

TRIBUNALE DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 26/2018 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del 11.01.2019, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Picone, con studio in Nicosia (EN) alla Contrada Perciata snc, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al num. 538, esperto nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED], iscritto al R.G. Es. n. 26/2018, convocando lo stesso a comparire dinanzi al Cancelliere per prestare il giuramento di rito e ricevere l'incarico di stima.

Successivamente in data 18.01.2019, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*



- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *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 esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della*



Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggettoistante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così



come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;

n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

p) 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; del costo dell'eventuale sanatoria;

q) 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



r) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

t) 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;

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

Al fine dell'espletamento dell'incarico, in data 29/03/2019 il sottoscritto, previa convocazione delle parti interessate tramite raccomandata A/R, si recava sui luoghi per cui è procedimento, effettuando l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie (Allegato 1 – verbale di sopralluogo).



RISPOSTA AI QUESITI

Espletato quanto sopra, il sottoscritto è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Quesito a.

In risposta al quesito “a” il sottoscritto ha provveduto a reperire e controllare i dati catastali ed i certificati e documenti in atti, ha effettuato un sopralluogo ed ha rilevato che i beni immobili sottoposti ad Atto di Pignoramento del 08/03/2018 - rep. 243/2018 - trascritto presso i Registri Immobiliari di Enna ai nn. 1749/2022 in data 06/04/2018, consistono in **terreni** siti nel territorio del Comune di **Centuripe (EN)**, in **contrada “Restiga e Paportello”**, censiti in catasto al **foglio n. 68 particelle n. 105, 160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92.**

I suddetti terreni hanno una superficie catastale complessiva di ettari sessantanove, are settantanove, e centiare cinquantotto (**Ha 69.79.58**), in dettaglio per particelle:

- 1) **particella 375**, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 21 e centiare 43, reddito dominicale euro 87,43, reddito agrario euro 22,69;
- 2) **particella 400 AA**, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 2 e centiare 22, reddito dominicale Euro 9,06, reddito agrario Euro 2,35, e **particella 400 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 32 e centiare 58, reddito dominicale Euro 4,21, reddito agrario Euro 1,51;
- 3) **particella 401 AA**, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 13 e centiare 79, reddito dominicale Euro 56,26, reddito agrario Euro 14,60,



- e **particella 401 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 38 e centiare 13, reddito dominicale Euro 4,92, reddito agrario Euro 1,77;
- 4) **particella 482**, qualità pascolo di classe 1, superficie ettari 8, are 34 e centiare 99, reddito dominicale euro 107,81, reddito agrario euro 38,81;
- 5) **particella 483**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 85 e centiare 74, reddito dominicale euro 11,07, reddito agrario euro 3,99;
- 6) **particella 484 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie ettari 4, are 16 e centiare 74, reddito dominicale euro 53,81, reddito agrario euro 19,37, e **particella 484 AB**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 79 e centiare 29, reddito dominicale euro 12,28, reddito agrario euro 3,69;
- 7) **particella 485 AA**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 29 e centiare 56, reddito dominicale euro 5,58, reddito agrario euro 1,37, e **particella 485 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 99 e centiare 5, reddito dominicale euro 12,79, reddito agrario euro 4,60;
- 8) **particella 486 AA**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 29 e centiare 56, reddito dominicale euro 4,58, reddito agrario euro 1,37, e **particella 486 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 99 e centiare 06, reddito dominicale euro 12,79, reddito agrario euro 4,60;
- 9) **particella 487 AA**, qualità uliveto senza classe, superficie are 0 e centiare 31, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario euro 0,11, e **particella 487 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie ettari 1, are 6 e centiare 86, reddito dominicale euro 13,80, reddito agrario euro 4,97;
- 10) **particella 488 AA**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 18 e centiare 09, reddito dominicale euro 2,80, reddito agrario euro 0,84, e **particella 488 AB**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 60 e



centiare 64, reddito dominicale euro 7,83, reddito agrario euro 2,82;

11) **particella 11**, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 21 e centiare 43, reddito dominicale euro 87,43, reddito agrario euro 22,69;

12) **particella 16**, qualità area fabbricato demolito senza classe, superficie centiare 47, senza reddito dominicale ed agrario;

13) **particella 17 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 21 e centiare 03, reddito dominicale euro 2,72, reddito agrario euro 0,98, e **particella 17 AB**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 6 e centiare 27, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,29;

14) **particella 30**, qualità pascolo di classe 2, superficie ettari 4, are 95 e centiare 30, reddito dominicale euro 38,37, reddito agrario euro 17,91;

15) **particella 408 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 33 e centiare 55, reddito dominicale euro 4,33, reddito agrario euro 1,56, e **particella 408 AB**, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 9 e centiare 25, reddito dominicale euro 1,43, reddito agrario euro 0,43;

16) **particella 5 AA**, qualità pascolo di classe 2, superficie ettari 3, are 16 e centiare 49, reddito dominicale euro 24,52, reddito agrario euro 11,44, e **particella 5 AB**, qualità pascolo arb senza classe, superficie ettari 12, are 96 e centiare 14, reddito dominicale euro 200,82, reddito agrario euro 60,25;

17) **particella 376**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 31 e centiare 11, reddito dominicale euro 4,02, reddito agrario euro 1,45;

18) **particella 126**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 2 e centiare 87, reddito dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,13;

19) **particella 106 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 24 e



centiare 65, reddito dominicale euro 3,18, reddito agrario euro 1,15, e
particella 106 AB, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 6 e
centiare 72, reddito dominicale euro 1,04, reddito agrario euro 0,31;

20) **particella 92 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 0 e
centiare 43, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario euro 0,02, e
particella 92 AB, qualità pascolo arb senza classe, superficie are 0 e
centiare 15, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01;

21) **particella 37 AA**, qualità uliveto senza classe, superficie are 7 e
centiare 1, reddito dominicale euro 5,43, reddito agrario euro 2,53, e
particella 37 AB, qualità pascolo di classe 1, superficie are 45 e
centiare 73, reddito dominicale euro 5,90, reddito agrario euro 2,13;

22) **particella 32 AA**, qualità pascolo di classe 1, superficie are 1 e
centiare 64, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,08, e
particella 32 AB, qualità seminativo di classe 3, superficie are 0 e
centiare 59, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,05;

23) **particella 31 AA**, qualità pascolo di classe 2, superficie ettari 2 are 94 e
centiare 66, reddito dominicale euro 22,83, reddito agrario euro 10,65,
e **particella 31 AB**, qualità seminativo di classe 3, superficie ettari 8,
are 14 e centiare 34, reddito dominicale euro 273,37, reddito agrario
euro 75,70;

24) **particella 105 AA**, qualità uliveto senza classe, superficie are 15 e
centiare 10, reddito dominicale euro 2,34, reddito agrario euro 5,46, e
particella 105 AB, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 29 e
centiare 70, reddito dominicale euro 90,50, reddito agrario euro 31,44;

25) **particella 160 1**, qualità agrumeto di classe 2, superficie ettari 1, are 86 e



centiare 59, reddito dominicale euro 761,29, reddito agrario euro 197,55,
e **particella 160 2**, qualità pascolo di classe 1, superficie ettari 4, are 44 e
centiare 76, reddito dominicale euro 57,42, reddito agrario euro 20,67;

26) **particella 398 1**, qualità mandorleto senza classe, superficie are 73 e
centiare 32, reddito dominicale euro 47,33, reddito agrario euro 17,04,
particella 398 2, pascolo di classe 1, superficie ettari 6, are 85 e
centiare 23, reddito dominicale euro 88,47, reddito agrario euro 31,85,
e **particella 398 3**, agrumeto di classe 2, superficie ettari 1, are 0 e
centiare 85, reddito dominicale euro 411,47, reddito agrario euro
106,77;

27) **particella 107 AA**, qualità uliveto senza classe, superficie are 9 e
centiare 83, reddito dominicale euro 1,52, reddito agrario euro 3,55, e
particella 107 AB, qualità agrumeto di classe 2, superficie are 36 e
centiare 33, reddito dominicale euro 76,93, reddito agrario euro 38,46.

Secondo le indagini condotte si può affermare che vi è conformità
tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli ricavati dall'esame
degli atti e dei documenti prodotti e quelli emergenti dai certificati in
atti. A corredo di quanto riportato, si allegano alla presente relazione
le visure e l'estratto della mappa catastale (Allegato 2 – visure ed
estratto di mappa catastale).

Quesito b.

Il sottoscritto ha verificato che la proprietà dei beni oggetto di
stima, identificati con la risposta al quesito "a", è in capo al debitore
esecutato **in comproprietà con altre ditte e con quote come di
seguito riportato.**



Dagli accertamenti effettuati presso l'Agencia del Territorio di Enna, il sottoscritto esperto ha riscontrato che i beni immobili in oggetto risultano regolarmente accatastati nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN), censiti al **foglio n. 68 particelle n. 105, 160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92**, come sopra già evidenziato e dettagliatamente descritto.

In occasione del sopralluogo effettuato è stato inoltre possibile appurare che ad oggi non è intervenuta alcuna variazione.

Quesito f.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, si è accertato che sui beni oggetto di pignoramento non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto, ed in particolare le ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II di Enna, si è ottenuto che sui beni immobili in oggetto, gravano ad oggi le iscrizioni pregiudizievoli relative al procedimento esecutivo in esame che vengono di seguito descritte:

- ISCRIZIONE del 29/10/2015, Reg. Part. 511 - Reg. Gen. 7844, Atto Giudiziario di **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 04/10/2014 - Rep. n. 2107, per euro 10.800,00 di cui euro 5.400,00 per sorte capitale, contro il



debitore esecutato, gravante sopra la quota della proprietà degli immobili censiti nel comune di Centuripe al foglio n. 68 particelle n. 105, 160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92;

- ISCRIZIONE del 13/11/2015, Reg. Part. 534 - Reg. Gen. 8213, Atto Giudiziario di **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna in data 26/05/2014 - Rep. n. 343, per euro 10.800,00 di cui euro 5.400,00 per sorte capitale, contro il debitore esecutato, gravante sopra la quota della proprietà degli immobili censiti nel comune di Centuripe al foglio n. 68 particelle n. 105, 160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2018, Reg. Part. 1749 - Reg. Gen. 2022, Atto Esecutivo di **Pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Enna in data 08/03/2018 - Rep. n. 243/18, contro il debitore esecutato, gravante sopra la quota della proprietà degli immobili censiti nel comune di Centuripe al foglio n. 68 particelle n. 105, 160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92.

Quesito g.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Centuripe (EN), a seguito di richiesta in data 16/05/2019 – prot. n. 0007373, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione (Allegato 4 – certificato di destinazione urbanistica), n. 091 del 22/05/2019. Dal certificato risulta che le particelle n. 105,



160, 398, 107, 375, 400, 401, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 11, 16, 17, 30, 408, 5, 106, 126, 376, 31, 32, 37 e 92, del foglio n. 68 ricadono in una zona destinata a “ZONA 3 DEL PARCO TERRITORIALE”.

Quesito h.

I beni pignorati oggetto della presente trattazione riguardano esclusivamente terreni e una piccolo fabbricato demolito quindi non comprendono fabbricati di cui accertare la conformità alle norme urbanistico-edilizia.

Quesito i.

I beni pignorati, ad eccezione del terreno censito al foglio 68 particella 107, risultano gravati da livello, difatti alcuni intestatari catastali risultano indicati come livellari e concedente il Comune di Biancavilla. Si evidenzia, infine, che non risulta trascritto alcun atto di affrancazione a favore del soggetto pignorato.

Quesito l.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che i terreni oggetto di stima risultano incolti ed in cattivo stato di manutenzione, ad esclusione di piccole porzioni dove sono presenti alberature da frutto. Da ciò si può affermare l'assenza di spese fisse di gestione o di manutenzione degne di rilevazione.

Quesito m.

I beni pignorati riguardano esclusivamente terreni, non riguardano fabbricati per i quali va effettuata la valutazione degli indici di prestazione energetica.



Quesito n.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che i terreni oggetto di esecuzione risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

Quesito o.

I beni immobili oggetto della presente perizia riguardano terreni siti in agro del Comune di Centuripe (EN), in contrada “Restiga e Paportello”. Tutte le particelle sono censite nello stesso foglio di mappa catastale (Foglio 68), e sono raggruppate in due macro appezzamenti di terreni, uno di dimensioni maggiore, che complessivamente hanno **consistenza pari a ettari 69, are 79 e centiare 58**. I terreni sono posti su un versante molto acclive, a quota variabile tra circa 250 e 280 mt sul livello del mare; sono raggiungibili percorrendo per 5 km dal centro abitato di Centuripe la Strada Provinciale n° 41 “Centuripe – Mandarano” e attraverso una stradina per circa 2,5 km. Detta stradina inizialmente si sviluppa in una zona collinare mentre poi si addentra in una zona calanchica, e in prossimità dei terreni oggetto di pignoramento, non è più percorribile con automezzi in quanto interessata da eventi franosi di notevole interesse.

I suoli nella zona sono per la maggiore parte calanchivi, interessati da fenomeni geomorfologici di erosione del terreno, presentano scarsa copertura vegetale e quindi poco protette dal ruscellamento. Tale processo si estende ad interi versanti che risultano separati da strette creste e organizzati in sistemi di vallecole confluenti in alvei maggiori. Solo una piccola parte dei beni immobili oggetto di pignoramento è interessata da terreni meno acclivi, con vegetazione per pascolo o



alberi da frutto.

I terreni calanchivi, molto acclivi e con poca vegetazione, comprendono le **particelle (482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 30, 5 e 31)** con superficie **ha 50.76.82** e parte della **particella 160 di ha 4.71.35**.

I terreni a pascolo comprendono le **particelle (375, 400, 401, 11, 16, 17, 408, 106, 126, 376, 32, 37 e 92)** con superficie di **ha 3.21.50**, parte della **particella 398 di ha 7.24.20** e la **particella 107 di ha 0.46.16**.

L'ultima parte di terreno con alberature comprende la **particella 105 di ha 0.44.80**, parte della **particella 160 di ha 1.60.00** e parte della **particella 398 di ha 1.35.20**.

L'intero fondo ricade in una zona con vincolo idrogeologico, vincolo SIC (Sito di Importanza Comunitaria) e all'interno della ZONA 3 di PRG dove sono consentiti interventi finalizzati alla preservazione della tipologia calanchiva dei suoli. Inoltre una parte del fondo ricade in una zona con vincolo paesaggistico della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Enna.

Quesito p.

Il valore dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato sulla base di indagini di mercato, tenendo in considerazione il contesto territoriale ed in modo particolare l'ubicazione in cui i terreni sono inseriti, e l'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, il valore, è stato calcolato sia per la superficie complessiva dei terreni, sia per la sola quota indivisa di proprietà dell'esecutato, 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. Il



valore ad ettaro è stato così determinato in:

- terreni acclivi con poca vegetazione € 1.800,00 per ettaro;
- terreni a pascolo € 3.000,00 per ettaro;
- terreni con alberature € 7.000,00 per ettaro.

Di seguito è stato calcolato il valore dei terreni distinto per particelle in relazione alla tipologia dei terreni sopra individuati, e alla quota di proprietà dell'esecutato, da cui si ricava il valore complessivo della parte pignorata (Allegato 6 – ortofoto su mappa catastale).

Il valore complessivo dei terreni risulta:

- particelle (482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 30, 5 e 31) terreni acclivi con poca vegetazione superficie complessiva:

$$\text{ha } 50.76.82 * \text{€ } 1.800,00/\text{ha} = \text{€ } 91.382,76$$

- particelle (375, 400, 401, 11, 16, 17, 408, 106, 126, 376, 32, 37 e 92) terreni a pascolo superficie complessiva:

$$\text{ha } 3.21.50 * \text{€ } 3.000,00/\text{ha} = \text{€ } 9.631,50$$

- particella 105 terreno con alberature:

$$\text{ha } 0.44.80 * \text{€ } 7.000,00/\text{ha} = \text{€ } 3.136,00$$

- particella 160 terreno:

- con alberature ha 1.60.00 * € 7.000,00/ha = € 11.200,00
- acclive poca veg. ha 4.71.35 * € 1.800,00/ha = € 8484,30

- particella 398 terreno:

- con alberature ha 1.35.20 * € 7.000,00/ha = € 9.400,00
- pascolo ha 7.24.20 * € 3.000,00/ha = € 21.726,00

- particella 107 terreno a pascolo:

$$\text{ha } 0.46.16 * \text{€ } 3.000,00/\text{ha} = \text{€ } 1.384,80$$



I dei beni immobili di cui sopra considerati per intero, hanno una estensione complessiva pari a **69.79.58 ettari**, ed un valore pari ad € **156.409,36**.

Considerando la sola quota di proprietà dell'esecutato, il valore dei terreni oggetto del pignoramento risulta:

– particelle (482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 30, 5 e 31) proprietà 1/12, terreni acclivi senza vegetazione superficie complessiva:

ha 4.23.07 * € 1.800,00/ha = € 7.615,26

– particelle (375, 400, 401, 11, 16, 17, 408, 106, 126, 376, 32, 37 e 92) proprietà 1/12, terreni a pascolo superficie complessiva:

ha 0.26.75 * € 3.000,00/ha = € 802,50

– particella 105 proprietà 1/2 terreno con alberature:

ha 0.22.40 * € 7.000,00/ha = € 1.568,00

– particella 160 proprietà 1/2 terreno:

• con alberature ha 0.80.00 * € 7.000,00/ha = € 5.600,00

• acclive senza veg. ha 2.35.68 * € 1.800,00/ha = € 4.242,24

– particella 398 proprietà 1/2 terreno:

• con alberature ha 0.67.60 * € 7.000,00/ha = € 4.732,00

• pascolo ha 3.62.10 * € 3.000,00/ha = € 10.863,00

– particella 107 proprietà 1/4 terreno a pascolo:

ha 0.11.54 * € 3.000,00/ha = € 346,20

Complessivamente la parte pignorata ha estensione pari a **12.29.14 ettari**, e valore pari ad € **35.769,20**

Quesito q.



Il sottoscritto ritiene che si può procedere alla vendita dei beni immobili descritti sia in un unico lotto, sia in lotti separati.

La soluzione più immediata è quella della vendita della quota di proprietà dell'esecutato indivisa, sia in lotto unico che anche in più lotti. La divisione della quota pignorata di proprietà dell'esecutato dalla quota non pignorata, in questi casi di difficile realizzazione in quanto si deve redigere un atto di divisione che comporta il coinvolgimento di tutti i comproprietari dei terreni.

In particolare per la vendita in lotti, le particelle si possono suddividere in tre lotti.

lotto n. 1 – terreni identificati con le particelle (482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 30, 5, 31, 375, 400, 401, 11, 16, 17, 408, 106, 126, 376, 32, 37 e 92) proprietà 1/12:

superficie ha 4.49.82 valore € 8.417,76

lotto n. 2 – terreni identificati con la particella 160 proprietà 1/2:

superficie ha 3.15.68 valore € 9.842,24

lotto n. 3 – terreni identificati con le particelle 105, e 398 proprietà 1/2 e particella 107 proprietà 1/4:

superficie ha 4.63.64 valore € 17.509,20

Quesito r.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuato il rilievo fotografico dei terreni che viene allegato alla presente relazione (Allegato 5 – documentazione fotografica).

Quesito s.

Come detto precedentemente i beni oggetto di stima, sono in



comproprietà con altre ditte non di proprietà esclusiva del debitore
esecutato, quindi si è proceduto alla valutazione complessiva dei
terreni e poi alla valutazione della quota del debitore esecutato,
tenendo anche conto della maggiore difficoltà di vendita di quote
indivise.

Detti terreni sono divisibili, ma per procedere alla divisione serve la
partecipazione di tutti i comproprietari ed arrivare all'assegnazione a
ciascun condividente di una parte materiale del bene di valore non
inferiore alla quota astratta di comproprietà. La mancata
partecipazione o comunque il disaccordo di uno o più comproprietari
rispetto alla divisione contrattuale proposta rende l'atto nullo e quindi
impugnabile in qualsiasi tempo.

Nella procedura la divisione, a parere dello scrivente, non risulta
perseguibile per il primo lotto di terreno, in quanto i comproprietari
sono in numero elevato e l'esecutato ha solamente quota 1/12 di
proprietà. Per il lotti 2 e 3 la divisione potrebbe essere effettuata in
quanto per il secondo lotto l'esecutato ha quota 1/2 di proprietà e per il
terzo lotto ha quota 1/4 di proprietà.

Quesito t.

Il trasferimento dei beni di cui alla presente perizia non è soggetto
al pagamento dell'IVA.

Quesito u.

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto
di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; i riscontri
effettuati hanno accertato che il pignoramento ha colpito quote



spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 6 allegati:

- **Allegato 1:** verbale di sopralluogo
- **Allegato 2:** visure ed estratto di mappa catastali;
- **Allegato 3:** ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 4:** certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 5:** documentazione fotografica;
- **Allegato 6:** ortofoto su mappa catastale;
- **Allegato 7:** generalità ditta eseguita.

Nicosia, li 05/06/2019

L'Esperto

(Dott. Ing. Giuseppe Picone)