento ai dati desumibili dalla banca dati catastale:

Comune di Leonforte									
Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	R. D.	R. A.	Superficie Catastale ha are ca	Sup. Cat. [mq]	Consistenza al Cat. Terreni [mq]
Terreno	58	10	SEMINATIVO	1	16,73	4,18	00 27 00	2700	2700
Fabbricato/Terreno	31	1125	C/3	2	Rendita 512,74		-	191	440
Terreno	31	1344(ex 1198 (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	1,89	0,45	00 03 49	349	349
Terreno	31	2177(ex1196 b (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	15,84	3,77	00 29 21	2921	2921
Terreno	31	2179 (ex1824 a (ex 1201(ex 228)))	PASCOLO	1	2,26	0,75	00 14 61	1461	1461
Terreno	31	1826 (ex 1201(ex 228))	PASCOLO ARB.	1	0,72	0,18	00 03 50	350	350
Terreno	31	1827(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO	1	4,17	1,39	00 26 92	2692	2692
Terreno	31	1828(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO ARB.	1	1,01	0,25	00 04 89	489	489
Terreno	31	729	SEMIN. ARBOR.	5	0,29	0,10	00 01 90	190	190
Terreno	31	2183(ex 1822 c (ex 1786 (ex 1131)))	PASCOLO	1	4,51	1,50	00 29 14	2914	2914

Si specifica che con riferimento al fabbricato censito in catasto al foglio 31 con la particella 1125 è stata presa in considerazione la superficie rilevabile al "Catasto terreni" corrispondente, di fatto

alla somma della relativa area di sedime e della relativa corte antistante. Nel merito, ai fini della stima di cui appresso si è ritenuto più congruo fare riferimento al valore del terreno al netto dei presunti costi di messa in pristino dello stato dei luoghi, stante le problematiche in ordine alla sanabilità del fabbricato, così come meglio descritte nel contesto dei precedenti paragrafi.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Ai fini della stima sono state condotte delle specifiche indagini presso:

- Ex Provincia Regionale di Enna (Ufficio Tecnico);
- Comune di Leonforte (Ufficio Tecnico);
- Diverse Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

I valori medi rilevati sono stati indicati nel contesto della tabella riportata al punto successivo.

9.3. Valutazione LOTTI



In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, il relativo valore può essere stimato come indicato nella seguente tabella:



Comune di Leonforte																			
Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	R. D.	R. A.	Superficie Catastale ha are ca	Sup. Cat. [mq]	Consistenza al Cat. Terreni [mq]	Prezzo [€/mq]	Prezzo totale	Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	Riduzione 20% per maggiore difficoltà vendita quote indivise	Riduzione per aggiornamento catastale	Valore Netto	Quota appartenente al debitore	Quota Oggetto di pignoramento	Valore quote oggetto di pignoramento[€]	Lotto
Terreno	58	10	SEMINATIVO	1	16,73	4,18	00 27 00	2700	2700	3,5	€ 9.450,00	945,00 €	- €	- €	8.505,00 €	1 / 1	1 / 1	8.505,00 €	1
Fabbricato/Terreno	31	1125	C/3	2	Rendita 512,74		-	191	440	50	€ 22.000,00	2.200,00 €	4.400,00 €	800,00 €	14.600,00 €	1/3 indiviso	1/3 indiviso	4.866,67 €	2
Terreno	31	1344(ex 1198 (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	1,89	0,45	00 03 49	349	349	15	€ 5.235,00	523,50 €	1.047,00 €	- €	3.664,50 €	1 / 1	1/3 indiviso	1.221,50 €	3
Terreno	31	2177(ex1196 b (ex 149))	SEMIN. ARBOR.	3	15,84	3,77	00 29 21	2921	2921	60	€ 175.260,00	17.526,00 €	35.052,00 €	- €	122.682,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	40.894,00 €	4
Terreno	31	2179 (ex1824 a (ex 1201(ex 228)))	PASCOLO	1	2,26	0,75	00 14 61	1461	1461	20	€ 29.220,00	2.922,00 €	5.844,00 €	- €	20.454,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	6.818,00 €	5
Terreno	31	1826 (ex 1201(ex 228))	PASCOLO ARB.	1	0,72	0,18	00 03 50	350	350	60	€ 21.000,00	2.100,00 €	4.200,00 €	- €	14.700,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	4.900,00 €	4
Terreno	31	1827(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO	1	4,17	1,39	00 26 92	2692	2692	60	€ 161.520,00	16.152,00 €	32.304,00 €	- €	113.064,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	37.688,00 €	4
Terreno	31	1828(ex 1199 (ex 315))	PASCOLO ARB.	1	1,01	0,25	00 04 89	489	489	60	€ 29.340,00	2.934,00 €	5.868,00 €	- €	20.538,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	6.846,00 €	4
Terreno	31	729	SEMIN. ARBOR.	5	0,29	0,10	00 01 90	190	190	15	€ 2.850,00	285,00 €	570,00 €	- €	1.995,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	665,00 €	6
Terreno	31	2183(ex 1822 c (ex 1786 (ex 1131)))	PASCOLO	1	4,51	1,50	00 29 14	2914	2914	50	€ 145.700,00	14.570,00 €	29.140,00 €	- €	101.990,00 €	1 / 1	1/3 indiviso	33.996,67 €	5
											Somma	€ 601.575,00	Somma		422.192,50 €	Somma		146.400,83 €	

Di seguito si riporta il riepilogo dei valori netti raggruppati per ogni lotto individuato sulla base dell'ubicazione dei singoli immobili e sulla base dell'effettiva appetibilità nel mercato immobiliare:

Sommatoria Valori netti quote pignorate distinte per ogni lotto	
Lotto n. 1	8.505,00 €
Lotto n. 2	4.866,67 €
Lotto n. 3	1.221,50 €
Lotto n. 4	90.328,00 €
Lotto n. 5	40.814,67 €
Lotto n. 6	665,00 €
Sommano	146.400,83 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto delle seguenti detrazioni:

- Riduzione del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente CTU. Nel merito si evidenzia che buona parte dei beni sono privi di recinzione e talvolta parzialmente e/o integralmente occupati da viabilità aperta al pubblico transito;
- Riduzione del 20% per maggiore difficoltà vendita quote indivise, ove pertinente;
- Riduzione per Aggiornamento Catastale, ove pertinente.

Risposta al quesito n. 10 – GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Stante l'assenza di contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità dei singoli beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in n. 6 lotti.

Non si ritiene opportuno approntare ulteriori ipotesi di divisione dei beni pignorati, di fatto, già oggetto di apposito giudizio di divisione.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 29/12/2022

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino
