

TRIBUNALE DI NICOSIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 27/04 R. es.

G.E. : Dr. N. NOTO

promossa da

ISLANDE FINANCE 2 (ICR7) S.r.l.

contro

OMISSIS...

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Felice UGLIAROLO, iscritto al numero 278 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna, con provvedimento del 06/04/2005, attinente l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, veniva nominato C.T.U dal G.E. D.ssa Claudia COTTINI.

In data 18/01/2006, avanti il nuovo G.E. Dr. Nunzio NOTO, prestava il giuramento di rito per rispondere ai seguenti quesiti:

Letti gli atti e i documenti del procedimento ed autorizzato a consultare la documentazione pubblica, il Consulente:

- a) Indichi esattamente i beni pignorati 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante;*
- b) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- c) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione); indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;*

- d) **Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;**
- e) **Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.);**
- f) **Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento;**
- g) **Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;**
- h) **Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- i) **Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.**

In data 18/05/2006, a causa di impegni in precedenza assunti, veniva avanzata richiesta di proroga per il deposito della relazione di consulenza.

Accolta la richiesta, la nuova udienza veniva fissata per il 09//02/2007.

In seguito, a mezzo di raccomandata A/R, venivano informate le parti che in data 22/11/2006 sarebbero iniziate le operazioni di sopralluogo.

Il giorno fissato, in c.da "Valle dei Giunchi" - Villadoro (fraz. Di Nicosia), sono stati presenti i signori omissis... (figlio di omissis..., esecutato) ed il cugino, omonimo, omissis... (figlio di omissis..., esecutato, fratello di omissis...).

Appena iniziato a visionare gli immobili, alle ore 11,00, viste le avverse condizioni meteorologiche, si decideva di aggiornare il sopralluogo a nuova data che sarebbe stata comunicata telefonicamente.

Così stabilito il 24/11/2006 si è proseguito con i sopralluoghi presso gli immobili ubicati in territorio di Villarosa, c.da "Spina-Fortulese-Treasures", che sono stati raggiunti assieme ai signori omissis...

(esecutato) e del nipote omissis...(presente nel precedente sopralluogo e figlio di omissis...), dopo avere percorso alcuni chilometri su strade sempre più difficili e sconnesse fino a divenire semplici piste poste sulla cresta dei rilievi.

Successivamente, il 05/02/2007 così come da ultimo in data 09/01/2009, venivano chieste ulteriori proroga che, per i motivi esposti e ritenuti validi dal giudice, venivano regolarmente concesse.

In seguito, sempre previo avviso telefonico, sono stati eseguiti ulteriori quattro sopralluoghi presso il centro aziendale di c.da "Valle dei Giunchi" e precisamente nei giorni 05/03/2007, 06/03/2007, 07/03/2007 e 12/11/2008, così come desumibile dai verbali di sopralluogo.

Si precisa che il sopralluogo di giorno 6 marzo è andato deserto da parte degli esecutati perché, per motivi non prevedibili, non sono stati nelle condizioni di presenziare.

Durante detti sopralluoghi sono stati presi appunti su separati fogli ed eseguito oltre che rilievi metrici dei fabbricati anche riprese fotografiche (il tutto allegato alla presente relazione di C.T.U.)

Si evidenzia che per dare risposta ai numerosi quesiti il sottoscritto si è dovuto recare più volte presso l'Ufficio del Territorio di Enna dove sono state richieste sia le mappe catastali dei terreni (quelle che non erano allegate ai fascicoli) che nuove visure sintetiche inerenti le formalità gravanti sugli immobili.

Ancora, dei terreni oggetto della presente E. I., presso l'Agenzia delle Entrate di Nicosia e di Enna, sono state richieste copie dei contratti di affitto che gli esecutati, in qualità di proprietari, hanno stipulato a favore di terzi (estranei alla stessa esecuzione) che, altresì, si allegano alla presente consulenza.

Infine, presso l'U.T.C. del comune di Nicosia sono state rintracciate le concessioni edilizie ed i progetti di alcune costruzioni realizzate in c.da "Valle dei Giunchi" mentre per altre opere, accertate in sede di sopralluogo, nessuna concessione è stata rilasciata a dimostrazione che queste ultime opere sono state edificate abusivamente ovvero in data antecedente il 1987.

A questo punto, per una migliore economia di esposizione, si è ritenuto opportuno, nel dare risposta ai quesiti, di seguire lo stesso ordine di come sono stati posti.

QUESITO - a)

"Indichi esattamente i beni pignorati 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e

precisando, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante".

Come accennato, non tutti gli immobili interessati alla presente E.I. ricadono in territorio di Nicosia.

Di questi, parte sono ubicati in c.da "Valle dei Giunchi" agro di Villadoro (frazione di Nicosia) e la restante parte in c.da "Spina-Fortulese-Tesoro" agro di Villarosa.

IMMOBILI in VILLADORO (fraz. di Nicosia) c.da "Valle dei Giunchi"

- 1) Terreno – foglio **132** – part. **17** ha 00.25.60 seminativo 3^
- 2) F. Rurale – foglio 132 – part. **40** ha 00.00.35
- 3) F. Rurale – foglio 132 – part. **41** ha 00.00.70
- 4) Terreno – foglio 132 – part. **49** ha 00.00.70 pascolo 2^
- 5) Terreno – foglio 132 – part. **54** ha 08.47.25 pascolo 2^
- 6) F. Rurale – foglio 132 – part. **44** ha 00.00.70
- 7) F. Rurale – foglio 132 – part. **47** ha 00.00.90
- 8) Terreno – foglio 132 – part. **48** ha 01.13.80 seminativo 3^
- 9) Terreno – foglio 132 – part. **53** ha 06.97.80 pascolo 2^
- 10) Terreno – foglio 132 – part. **55** ha 00.06.40 pascolo 2^
- 11) F. Rurale – foglio 132 – part. **14** ha 00.00.35
- 12) Terreno – foglio 132 – part. **18** ha 00.00.70 pascolo 2^
- 13) F. Rurale – foglio 132 – part. **42** ha 00.00.70
- 14) Terreno – foglio 132 – part. **52** ha 06.23.80 pascolo 2^
- 15) Terreno – foglio 132 – part. **50** ha 00.62.40 pascolo 2^
- 16) Terreno – foglio 132 – part. **51** ha 06.84.60 pascolo 2^
- 17) F. Rurale – foglio 132 – part. **43** ha 00.00.70 pascolo 2^
- 18) F. Rurale – foglio 132 – part. **46** ha 00.00.90

-
- 19) Terreno – foglio **140** – part. **35** ha 00.81.60 pascolo 1^
 - 20) Terreno – foglio 140 – part. **49** ha 04.25.00 pascolo 1^
 - 21) Terreno – foglio 140 – part. **1** ha 01.74.40 pascolo 1^
 - 22) Terreno – foglio 140 – part. **56** ha 05.01.00 pascolo 1^
 - 23) Terreno – foglio 140 – part. **34** ha 00.01.20 pascolo 1^
 - 24) Terreno – foglio 140 – part. **58** ha 05.50.00 pascolo 1^

- 25) Terreno – foglio 140 – part. **33** ha 00.54.40 pascolo 1^
 26) Terreno – foglio 140 – part. **62** ha 06.49.50 pascolo 1^

Detti immobili in territorio di Villadoro si estendono per complessivi **Ha 55.05.45** comprensivi dei **530,00 mq** di fabbricati accatastati e dei **2.005 mq** circa di fabbricati da accatastare, che al loro interno vi ricadono.

Questi terreni si raggiungono percorrendo prima la strada provinciale Nicosia-Villadoro fino al bivio per l'Altesina e da questo incrocio, dopo alcuni chilometri, si arriva ai fabbricati dell'azienda di c.da "Valle dei Giunchi", posti a filo di strada.

IMMOBILI in VILLAROSA c.da "Spina-Fortulese-Treasures"

- 27) Terreno – foglio **31** – part. **225** ha 02.04.80 seminativo 5^

- 28) Terreno – foglio **30** – part. **21** ha 01.86.90 seminativo 4^

- 29) Terreno – foglio 30 – part. **22** ha 02.22.00 seminativo 4^

- 30) Terreno – foglio 30 – part. 29 ha 00.00.00 **soppressa**

oggi: part. **209** ha 00.78.80 seminativo 4^

part. **210** ha 00.25.00 seminativo 4^

- 31) Terreno – foglio 30 – part. 28 ha 00.00.00 **soppressa**

oggi: part. **207** ha 00.95.62 seminativo 4^

part. **208** ha 00.08.18 seminativo 4^

- 32) Terreno – foglio 30 – part. **27** ha 01.03.80 seminativo 4^

- 33) Terreno – foglio 30 – part. **26** ha 01.08.60 seminativo 4^

- 34) Terreno – foglio 30 – part. **25** ha 00.94.40 seminativo 4^

- 35) Terreno – foglio 30 – part. **24** ha 00.99.20 seminativo 4^

- 36) F. Rurale – foglio 30 – part. **63** ha 00.00.60

- 37) Terreno – foglio 30 – part. 23 ha 00.00.00 **soppressa**

oggi: part. **205** ha 00.22.50 seminativo 4^

part. **206** ha 00.52.80 seminativo 4^

- 38) Terreno – foglio 30 – part. **178** ha 01.27.80 seminativo 4^

- 39) Terreno – foglio 30 – part. 197 ha 00.00.00 **soppressa**

oggi: part. **230** ha 00.46.50 seminativo 4^

part. **231** ha 00.38.50 seminativo 4^

40)	Terreno	– foglio 30 – part. 198	ha 00.00.00	soppressa
		oggi: part. 232	ha 00.52.50	seminativo 4^
		part. 233	ha 00.27.80	seminativo 4^
41)	Terreno	– foglio 30 – part. 51	ha 01.48.80	seminativo 4^
42)	Terreno	– foglio 30 – part. 77	ha 00.35.30	seminativo 5^
43)	Terreno	– foglio 30 – part. 79	ha 00.44.90	seminativo 5^
44)	Terreno	– foglio 30 – part. 103	ha 01.23.40	seminativo 5^
45)	Terreno	– foglio 30 – part. 109	ha 00.83.00	pascolo 2^
46)	Terreno	– foglio 30 – part. 113	ha 00.60.30	pascolo 2^
47)	Terreno	– foglio 30 – part. 115	ha 00.19.20	seminativo 5^
48)	Terreno	– foglio 30 – part. 116	ha 01.68.40	seminativo 5^
49)	Terreno	– foglio 30 – part. 118	ha 01.00.60	pascolo 2^
50)	Terreno	– foglio 30 – part. 119	ha 00.17.20	pascolo 2^
51)	Terreno	– foglio 30 – part. 120	ha 00.24.10	seminativo 5^
52)	Terreno	– foglio 30 – part. 121	ha 01.21.50	seminativo 5^
53)	Terreno	– foglio 30 – part. 127	ha 00.43.20	seminativo 5^
54)	Terreno	– foglio 30 – part. 105	ha 01.44.30	seminativo 5^
55)	Terreno	– foglio 30 – part. 128	ha 00.43.20	seminativo 5^
56)	Terreno	– foglio 30 – part. 134	ha 00.00.00	soppressa
		oggi: part. 217	ha 00.97.80	pascolo 2^
		part. 218	ha 00.58.00	pascolo 2^
		part. 219	ha 00.30.50	pascolo 2^
57)	Terreno	– foglio 30 – part. 135	ha 00.00.00	soppressa
		oggi: part. 220	ha 00.25.63	pascolo 2^
		part. 221	ha 00.00.97	pascolo 2^
58)	Terreno	– foglio 30 – part. 136	ha 00.57.60	pascolo 2^
59)	Terreno	– foglio 30 – part. 137	ha 00.17.60	seminativo 5^
60)	Terreno	– foglio 30 – part. 138	ha 01.93.40	seminativo 5^
61)	Terreno	– foglio 30 – part. 111	ha 00.65.60	seminativo 5^
62)	Terreno	– foglio 30 – part. 140	ha 00.12.70	seminativo 5^
63)	Terreno	– foglio 30 – part. 142	ha 00.81.25	seminativo 5^

- 64) Terreno – foglio 30 – part. **143** ha 01.71.20 seminativo 5^
- 65) Terreno – foglio 30 – part. **144** ha 01.61.90 seminativo 5^
- 66) Terreno – foglio 30 – part. **145** ha 00.38.40 seminativo 5^
- 67) Terreno – foglio 30 – part. **146** ha 00.30.40 seminativo 5^
- 68) Terreno – foglio 30 – part. **147** ha 00.00.00 **soppressa**
 oggi: part. **222** ha 01.10.90 seminativo 5^
 part. **223** ha 00.35.00 seminativo 5^
- 69) Terreno – foglio 30 – part. **151** ha 00.80.50 pascolo 2^
- 70) Terreno – foglio 30 – part. **153** ha 00.99.20 seminativo 5^
- 71) Terreno – foglio 30 – part. **158** ha 00.78.40 seminativo 5^
- 72) Terreno – foglio 30 – part. **160** ha 00.00.00 **soppressa**
 oggi: part. **226** ha 00.95.40 seminativo 5^
 part. **227** ha 00.27.00 seminativo 5^
- 73) Terreno – foglio 30 – part. **173** ha 00.00.00 **soppressa**
 oggi: part. **228** ha 00.72.70 seminativo 5^
 part. **229** ha 00.31.50 seminativo 5^
- 74) F. Rurale – foglio 30 – part. **187** ha 00.00.48
- 75) F. Rurale – foglio 30 – part. **188** ha 00.01.55
- 76) Terreno – foglio 30 – part. **189** ha 00.40.00 vigneto 2^
- 77) F. Rurale – foglio 30 – part. **190** ha 00.00.44

In questo caso i *terreni di Villarosa* si estendono per complessivi **Ha 44.89.72** (comprensivi dei **307,00 mq** dei fabbricati e ruderi presenti) e sono raggiungibili percorrendo, prima, la strada che conduce al cimitero di Villarosa (posto a sud-ovest rispetto al centro abitato) e dopo, in prosecuzione, una strada inizialmente asfaltata e poi sterrata (praticamente una semplice pista con fossi e pendenze assurde) che si inerpica sulla cresta dei rilievi ivi presenti.

Quindi, dopo avere esaminato la copiosa Certificazione a firma del notaio Daniela CORSARO di Belpasso (allegata al fascicolo), ed eseguito le ricerche presso L'Agenzia delle Entrate di Enna si può affermare quanto segue:

1) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 00.62.40

in catasto al **fg. 132 - part. 50**

Sono proprietari per:

- **5/40**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **2/40**, indivisi in piena proprietà,;
- **7/40**, indivisi in piena proprietà,;
- **10/40**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **2/40**, indivisi in piena proprietà,;
- **5/40**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **2/40**, indivisi in piena proprietà,;
- **5/40**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni, ;
- **2/40**, indivisi in piena proprietà,.

N.B. : Sulle visure catastali, erroneamente, viene assegnata ai comproprietari una quota di 1/5 ciascuno e, per questo, occorre presentare un foglio di osservazione presso L'Agenzia del Territorio per rettificare dette quote.

2) **Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures"** - Ha. 37.99.62

in catasto: al **fg. 30 - partt. 21-22-23-24-25-26-27-28-29-51-77-79-103-109-113-115-118-119-120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-151-153-158-160-173-178-187(F.R.)-188(F.R.)-189-190(F.R.);**

al **fg. 31 - part. 225**

Sono proprietari per:

- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,.

N.B. : I restanti 2/100 risultano intestati alla

Sono usufruttuari per:

- **49/100**, indivisi,;
- **49/100**, indivisi,.

3) **Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures"** - Ha. 01.68.40

in catasto al **fg. 30 - part. 116**

Sono proprietari per:

- **49/100**, indivisi in piena proprietà,;
- **49/100**, indivisi in piena proprietà,.

N.B. : I restanti **2/100** risultano intestati alla



4) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 02.09.90

in catasto al **fg. 30 - partt. 105-111**

E' proprietario per:

- **98/100**, in piena proprietà,.

N.B. : I restanti **2/100** risultano intestati alla.

5) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 01.65.90

in catasto al **fg. 30 - partt. 63 (F.R.)-230 e 231 (entrambe ex 197)-232 e 233 (entrambe ex 198)**

Sono proprietari per:

- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **19,60/100**, indivisi in nuda proprietà,.

N.B. : I restanti **2/100** risultano intestati alla

Sono usufruttuari per:

- **49/100**, indivisi,;
- **49/100**, indivisi,.

6) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 13.55.95

in catasto: al **fg. 132 - partt. 14 (F.R.)- 40 (F.R.)- 41 (F.R.)- 49-54,**

al **fg. 140 - partt. 35- 49.**

Sono proprietari per:

- **50/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **50/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,.



7) **Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi"** - Ha. 07.04.50

in catasto: al **fg. 132 - partt. 17-42 (F.R.)-52,**

al **fg. 140 - part. 33.**

Sono proprietari per:

- **100/100**, in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;



8) **Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi"** - Ha. 13.69.90

in catasto: al **fg. 132 - partt. 48-53-55-44(F.R.),**

al **fg. 140 - partt. 34-58.**

Sono proprietari per:

- **50/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **50/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,.

9) **Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi"** - Ha. 06.51.10

in catasto: al **fg. 132 - partt. 18-47(F.R.),**

al **fg. 140 - part. 62.**

Sono proprietari per:

- **20/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **20/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **20/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **20/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,;
- **20/100**, indivisi in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni,.



10) **Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi"** - Ha. 13.61.60

in catasto: al **fg. 132 - partt. 51- 43(F.R.)- 46(F.R.),**

al **fg. 140 - partt. 1-56.**

Sono proprietari per:

- **20/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **20/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **20/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **20/100**, indivisi in nuda proprietà,;



- **20/100**, indivisi in nuda proprietà,.

Sono usufruttuari per:

- **50/100**, indivisi, /1923;
- **50/100**, indivisi, 1924.



11) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 01.45.90

in catasto al **fg. 30 - part. 147**.

Sono proprietari per:

- **98/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **98/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **98/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **98/100**, indivisi in nuda proprietà,;
- **98/100**, indivisi in nuda proprietà,.

N.B. : I restanti **2/100** risultano intestati alla Sono usufruttuari per:

- **98/100**, indivisi, 1923;
- **98/100**, indivisi, 1924.

QUESITO - b)

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

Per il presente quesito, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, sono state richieste n° 6 visure inerenti le **ipoteche** (di cui n° 1 **legale**, n° 3 **volontarie** e n°1 **giudiziale**) e n° 2 visure riguardanti i **pignoramenti**.

Le visure delle otto formalità, anzi richiamate, sono allegate alla presente relazione di consulenza.

Dette formalità si riferiscono al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento a favore della società ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia trascritto il 9 ottobre 2004 ai nn° 10807/8195.

Nel dettaglio le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare col decreto di trasferimento sono di seguito elencate in funzione a quanto desunto dalla Relazione ex art. 567, II^ comma C.P.C. a firma del Notaio Daniela CORSARO di Belpasso.

1) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 00.62.40

in catasto al **fg. 132 - part. 50**

E' gravato da:

- 1.1) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T S.p.A. di Enna

contro:

).

- 1.2) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

contro:

;

;

;

;

;

;

;

;

;

;

;

2) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 37.99.62

in catasto: al fg. 30 - partt. 21-22-23-24-25-26-27-28-29-51-77-79-103-109-113-115-118-119-

120-121-127-128-134-135-136-137-138-140-142-143-144-145-146-151-

153-158-160-173-178-187-188-189-190;

al fg. 31 - part. 225

E' gravato da:

- 2.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

contro:

;

;

;

;

;

;

;

;

;

;

- 2.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

contro:

;

);

;

;

;

);

;

;

;

;

.

- 2.3) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

contro:

.

- 2.4) Pignoramento del 2 ottobre 2001 Tribunale di Enna – Trascritto il 23 ott. 2001 ai nn° 8286/7465.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

contro:

.

- 2.5) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

contro:

.

- 2.6) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

contro:

.

- 2.7) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

contro:

;

);

);

);

;

);

;
;
;
;
;
.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) **Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures"** - Ha. 01.68.40

in catasto al **fg. 30 - part. 116**

E' gravato da:

- 3.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

contro:

;

);

;

);

;

);

;

;

;

);

.

- 3.2) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

;

);

;

;

;

;

;

;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 02.09.90

in catasto al **fg. 30 - partt. 105-111**

E' gravato da:

- 4.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

contro:

;

;

);

;

);

;

;

;

;

;

.

- 4.2) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

).

- 4.3) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

contro:

;
ASTE GIUDIZIARIE.it
);

);

;

;

;

);

);

;

).

ASTE GIUDIZIARIE.it

5) Fondo rustico in Villarosa c.da "Spina-Fortulense-Treasures" - Ha. 01.65.90

in catasto al **fg. 30 - partt. 63 (F.R.)-230 e 231 (entrambe ex 197)-232 e 233 (entrambe ex 198)**

E' gravato da:

- 5.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

contro:

;

;

);

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

);
);
;
;
;
);



- 5.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug.

1996 al n° 356.

a favore di:
contro:

;
;
;
);
;
;
;
);
);
);
);
).



- 5.3) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).



- 5.4) Pignoramento del 2 ottobre 2001 Tribunale di Enna – Trascritto il 23 ott. 2001 ai nn° 8286/7465.

a favore di:
FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli



Contro:

.

- 5.5) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

);

- 5.6) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

;

- 5.7) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

contro:

);

);

;

);

);

);

);

;

);

;

).

6) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 13.55.95

in catasto: al fg. 132 - partt. 14 (F.R.)- 40 (F.R.)- 41 (F.R.)- 49-54,

al fg. 140 - partt. 35- 49.

E' gravato da:

- 6.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo dell'8 agosto 1990 in Notar CATANIA – Iscritta il 25 ago. 1990 ai nn° 5940/484

a favore di:

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E. di Palermo

contro:

);

);

);

);

);

);

);

);

);

);

- 6.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

contro:

);

);

);

);

);

);

);

;

);

);

).

- 6.3) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:



contro:

);

);

);

);

);

);

);

);

);

);

).

- 6.4) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).

- 6.5) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

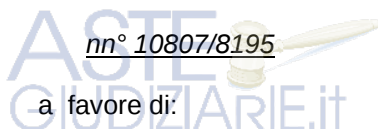
MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

).

- 6.6) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:



);

;

).

- 7.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

Contro:

);

;

;

;

;

;

;

;

;

;

;

- 7.3) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

Contro:

);

;

;

;

;

;

;

);

);

- 7.4) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

;

- 7.5) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna;

Contro:

).

- 7.6) Vincolo di non edificazione (foglio 132 – part. 52) del 26 febbraio 2004 in notaio RIZZO

a favore di:

comune di Nicosia

Contro:

;

).

- 7.7) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

Contro:

);

;

;

);

;

;

);

;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

;
.

8) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 13.69.90

in catasto: al **fg. 132 - partt. 48-53-55-44(F.R.)**,

al **fg. 140 - partt. 34-58**.

E' gravato da:

- 8.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo dell'8 agosto 1990 in Notar CATANIA – Iscritta il 25 ago. 1990 al n° 5940/484

a favore di:

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E. di Palermo

Contro:

;
);
);
);
);
);
);
);
.

- 8.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

Contro:

;
;
;
;
);
);

);

;

).

- 8.3) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

.

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

;

);

);

;

);

;

);

).

- 8.4) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).

- 8.5) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

Contro:

;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

);

);
);
);
 ;
);
 .



9) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 06.51.10

in catasto: al **fg. 132 - partt. 18-47(F.R.)**,
 al **fg. 140 - part. 62.**

E' gravato da:

- 9.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo dell'8 agosto 1990 in Notar CATANIA – Iscritta il 25 ago. 1990 ai nn° 5940/484

a favore di:

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E. di Palermo

Contro:

;
 4);
);
);
);
);
).



- 9.2) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

Contro:

;
);
);



);
);
 ;
);
);
).



- 9.3) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug.

1996 al n° 356.

a favore di:
 Contro:

);
 ;
);
);
);
);
);
);
);
);
);
).



- 9.4) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).



- 9.5) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:



).

- 9.6) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

).

- 9.7) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

Contro;;

);

;

;

;

);

);

);

;

).

10) Fondo rustico in Nicosia c.da "Valle dei Giunchi" - Ha. 13.61.60

in catasto: al fg. 132 - partt. 51-43(F.R.)- 46(F.R.),

al fg. 140 - partt. 1-56.

E' gravato da:

- 10.1) Vincolo di non edificazione (foglio 132 – part. 51 per 20.500 mq.) del 28 settembre 1982

rogato dal SEGRETARIO GENERALE del comune di Nicosia

a favore di:

comune di Nicosia

Contro:

);

- .
- 10.2) Vincolo di non edificazione (foglio 132 – part. 51 per 21.367 mq.) del 16 ottobre 1989

rogato dal SEGRETARIO GENERALE del comune di Nicosia

a favore di:

comune di Nicosia

Contro:

);

;

).

- 10.3) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 1 luglio 1996 in Notar RIZZO – Iscritta il 26 lug. 1996 al n° 356.

a favore di:

;

);

);

);

);

);

);

);

).

- 10.4) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

.

- 10.5) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

).

- 10.6) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

Contro:

);

);

);

);

);

);

);

);

).

11) Fondo rustico in Villarosa c.da “Spina-Fortulense-Treasures” - Ha. 01.45.90

in catasto al **fg. 30 - part. 147.**

E' gravato da:

- 11.1) Ipoteca Volontaria nascente dal mutuo del 18 dicembre 1992 in Notar CATANIA – Iscritta il 30 dic. 1992 al n° 895

a favore di:

.

;

;

);

);

);

);

).

- 11.2) Ipoteca Giudiziale nascente dal Decreto Ingiuntivo del 23 settembre 1993 Tribunale di Napoli – Iscritta il 16 giu. 1998 ai nn° 4123/290.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).

- 11.3) Pignoramento del 2 ottobre 2001 Tribunale di Enna – Trascritto il 23 ott. 2001 ai nn° 8286/7465.

a favore di:

FIME LEASING S.p.A. IN LIQUIDAZIONE, Napoli

Contro:

).

- 11.4) Ipoteca Legale del 27 ottobre 2003 – Iscritta il 28 ott. 2003 ai nn° 12270/814.

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

Contro:

).

- 11.5) Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004 – Iscritta il 5 mar. 2004 ai nn° 2442/457

a favore di:

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. di Enna

).

- 11.6) Pignoramento del 9 settembre 2004 Tribunale di Nicosia – Trascritto il 9 ott. 2004 ai nn° 10807/8195

a favore di:

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.r.l. di Perugia

Contro:

;

);

);

);

);

);

);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

);

).

QUESITO - C)

“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione); indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”.

Per una migliore esposizione si ritiene necessario descrivere separatamente prima i fabbricati presenti nell'azienda di C.da “Valle dei Giunchi” – Villadoro (fraz. di Nicosia) e dopo quelli del fondo di C.da “Spina-Fortulese-Treasures – Villarosa.

FABBRICATI di c.da “Valle dei Giunchi” - Villadoro (fraz. di Nicosia)

I fabbricati rurali presenti all'interno dell'azienda sono molteplici e si estendono complessivamente per una superficie lorda di mq 2.645 circa.

Se si tiene conto che i muri e le divisioni interne incidono per un 15% della superficie lorda ne diviene che la superficie netta calpestabile si aggira attorno ai 2.250 mq circa.

Detti fabbricati sono stati suddivisi, ulteriormente, in tre gruppi:

- Fabbricati Gruppo -A- (v.si Allegati: Documentazione Fotografica, Planimetrie e Consistenza Fabbricati)

Questi, ubicati a valle della S.P. Bivio Villadoro-Altesina, sono raggiungibili da un breve tratto di stradella, abbastanza dissestata.

Gli immobili ricadono quasi interamente all'interno della part. 50 del foglio di mappa 132 e risultano in parte accatastati, perché di vecchia costruzione. La restante parte, di recente costruzione, sono abusivi dato che non sono stati autorizzati da alcuna concessione edilizia.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare che sull'elaborato inerente la “CONSISTENZA dei FABBRICATI” (allegato di seguito alla presente relazione) è stato segnato col n° 1 (locale di sgombero) corrisponde alle particelle catastali n° 14 e n° 40; quella segnata col n° 2 (unità abitativa) alla particella catastale n° 41; la n° 3 (unità abitativa) alla part. n° 42; la n° 4 (unità abitativa) alla part. n° 43; la n° 5 (unità abitativa) alla part. 44; infine la n° 6 (stalla) e n° 8 (cortile) corrispondono alle originarie partt. n° 46 e n° 47.

Verosimilmente, le partt. 46 e 47 (che si devono riaccatastare per variazioni planimetriche e di destinazione d'uso) sono state, in tempi non recenti, demolite e poi, solo in parte, ricostruite per ricavare la stalla segnata col n° 6 ed il cortile n° 8.

La stalla indicata col n° 7, ricadente sulla part. n° 45, così come l'ampliamento n° 4' della unità abitativa n° 4 sono corpi realizzati prima del 1967 ed entrambi sono da accatastare

Di contro gli ampliamenti n° 2' dell'unità n° 2 e n° 3' dell'unità n° 3 ricadono all'interno della part. n° 45 e forse anche sulla part. n° 50. Queste ultime costruzioni sono state edificate di recente senza la richiesta di alcuna concessione edilizia e pertanto sono costruzioni abusive. Altrettanto abusive sono il forno-deposito segnato col n° 9 e la stalla con il n° 10 ricadente, questa ultima, oltre che sulla part. 50 anche sulla part. 51.

- Fabbricati Gruppo -B- (v.si Allegati: Documentazione Fotografica, Planimetrie e Consistenza Fabbricati)

Questo secondo gruppo di immobili sorge poco dopo il precedente, a limite della stessa S.P. Bivio Villadoro-Altesina.

Complessivamente abbiamo cinque immobili che sull'allegato elaborato "CONSISTENZA dei FABBRICATI" sono così numerati: il n° 1, regolarmente assentito con C.E. n° 75/1988, composto da un piano terra (adibito a deposito) e da un primo piano (adibito ad abitazione); il n° 2, che è una stalla abusiva, è stata ricavata nello spazio derivato tra il muro di sostegno di monte a la stalla n° 3 posta a valle (questa ultima autorizzata con C.E. n° 44/1982); il n° 4 è una ulteriore stalla abusiva ricavata, anch'essa, all'interno dello spazio tra il muro di sostegno, posto a monte della porcilaia, e la stessa porcilaia autorizzata con C.E. n° 75/1988; il n° 5, infine, è la porcilaia con antistante cortile n° 5', autorizzati con C.E. n° 75/1988.

Oltre ai fabbricati prima menzionati sono presenti una concimaia n° 6 (assentita con C.E. n° 44/1982), un bevaio n° 7 (autorizzato con C.E. n° 75/1988) ed un ampio laghetto, posto a valle del presente gruppo di fabbricati, che alimenta il vicino bevaio.

Tutti i fabbricati ora menzionati (autorizzati ed abusivi) sono da accatastare come nuove costruzioni.

- Fabbricati Gruppo -C- (v.si Allegati: Documentazione Fotografica, Planimetrie e Consistenza Fabbricati)

Quest'ultimo gruppo di immobili realizzati con strutture in acciaio, di recentissima costruzione, sono stati autorizzati con C.E. n° 34/2004.

Sull'elaborato "*CONSISTENZA dei FABBRICATI*" sono così evidenziati: col **n° 1** la grande stalla con antistante paddock; col **n° 2**, il fienile; con il **n° 3** il mangimificio, attiguo al fienile.

Nella parte di valle è presente, altresì, una concimaia **n° 4**, proporzionata alle esigenze della stessa stalla.

I fabbricati ora detti sono ubicati all'interno della part. 52 del foglio 132 e sono da accatastare come nuove costruzioni.

FABBRICATI di c.da "Spina-Fortulese-Tresuaro" - Villarosa

Diversamente ai tanti fabbricati rurali dell'azienda prima descritta, all'interno del presente fondo si hanno pochi fabbricati (tutti di vecchia costruzione ed accatastati)

In sede di sopralluogo, gli immobili contraddistinti con numeri di **particella 63-167-190** del **foglio 30** di **Villarosa** si sono rivelati dei ruderi mentre la sola **part. 188**, pur presentandosi assai maltenuta oltre che non servita da acqua e luce, può essere considerata un mero "rifugio" se pensata nel contesto isolato in cui trova la sua collocazione.

Per il F.R. **188** dopo avere confrontato la mappa catastale con l'attuale sagoma e la superficie catastale con quella oggi misurata, si evince che l'originario immobile di 155 mq sia stato oggetto (probabilmente prima del 1967) di un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma.

L'attuale **superficie coperta** misura **26 mq** oltre ad una adiacente **corte**, di ulteriori **50 mq** circa, sul cui perimetro esistono parte dello spiccatto dei muri, così come visibile nella documentazione fotografica allegata.

Anche in questo caso, l'immobile 188, che non può considerarsi abusivo perché i lavori sono stati eseguiti, certamente, prima al 1967, andrebbe, se lo si ritiene opportuno, riaccatastato.

----- Completata la ricognizione di tutti i fabbricati inerenti la presente E.I. si può affermare, considerata la consistente quantità di terreni che si ha a disposizione sia in territorio di Villadoro che di Villarosa, che **la totalità dei fabbricati abusivi è suscettibile di essere sanata** dal punto di vista urbanistico invocando **l'art. 13 della Legge n° 47/1985** con il quale si può chiedere *l'Accertamento della Conformità Urbanistica*.

Questo implica che, contestualmente, deve chiedersi all'Ufficio del Genio Civile di Enna il relativo *Parere di Ammissibilità* che comporta la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di un progetto accompagnato da calcoli strutturali di verifica per dimostrare che le strutture così come realizzate sono idonee a sopportare tutti i carichi e le sollecitazioni che possono nascere anche in concomitanza di un evento sismico.

Nella eventualità i requisiti di stabilità sismica non dovessero essere verificati si deve procedere con i lavori di adeguamento sismico (per esempio: realizzazione di cordoli in c.a., inserimento di muri trasversali nelle costruzioni in muratura, ecc..) per sopperire alle originarie carenze progettuali.

E' chiaro, altresì, che prima di procedere con i calcoli di verifica occorre avere a disposizione una *Relazione Geologica* che fornisca i parametri geotecnici a cui fare riferimento nei calcoli di verifica.

Tutto questo comporta delle spese che chiaramente non possono essere definite analiticamente ma quantificate solo in via presuntiva come di seguito:

- Spese tecniche per presentare la richiesta di accertamento di conformità allo strumento urbanistico di sei immobili	€. 3.000,00
- Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione per fabbricati abusivi	€. 9.500,00
- Spese di onorari e diritti per gli accatastamenti	€. 6.000,00
- Spese tecniche per redazione Relazioni Geologiche	€. 2.000,00
- Spese tecniche per approntare i calcoli di verifica da allegare alla richiesta del parere di ammissibilità al Genio Civile di Enna	€. 6.500,00
- Spese (assai incerte) da affrontare per adeguare i fabbricati abusivi (stalle, forno-deposito, ampliamenti vari) alla normativa antisismica	€ 23.000,00
Totale spese presuntive	€. 50.000,00

Da quanto indagato, infine, sugli immobili oggetto della presente E.I. ricadenti in territorio di Villadoro e di Villarosa non esistono in corso procedure amministrative o sanzionatorie.

QUESITO - d)

“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti”.

Per rispondere al presente quesito sono stati richiesti tra l'Ufficio *Locale delle Entrate di Nicosia* e l'Agenzia delle Entrate di Enna complessive **n° 19 copie di contratti di affitto di fondi rustici**, posti in essere dai proprietari (locatori) dei fondi in esecuzione a favore di terzi (locatari).

Di questi contratti, allegati tutti alla presente relazione di consulenza, quelli segnati coi nn° **1-2-3** tre sono già scaduti tra il 31/08/2006 ed il 31/12/2006; il n° **4**, che doveva scadere il 10/12/2015, è stato risolto in data 12/10/2004, prima della scadenza naturale.

Si premette che **delle 77 particelle catastali** (numero totale degli immobili ricadenti in territorio di Villadoro e Villarosa) **rientranti della presente esecuzione, non sono oggetto dei contratti di affitto** i seguenti immobili:

- i fabbricati rurali particelle **40, 41, 44, 47, 14, 42, 43, 46** - foglio 132 - Nicosia;
- i terreni particelle **49, 18, 50** - foglio 132 - Nicosia;
- i terreni particelle **35, 34** - foglio 140 - Nicosia;
- i fabbricati rurali particelle **63, 187, 190** - foglio 30 - Villarosa.

Dei **15 contratti in corso di validità** se ne fa, di seguito, un elenco che viene ordinato secondo la data di stipula:

5) - Contratto Serie 3 N° 326 del 30/03/2001 scadenza 31/12/2010

- Fg. 132 part. 54 e Fg. 140 part. 49 - Canone annuo € 129,11
 Fg. 140 partt. 62-1 - Canone annuo € 103,29
 Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 51,65

6) - Contratto Serie 3 N° 327 del 30/03/2001 scadenza 31/12/2010

- Fg. 140 part. 62 - Canone annuo € 51,65
 Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 51,65

7) - Contratto Serie 3 N° 97 del 20/02/2002 scadenza 31/12/2015

- Fg. 30 partt. 228-226-153-158-188-103-222-217-220 e
 Fg. 140 partt. 1-62 - Canone annuo € 103,29
 Fg. 30 partt. 105 - Canone annuo € 51,65
 Fg. 140 part. 58 - Canone annuo € 51,65
 Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 51,65

8) - Contratto Serie 3 N° 2165 del 04/11/2002 scadenza 23/10/2017

- Fg. 132 partt. 17-52 e Fg. 140 part. 33 - Canone annuo € 135,00

N.B.: il canone del presente contratto comprende l'affitto di ulteriori terreni in capo ai locatori eseguiti

9) - Contratto Serie 3 N° 349 del 12/02/2003 scadenza 31/12/2015

- Fg. 132 partt. 48-53-55 - Canone annuo € 200,00
 Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 150,00

10) - Contratto Serie 3 N° 191 del 23/01/2004 scadenza 01/12/2018

- Fg. 30 partt. 218-109-113-115-118-119-120-121-
 116-136-137-138-189-221-51-111 - Canone annuo € 500,00

N.B.: il canone del presente contratto comprende l'affitto di ulteriori terreni in capo ai locatori eseguiti

11) - Contratto Serie 3 N° 894 del 19/03/2004 scadenza 31/12/2013

- Fg. 132 partt. 54 e Fg. 140 part. 49 - Canone annuo € 40,00

Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 70,00

Fg. 30 partt. 79-127-128-140-142-143-144-145-

146-151-77-227-229-219-223 e

Fg. 140 partt. 1-56-62 - Canone annuo € 80,00

12) - Contratto Serie 3 N° 182 del 25/02/2005 scadenza 31/08/2015

N.B.: Le parti contrattuali ed i terreni in affitto di questo contratto sono estranei alla presente E.I.

13) - Contratto Serie 3 N° 218 del 28/02/2005 scadenza 31/08/2015

Fg. 30 partt. 24-25-26-27-178-205-207-209-230-232 e

Fg. 140 part. 62 - Canone annuo € 60,00

Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 20,00

14) - Contratto Serie 3 N° 220 del 28/02/2005 scadenza 31/12/2013

Fg. 132 partt. 54 e Fg. 140 partt. 49 - Canone annuo € 40,00

Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 70,00

Fg. 30 partt. 79-127-128-140-142-143-144-145-

146-151-77-227-229-219-223 e

Fg. 140 partt. 1-56-62 - Canone annuo € 80,00

15) - Contratto Serie 3 N° 676 del 06/06/2005 scadenza 31/12/2013

Fg. 140 partt. 1-62 - Fg. 30 partt. 22-21-103-153-

158-206-226-228-231-233-208-210-217-220-222 e

Fg. 31 part. 225 - Canone annuo € 40,00

Fg. 140 part. 58 e Fg. 132 partt. 48-53-55 - Canone annuo € 30,00

Fg. 132 part. 51 - Canone annuo € 40,00

16) - Contratto Serie 3 N° 754 del 22/06/2005 scadenza 19/06/2020

Fg. 140 partt. 56-1 - Canone annuo € 165,00

17) - Contratto Serie 3 N° 1328 del 13/12/2005 scadenza 24/11/2020

Fg. 140 partt. 1-62-58 - Fg. 30 partt. 21-103-153-158-

206-226-228-231-233-208-210-217-220-222-105-22

Fg. 31 part. -225 - Fg. 132 partt. 48-53-55-51 - Canone annuo € 350,00

N.B.: il canone del presente contratto comprende anche l'affitto della part. 139 del Fg. 30 estranea alla presente E.I.

18) - Contratto Serie 3 N° 1329 del 13/12/2005 scadenza 24/11/2020

Fg.140 partt. 1-62-56- 49 - Fg. 30 partt. 79-128-140-
142-143-144-145-146-151-77-227-229-219-223-127 e

Fg. 132 partt. 51-54 - Canone annuo € 600,00

N.B.: il canone del presente contratto comprende anche l'affitto di parecchie altre particelle estranea alla presente E.I.

19) - Contratto Serie 3 **N° 415** del 26/05/2006 scadenza **31/12/2013**

Fg. 30 partt. 24-25-26-27-178-205-207-209-230-232

- Canone annuo € 100,00

Si osserva che i canoni praticati nei 15 contratti di affitto, appena elencati, non sono congrui ai prezzi correnti di mercato.

Mediante per terreni con caratteristiche simili a quelli in oggetto il canone di affitto è compreso tra i **20,00 e 30,00 €/tumolo** per i **seminativi** e tra **15,00 e 20,00 €/tumolo** per i **pascoli**.

Si precisa che Il **"tumolo"** misura agraria locale equivale a **2.143,56 mq.** sia in territorio di Villarosa che di Nicosia.

Si è osservato, inoltre, che una medesima particella, per esempio la part. 51 del foglio di mappa 132 di Ha 06.23.80, è presente, contemporaneamente (con superfici parziali la cui somma eccede la superficie totale) in dieci contratti di affitto tutti in corso di validità.

Si evince, inoltre, che **i 15 contratti di affitto in corso di validità, ed allegati, sono stati stipulati tra gli anni 2001-2006 e vanno a scadere tra il 2010 -2020.**

QUESITO - e)

"Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione etc.)."

Anche in questo caso bisogna fare un distinguo tra gli immobili ubicati in territorio di Villadoro (fraz. di Nicosia) e quelli di Villarosa, pertanto:

Azienda Zootecnica di c.da "Valle Dei Giunchi" – Villadoro (fraz. di Nicosia)

Terreni

Come già accennato l'**azienda** posta a cavallo della S.P. che dal bivio per Villadoro porta in c.da "Altesina" è individuata sui **fogli 132-140 di Nicosia** e si estende per complessivi **Ha 55.05.45** compresi i **2.645 mq** di fabbricati ivi presenti.

La parte sud risulta la più acclive in quanto prossima al monte che costeggia l'azienda per poi assumere, man mano che si scende, una acclività dolce e pressoché costante fino nella parte nord dove esistono delle incisioni ("valloni").

I terreni di natura argillosa producono, anche per l'altitudine media di 870 m.s.l.m., un discreto pascolo di montagna che giustifica la presenza delle tante aziende zootecniche presenti nella zona

Come detto, i terreni, tutti, sono complessivamente dei discreti pascoli ad eccezione delle partt. 17-48-55, catastalmente indicate come seminativi, e piccole porzioni delle partt. 58-49 (a sud) che sono interessate, molto marginalmente, da un rimboschimento eseguito dalla Forestale in un recente passato.

Molti tratti dei confini, ma non tutti, risultano delimitati da chiudende realizzate con pali di castagno e rete metallica, Esiste qualche pozzo alimentato da sorgenti oltre, come detto, un laghetto artificiale realizzato a nord dei fabbricati del gruppo -B- .

La viabilità interna, limitata quasi essenzialmente al raggiungimento dei tre agglomerati è costituita, per come osservato sui luoghi, da pietrame di sottofondo (ma non sempre), da uno strato di pietrisco di grossa pezzatura coperto, alla fine, da misto granulometrico che, nella stagione invernale, viene poi dilavato dalle piogge per lasciare solchi e disagi per il transito coi normali mezzi di trazione.

I fabbricati ivi presenti che sono stati suddivisi, per una migliore economia di esposizione, in tre gruppi vengono di seguito descritti premettendo, fin da ora, che quanto non detto, per pura dimenticanza, può essere integrato con gli **elaborati allegati: Planimetrie, Consistenza dei Fabbricati e Documentazione Fotografica**).

Fabbricati Gruppo -A-

Comprende un originario fabbricato rurale, in muratura massiva ad un solo piano, in discrete condizioni statiche anche perché di poco recente è stato oggetto di una parziale ristrutturazione.

In aderenza a quest'ultimo, sul prospetto di nord-ovest, sono stati realizzati tre ampliamenti (**2', 3' e 4'**) ricadenti, quasi tutti, all'interno della sola part. 45 e che risultano essere delle pertinenze per tre delle quattro unità abitative allocate al suo interno.

Di questi ampliamenti i primi due sono recenti ed abusivi; il terzo, verosimilmente, è stato realizzato prima del 1967.

Inoltre, nell'originario fabbricato, una porzione delle partt. 46-47, che in esso rientrano, sono state demolite, non di recente ma antecedentemente al 1967, per ricavare la stalla **6)** ed il cortile **8)**.

Sulla retrostante part. 45, altresì, è stata realizzata una ulteriore stalla **7)**, coeva alla precedente, con altrettanto accesso dal cortile prima detto.

Esternamente, la totalità dell'immobile si presenta parte intonacato e parte con la muratura a faccia vista; gli ampliamenti, poi, realizzati con blocchi semivuoti di cemento sono in parti coperti dal "chiodo" e parte a vista.

In prossimità dell'immobile ora descritto sorge un forno-deposito **9)** ed un lungo stallone **10)**, ambedue abusivi.

Seguendo la stessa numerazione utilizzata nell'elaborato "*Consistenza Fabbricati*" per identificare ciascuna unità edilizia procediamo con la descrizione di ciascun immobile.

1) Locale di sgombero – Questo, fra tutti, è quello che necessita di maggiori lavori.

Realizzato in muratura massiva, così come le contigue unità abitative che seguono, non presenta lesioni ed i muri abbisognano di essere ripresi con scaglie di laterizi e malta cementizia. La vecchia copertura in legno, nonostante presenti qualche infossamento per la deformazione di qualche trave dell'orditura principale, non desta apparente ed immediato pericolo. I vani della porta e della tre finestre sono privi di infissi ed internamente non esiste intonaco perché è rimasta l'originaria muratura a facciavista così come il pavimento è quello in pietra di una volta. Non esiste, infine, né impianto idrico né elettrico.

2)+2') Unità abitativa + ampliamento – Questa per quanto riferito e descritto, stante l'impossibilità ad accedervi durante i sopralluoghi (le chiavi erano in possesso degli altri proprietari assenti), è ubicata in prosecuzione del precedente deposito ed è costituita: da un **soggiorno** accessibile direttamente dall'esterno; da una retrostante **cameretta** (senza finestre) disimpegnata dal **corridoio** che conduce, prima, nell'**altra camera** che segue (dotata di finestra) e dopo al **cucinino**. Dallo stesso cucinino si entra nel **bagno** dotato di tutti i pezzi sanitari.

Le pareti sono tutte intonacate; i solai di soffitto sono presenti con la sola esclusione di quello dell'ampliamento **2')**; la copertura revisionata ed i pavimenti sostituiti.

L'impianto elettrico e quello idrico ci sono mentre il riscaldamento è garantito dal caminetto collocato nel soggiorno. Le finiture, tutte, sono di poco pregio.

3)+3') Unità abitativa + ampliamento – Analogamente alla precedente unità ha subito analoghi interventi di ristrutturazione e mostra, perché è stato possibile accedervi, finiture non di pregio.

A differenza della precedente dietro al **soggiorno** c'è una sola **camera**, però più ampia, ed a seguire una **cucina abitabile** che, assieme al **bagno**, vengono accolte all'interno dell'ampliamento 3').

Il vano porta che collega la camera alla cucina non è al momento fornito di porta ed il pavimento della cucina e del bagno è posto ad una quota più bassa rispetto a quello della camera.

In cucina oltre alla finestra c'è una porta che collega con l'esterno e dalla stessa cucina si accede al bagno.

Il modesto bagno, infine, è dotato di finestra e di rivestimenti in ceramica, oltre che attrezzato di doccia e dei rimanenti pezzi sanitari.

Le pareti, tutte, sono intonacate, l'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, non sempre sottotraccia; la cucina ed il bagno, a differenza degli altri ambienti, sono prive di soffitto e sono riparati direttamente dal solaio di copertura che risulta essere spiovente. Vistose chiazze di umidità e di muffa si sono notate nella parete della cucina e sul soffitto. Detto inconveniente è da imputare al fatto che non c'è soffitto e che le stesse pareti esterne sono state realizzate con semplici blocchi cavi di cemento che risultano insufficienti a garantire una idonea coibentazione specie in ambienti dove sono presenti fonti di calore. Anche qui il riscaldamento è garantito dal caminetto a legna posto ad angolo nel soggiorno.

4)+4') Unità abitativa + ampliamento – Quanto detto per la precedente unità abitativa **2)+2')** in termini di finiture ed impianti vale anche in questo caso perché, anch'essa non si è potuta visitare. Quello che è stato ricostruito, in termini planimetri, è frutto della descrizione fatta da uno dei proprietari.

In definitiva è composta da una **cucina-pranzo**, da **due camere**, passanti e da **bagno** interno all'ampliamento **4')** realizzato, per quanto si può vedere dall'esterno, prima del 1967.

Le finiture, infine, sono uguali a quelle delle due precedenti unità.

5) Unità abitativa – Anche per questa ultima unità abitativa, non visionata personalmente, ci riconduciamo per la ricostruzione planimetrica alle descrizioni fornite.

Le finiture e gli impianti sono, ancora una volta, simili alle precedenti unità con la differenza che tutti gli ambienti sono dotati di porte e finestre e quindi di luce ed aria.

In dettaglio ci sono una **cucina pranzo**, **due camere** passanti ed un **bagno** ricavato all'interno dell'ultima camera visto che la stessa è dotata di due finestre.

6) Stalla – Trattasi di una vecchia costruzione in muratura a faccia vista priva di infissi alla porta ed alle finestre. Assai rustica, con accesso dal cortile antistante, ha la copertura in legno che si presenta stabile. Può accogliere **10 bovini** circa su una sola fila ed è sfornita di impianto elettrico.

7) Stalla – Questa ulteriore stalla (vecchia e rustica anch'essa) sprovvista di impianti è assai simile, per costruzione ed impostazione, alla precedente. Può contenere fino a **18 bovini**, ha tre finestre di cui due prive di infissi e copertura con strutture in legno in buono stato.

8) Cortile – Nasce come area di risulta a seguito della demolizione parziale delle vecchie partt. 46-47 e vi prospettano le precedenti due stalle. Si estende per una superficie di circa **180 mq**, è pavimentato con l'originario selciato ed è delimitato dallo spiccatto dei vecchi muri.

9) Forno-deposito – Costruito abusivamente è posizionato quasi di fronte al cortile **8)** e vicino alla stalla **10)**. E' stato costruito (in due tempi) impiegando blocchi semivuoti di cemento poggiati su cordoli di fondazione. Al suo interno, dalla descrizione raccolta, vi è un **forno** ed una fornace ed il rimanente spazio è adibito a **ribatteria**. Non è pavimentato, è dotato di acqua e di luce con impianti non sottotraccia. I paramenti interni ed esterni dei muri non sono intonacati.

L'orditura principale della copertura in legno che andava ancorata al cordolo (non realizzato) posto a coronamento del muro, poggia, invece, direttamente sui blocchi di cemento.

Come ben visibile la costruzione non è il massimo della tecnica costruttiva essendo stata realizzata, probabilmente, da maestranze poco esperte.

10) Stalla – Anche questo manufatto, realizzato abusivamente, è stato costruito in due tempi.

Sono stati impiegati gli stessi materiali del forno-deposito e sono ben visibile, dalla parte di valle, spesse fondazioni realizzate con cordoli in c.a.. E' distinguibile, altresì, il cordolo di coronamento all'interno del quale sono ancorate le travi in ferro a doppia T costituente l'orditura principale della copertura. L'orditura secondaria è formata, invece, da arcarecci e tavolato sul quale poggiano le tegole.

In corrispondenza degli appoggi delle travi in ferro, prima dette, sono stati realizzati (per migliorarne la stabilità) dei pilastri anch'essi in muratura (inseriti all'interno della stessa muratura perimetrale).

La stalla, non rifinita con intonaco né all'interno né all'esterno, può contenere fino a circa **30 capi bovini**. Rispetto alle due precedenti, è strutturata in maniera più razionale perché esiste una corsia di alimentazione posta al di sopra della greppia, c'è la canaletta di scolo per la raccolta dei liquami da portare in direzione della concimaia, esiste una comoda corsia di postazione, sono presenti, infine, le tazze di abbeveraggio e gli elementi divisorii, in ferro, che delimitano la posta tra gli animali. L'illuminazione, poi, è garantita da un impianto elettrico non sottotraccia e da neon che sono legati, in maniera precaria, alle travi in ferro, prima menzionate.

Fabbricati Gruppo -B-

Costituito da 5 edifici presenta, altresì, una **concimaia** ed un **bevaio** alimentato dal vicino ed assai ampio **laghetto artificiale** posta a nord del gruppo di questi caseggiati.

1) Deposito (p.t.) + Abitazione (p.1) - Costruito in muratura con solai in latero-cemento fa parte di un progetto di miglioramento fondiario assentito con regolare **C. E. la n°75/1988** intestata a.

E' ubicato vicino la S.P. ed è costituito da un piano terra (adibito a depositi) non collegato internamente al 1° piano (adibito ad abitazione).

I depositi si raggiungono percorrendo la strabella che, dal piazzale antistante l'edificio, porta anche alle stalle sottostanti ed alla porcilaia.

Il 1° piano, se riferito al piazzale, è da considerare un piano rialzato stante che per accedervi occorre superare qualche gradino.

Rispetto al progetto a suo tempo approvato diversa è la divisione interna degli ambienti senza per questo avere creato nuovi volumi o modifiche alla sagoma dell'edificio. Tra queste modifiche rientra la eliminazione della scala interna che avrebbe dovuto collegare il p.t. al 1° piano.

Questo è uno degli immobili meglio mantenuti ed è costituito da un **ingresso** che funge da disimpegno, da una ampia **camera da letto**, una **cucina** abitabile ed un ampio **soggiorno**.

I paramenti murari sia interni che esterni sono intonacati; gli impianti idrico ed elettrico realizzati sotto traccia; i pavimenti in discreta ceramica; il bagno, infine, piastrellato e dotato di tutti i pezzi sanitari.

Il riscaldamento, poi, è garantito da una stufa a legna posizionata nell'ingresso.

Le pareti interne non sono scialbate, gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato e quelli esterni, assieme alle persiane, in alluminio anodizzato color bronzo.

Si evince, infine, che le finiture, tutte, assieme alla distribuzione interna degli ambienti sono certamente migliore di quelle rinvenute presso le unità abitative del precedente gruppo -A- da poco descritte.

I sottostanti tre depositi, di pari superficie e regolarmente intonacati, sono serviti di impianto elettrico e dotati di accessi autonomi oltre che pavimentati con mattoni in sbrecciato di marmo.

2) Stalla - Costruita abusivamente nello spazio che n'è derivato tra la stalla **3)**, regolarmente autorizzata ed il muro di sostegno eretto a monte in sua difesa.

Questa si prolunga anche oltre la sagoma della stalla **3)** seguendo le dimensioni in lunghezza del muro. Di forma assai allungata il primo tratto è adibito a deposito campanacci mentre il secondo, il più lungo è stato attrezzato a stalla con la greppia addossata al muro della stalla **3)** e può contenere circa **20 capi bovini**.

3) Stalla + Fienile – L'immobile, regolarmente autorizzato con **C.E. n° 44/1982** intestata e realizzato in muratura e diviso, per esigenze statiche, in tre settori di cui uno adibito a fienile e i restanti due a stalle.

Si presenta in buone condizioni anche statiche, bene arieggiata è servita dalla concimaia posizionata nelle immediate vicinanze.

Può contenere fino a **24 capi bovini** in quanto è una stalla organizzata "coda a coda" con la corsia centrale

4) Stalla – Come la **2)** è stata **costruita abusivamente** nello spazio di risulta tra la porcilaia **5)** ed il retrostante muro in c.a.

Giuntata alla concimaia e realizzata in c.a. ed è predisposta per realizzare un ulteriore piano in quanto sono visibile sul solaio di copertura, realizzato in latero-cemento con l'impiego di travetti prefabbricati, gli "aspettanti" dei ferri per proseguire con i pilastri del 1° piano.

Sia internamente che esternamente si osserva non intonacata; può contenere fino a **25 capi** con la greppia posizionata a ridosso del muro di sostegno.

Le postazioni dei bovini, servite da tazze di abbeveraggio, sono separate da opere in ferro collocate ad adeguata distanza.

I portoni in ferro sono del tipo scorrevole come in ferro sono le finestre di aerazione.

L'impianto elettrico, non a norma, è assai precario stante che i fili sono volanti ed i neon appesi al soffitto.

5)+5') Porcilaia + Cortile – Regolarmente assentita con **C.E. 75/1988** rilasciata a si presenta in discrete condizioni.

Realizzata in muratura e dimensionata per circa **20 capi**.

Oltre alla parte coperta, dove vi sono collocati i truogoli ed il ricovero, c'è delimitato, con un muretto rustico, un cortile esterno.

Fabbricati Gruppo -C-

Quest'ultimo gruppo, localizzato nella parte nord dell'azienda, è stato realizzato attingendo ai fondi della Comunità Europea ed assentito con **C.E. n° 35/2004**, intestata a) persona estranea alla E.I. ma comunque affittuario del fondo su cui sorgono le opere.

A tal riguardo, c'è da precisare, che il fondo su cui insistono le opere si appartiene agli esecutati e pertanto le stesse opere diventano parte integranti e non scorporabili del fondo in esecuzione.

Questi corpi, costruiti di recente, hanno le strutture portanti in acciaio ed i tamponamenti esterni realizzati con laterizi forati.

Le pareti esterne sono coperte da intonaco colore giallo ocra, del tipo Li Vigni, e le coperture, realizzate con capriate e travi in acciaio tutte controventate da tiranti, sormontate da pannelli coibentati ed autoportanti.

1) Stalla - E' pensata a stabulazione non fissa ed è molto ampia tanto da potere contenere fino **50 capi**.

E' dotata di una corsia di alimentazione con la greppia posta su un solo lato. Dalle due estremità della corsia è possibile raggiungere l'altra porzione di stalla che prima risulta coperta e poi diviene paddock esterno, dove i bovini, al suo interno, senza per questo uscire dalla stalla che è delimitata da recinti in ferro possono muoversi liberamente.

Posizionata a valle della stalla esiste una **concimaia** di pertinenza della stessa stalla.

2) Fienile – Ubicato, in maniera funzionale, vicino alla stalla risulta molto capiente e presenta su tutta la parte alta (sottostante alla gronda) una apertura a nastro, di sicurezza, stante la funzione che svolge di contenere materiale infiammabile.

3) Mangimificio – Quest'ultimo di minori dimensioni è giuntato al fienile. Al suo interno vi sono un **locale di preparazione dei mangimi**, un **deposito mangimi** ed uno **spogliatoio**, adiacente al **w.c.**

All'esterno, poi, sono collocati dei **silos verticali** in acciaio dove vengono stivate le granaglie necessarie alla preparazione dei mangimi.

Fondo Agricolo di c.da "Spina-Fortulese-Tesoro" – Villarosa

Terreni

Questo **fondo** localizzato a sud-ovest del centro abitato di Villarosa è individuato sui **fogli 30-31 di Villarosa**, si estende per complessivi **Ha. 44.89.72** (comprensivi della superficie dei fabbricati).

I terreni ricadono in una zona in cui l'orografia della parte centro-nord del fondo presenta tratti in frana che, tuttavia, poco penalizzano la qualità dei terreni seminativi che in esso sono presenti specie, poi, nella parte a sud-est dove l'acclività è più dolce e costante fino a toccare il torrente che lambisce la part. 225 del foglio 31.

La forma dell'intero fondo è abbastanza frastagliata ad alcune particelle quali la **79** e le **103-105** (limitrofe) risultano isolate ma assai vicine al resto dei terreni così come il gruppo formato dalle partt. **77-127-128** che ha in comune con l'intero un solo punto.

Il presente fondo è certamente penalizzato dallo stato in cui versa la strada che vi arriva perché, dopo un tratto asfaltato, diventa una pista (in sola terra battuta) assai sconnessa che si arrampica sulla cresta dei rilievi con pendenze a volte eccessive e che, sicuramente, nella brutta stagione non permette di raggiungere il fondo nemmeno se attrezzati di fuoristrada 4x4.

Come accennato, siamo in presenza di discreti terreni seminativi e di pascoli assieme a delle piccole porzioni che sono incolte perché interessate da tratti in frana vista la natura argillosa dei terreni.

Il fondo, per quanto visto, è parzialmente recintato con chiudende realizzate con paletti di castagno e rete; non ha al suo interno una alcuna viabilità; esistono, di contro, alcuni pozzi alimentati da sorgenti.

E' stato riscontrato, poi, che un piccolo laghetto artificiale, approntato tra le partt. 153-220, è andato distrutto a seguito di una lieve frana generatasi subito al di sotto dell'invaso.

Fabbricati

Dei quattro F.R. in catasto riportati sul **Fg. 30 di Villarosa** partt. **63-187-188-190** solo il fabbricato **188** può tenersi di conto se si considera un mero "rifugio" stante che i restanti tre sono solo dei ruderi.

Pertanto, la part. **188**, a fronte degli originari 155 mq (che misurava prima della demolizione) poco può incidere nella stima di oggi specie se rapportiamo le dimensioni attuali di appena **26 mq** (che comprendono una **camera** ed un piccolo **locare di sgombero**), oltre alla **corte** di **50 mq** circa (delimitata da porzioni di muro), all'estensione dell'intero fondo.

Detto rifugio occupa una posizione dominante rispetto all'intero fondo tanto da potere osservare parte dell'autostrada CT-PA.

QUESITO - f)

"Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento".

Per pervenire al valore delle due proprietà, ricadenti, tra l'altro, in comuni diversi assumiamo quale criterio di stima quello **"sintetico comparativo"**, ovvero diretto, che consiste nel confrontare il bene da valutare con altri, ad esso assimilabile, dei quali si conoscono i valori correnti di mercato per essere stati, di recente, oggetto di compravendite.

- Stima dell'Azienda di c.da "Valle dei Giunchi" - Villadoro (fraz. di Nicosia)

Una piccola premessa è doverosa per ricordare che da qualche anno si registra un calo di interesse verso i settori agricoli e zootecnici per tutto quello che oggi sappiamo in termini di crisi.

Diviene fisiologico ed automatico, pertanto, che ad una crescita dell'offerta di terreni si abbia, di contro, una diminuzione della domanda di acquisto.

In economia, come ben sappiamo, quando l'offerta di un qualsiasi bene è alta i prezzi per acquistarlo scendono.

Detto questo, per la determinazione del valore di mercato dell'azienda oltre che dell'ubicazione, della esposizione, del tipo di coltura praticata, del tipo di viabilità a servizio dei terreni e di ogni altra peculiarità sia intrinseca che estrinseca, si è tenuto conto anche dell'elevato numero di fabbricati interni all'azienda che ne apportano al terreno, certamente, un incremento di valore.

Il **valore medio unitario dei terreni**, riferito a l'ettaro, che è stato dedotto da indagini di mercato che hanno riguardato la compravendita, nella medesima zona ed in zone ad esse vicine, di aziende con caratteristiche similari è di **8.000,00 €/Ha**.

Per quanto attiene il valore medio unitario dei fabbricati c'è da dire che nella valutazione delle aziende è notorio che, gli stessi, nei confronti di grandi estensioni di terreno assumono minore importanza perché il valore dei terreni viene ritenuto pregnante.

Nella fattispecie, poi, i fabbricati sono tanti e alcuni di essi assai trascurati oltre che mal costruiti.

Per i **fabbricati** è stato desunto un **valore medio unitario** di **150,00 €/mq**.

Inoltre, prima di procedere con la valutazione di essi pare equo ripulire la **superficie lorda dei fabbricati**, misurata per circa **2.645 mq**, dello spessore dei muri e per fare ciò la superficie lorda verrà decurtata di un 15% circa.

La **superficie netta utile** è quindi di **2.250 mq**.

Si precisa altresì, che nel caso in esame, non si terrà conto nella valutazione dei terreni della minima superficie coltivata in quanto la stessa verrà inglobata tra quella a pascolo visto che, questa ultima, misura quasi quanto l'intera superficie a disposizione.

A conclusione di quanto ora detto i risultati sono quelli di seguito riportati:

Superficie dei **Pascolo Ha. 54.79.00** x 8.000,00 €/Ha = € 438.320,00

Superficie dei **Fabbricati mq. 2.250** x 150,00 €/mq = € 337.500,00

Valore dell'Azienda € 775.820,00

Ricordando che al valore appena calcolato vanno detratte le spese presuntive di **50.000 €**, necessarie per sanare i fabbricati abusivi ed adeguarli, se necessario, alla legge sismica oltre che per accatastare anche quelli che sono stati costruiti con regolare C.E., si ha:

775.820,00 € - 50.000 € = 725.820 € in c.t. pari a **725.000 €**

è **il più probabile valore di mercato dell'Azienda** se, la stessa, fosse oggetto di una libera contrattazione di compravendita.

- **Stima del Fondo di c.da "Spina-Fortulese-Tesauro" - Villarosa**

Anche in questo caso vale la premessa fatta per la precedente valutazione.

Inoltre, nella valutazione dei terreni da stimare sono stati tenuti di conto l'ubicazione, l'esposizione, il tipo di coltura in essi praticata, la viabilità per raggiungerli (oltre quella presente al loro interno), quindi ogni altra caratteristica sia intrinseca che estrinseca.

Tutto quanto è stato fatto prendendo in considerazione, dove possibile, terreni situati nelle immediate vicinanze di quelli da stimare e con analoghe caratteristiche.

Quando ciò non è stato possibile si sono assunti dei coefficienti correttivi che, applicati ai valori unitari, hanno dato la possibilità di ottenere un valore che tenesse conto della diversità, cioè delle condizioni sia intrinseche che estrinseche del bene, rispetto al bene di riferimento.

Pertanto, il **valore medio unitario dei terreni**, riferito a l'ettaro, che è stato dedotto dalle indagini di mercato che hanno riguardato la compravendita, nella medesima zona ed in zone ad esse vicine, di terreni seminativi e di pascoli (con limitate parti incolte per frane) con caratteristiche simili è di:

6.000,00 €/Ha per i **seminativi** e

2.000,00 €/Ha per i **pascoli** anzi detti

Per tenere conto della parte incolta od in frana, rilevata in sede di sopralluogo, si ritiene necessario scorporare 1/10 della superficie coltivata per aggiungerla a quella del pascolo:

- Seminativi Ha. 38.08.95 – Ha. 3.80.89 = **Ha. 34.28.06**

- Pascoli Ha. 06.77.70 + Ha. 3.80.89 = **Ha. 10.58.59**

Si fa presente, altresì, che nella valutazione non si è tenuto conto del fabbricato part. 188 stante le modestissime dimensioni e lo stato di degrado in cui versa.

Pertanto i risultati sono quelli che seguono:

Superficie dei **Seminativi** **Ha. 34.28.06** x 6.000,00 €/Ha = € 205.684,00

Superficie dei **Pascoli** **Ha. 10.58.59** x 2.000,00 €/Ha = € 21.171,80

Valore del Fondo € 226.855,80

Si ricorda che, dell'intero fondo di Villarosa, ora stimato, la **MONCADO di Villarosa** è intestataria della **quota indivisa di 2/100** e che la stessa MONCADO risulta **estranea alla presente E.I.**

Pertanto, **il valore del fondo**, che andrà in vendita mediante asta giudiziaria **dovrà essere decurtato del 2%**, pari alla percentuale fuori esecuzione:

$$226.855,80 € \times 0.02 = 4.537,12 €$$

$$226.855,80 € - 4.537,12 € = 222.318,68 € \quad \text{in c.t. pari a } \underline{\underline{222.000,00 €}}$$

è il più probabile valore di mercato del Fondo se, la stessa, fosse oggetto di una libera contrattazione di compravendita.

QUESITO - g)

“Indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti”.

Per giustificare la scelta di non vendere per lotti (derivati dal frazionamento delle due proprietà ora stimate) si vuole ricordare la crisi generale che già da qualche anno ha investito tutti i comparti e quindi anche quello agricolo e zootecnico.

I produttori di questi settori lamentano di vedere sempre più deprezzati i loro prodotti oltre che di ricevere sempre più esigui sostegni economici comunitari che, sono serviti e continuano a servire, sotto forma di integrazioni, ad integrare il mancato reddito.

Pertanto, se i grandi proprietari terrieri ed i grossi allevatori hanno difficoltà ad andare avanti con le loro attività, immaginiamo il piccolo imprenditore, proprietario di qualche ettaro di terra o di una piccola stalla, come possa sopravvivere.

Allora, in questo momento, non ha senso creare piccole proprietà che non sono appetibili ne per il piccolo imprenditore agricolo ne per chi vuole acquistare terreno per realizzare una casa di campagna che sicuramente va a scegliere un sito che sia prossimo al centro abitato oltre che facilmente raggiungibile in tutte le stagioni.

Di contro, le grosse estensioni di terra e le grandi aziende, anche se decentrate o difficilmente raggiungibili, reggono certamente meglio il mercato e, nella quantità, i pochi sostegni comunitari possono avere un peso assai diverso rispetto a quelli che vengono dispersi in piccoli rigagnoli.

Detto questo, per la vendita dei beni si propongono due lotti che, di fatto, sono già costituiti:

1° Lotto – L’intera Azienda zootecnica di c.da “Valle dei Giunchi” – Villadoro (fraz. di Nicosia)

Valore stimato **725.000,00 € (diconsi settecentoventicinquemila euro)**

2° Lotto – L’intero Fondo agricolo di c.da “Spina-Fortulese-Treasury - Villarosa

Valore stimato **222.000,00 € (diconsi duecentoventiduemila euro)**

Per un **Valore Totale** dei beni appesi alla presente esecuzione immobiliare di:

947.000,00 € (diconsi novecentoquarantasettemila euro).

QUESITO - h)

“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

A tal fine, sono stati prodotti 3 elaborati di documentazione Fotografica di cui due dedicati, separatamente, ai terreni ed ai fabbricati di c.da "Valle dei Giunchi" – Villadoro ed uno agli immobili di c.da "Spina –Fortule-Treasures" – Villarosa.

A questi tre elaborati, altresì, sono state allegate le planimetrie, sia degli esterni che degli interni, sulle quali sono stati segnati col medesimo simbolo alfanumerico della foto i punti in cui sono state fatte le riprese fotografiche.

Si precisa che non è stato possibile visionare personalmente tutti gli immobili e quindi di fare delle foto all'interno di essi perché, in sede di sopralluogo, di alcuni immobili non si aveva le chiavi per accedervi.

Pertanto, per rappresentare planimetricamente le tre unità abitative **2)+2')**, **4)+4')**, **5)** ed il fabbricato **9)**, adibito a forno-deposito, sono state utilizzate le descrizioni fornite dai.

Inoltre, poiché al Catasto non esistono le planimetrie dei fabbricati rurali si è proceduto, tranne per i fabbricati dei quali sono stati reperite le planimetrie di progetto presso l'U.T.C. di Nicosia, col rilevare direttamente sui luoghi gli immobili.

Le planimetrie di tutti i fabbricati, poi, sono state raccolte in 2 elaborati (distinti per contrada di appartenenza) con lo stesso ordine di come sono state descritte in relazione.

QUESITO - i)

"Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso".

Sinteticamente, trattandosi di fabbricati esclusivamente rurali non è dovuto alcun pagamento dell'IVA in caso di trasferimento dei beni pignorati.

CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico si vuole reiterare che, lo stesso, non è stato di semplice svolgimento stante i numerosi quesiti, i parecchi immobili appesi alla presente esecuzione immobiliare ed i tanti soggetti eseguiti.

Si vuole ribadire, ancora, che per quanto attiene il trasferimento dei beni è propedeutico accertare sia gli immobili costruiti in data antecedente al 1967 che quelli edificati in data successiva, in assenza di Concessione Edilizia.

Per questi ultimi, accertato che possono essere sanati, occorre presentare la richiesta di Accertamento di Conformità Urbanistica all'U.T.C. del comune in cui ricadono i fabbricati e nel contempo richiedere il Parere di Ammissibilità al competente Ufficio del Genio Civile di Enna.

Sempre per gli immobili abusivi e sanabili deve richiedersi, altresì, il Parere Igienico Sanitario.

Inoltre, il valore calcolato per il fondo in territorio di Villarosa è stato decurtato del **2%** in quanto la **Moncada di Villarosa**, estranea al presente procedimento, detiene su tutto il fondo, in comproprietà, la quota indivisa di **2/100**.

La presente sofferta relazione corredata dai seguenti **allegati**:

- Verbali di sopralluogo;
- Planimetrie dei terreni e dei fabbricati di c.da "Valle dei Giunchi" Villadoro
- Planimetrie dei terreni e dei fabbricati di c.da "Spina-Fotulese-Tesoro" Villarosa
- Documentazione Fotografica dei Terreni di c.da "Valle dei Giunchi" Villadoro
- Documentazione Fotografica dei Fabbricati di c.da "Valle dei Giunchi" Villadoro
- Documentazione Fotografica degli Immobili di c.da "Spina-Fotulese-Tesoro" Villarosa
- Consistenza dei Fabbricati
- N° 6 Visure Sintetiche di Iscrizione di Ipoteche e N° 2 di Trascrizioni di Pignoramenti
- N° 19 copie di Contratti di Affitto di Fondi Rustici

si rimette all'attenzione del Giudice ad incarico espletato

Nicosia, lì 05/03/2009

Il C.T.U.

(ing. Felice UGLIAROLO)