

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

N. 17/16 R.G. Es.

N. 59/16 R.G. Es.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

C.T.U.: Ing. Cristina Restivo

Nicosia, 30.03.2023

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE
N. 17/16 R.G. Es.
N. 59/16 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

Con ordinanza dello 01.08.2022, la G.E. dott.ssa Sara Antonelli nominava la scrivente, Ing. Cristina Restivo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n.425, Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe, al fine di integrare, a seguito di avvenimenti successivamente accaduti, la consulenza tecnica d'ufficio depositata in data 23.10.2017. Con ordinanza, infatti, del 23.01.2021 si era rilevato che il creditore procedente aveva erroneamente pignorato moltissimi beni di proprietà di un terzo soggetto, [redacted] e non del debitore esecutato e che, quindi, occorreva disporre la cancellazione dal pignoramento di una consistente parte degli immobili, elencati nell'atto di pignoramento del 15.06.2016.

Conferiva, pertanto, incarico integrativo alla sottoscritta per la redazione di una relazione di stima integrativa esclusivamente dei beni seguenti:

- 1) particella 4671, sub 4, foglio 44, Comune di Leonforte;
- 2) particelle iscritte al Catasto del Comune di Leonforte al foglio 58 sub 38, 56, 63, 73, 74, 79, 83.

In data 11.01.2023, la scrivente effettuava un sopralluogo presso i fondi da stimare. Per la consegna dell'elaborato peritale la sottoscritta chiedeva una proroga di sessanta giorni, a causa del ritardo determinato dalle difficoltà incontrate nel concordare il giorno del sopralluogo con il debitore.

All'udienza del 09/02/2023, il G.E. Davide Palazzo, ritenuto che come "*correttamente osservato dal professionista delegato e custode, nonché dall'esperto stimatore ing. Biondi, anche il bene identificato alla particella 4671, sub 4, foglio 44, comune di Leonforte, non risulta essere di proprietà di alcuno degli esecutati e che anche per quest'ultimo appare doversi ordinare la cancellazione del pignoramento*", chiedeva alla sottoscritta di pronunciarsi solo sulla opportunità di considerare le particelle di cui al foglio 58 sub 38, 56, 63, 73, 74, 79, 83 come unico lotto ai fini della vendita. Nell'occasione concedeva alla scrivente un termine di 60 giorni per il deposito della perizia integrativa.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione del fascicolo relativo al procedimento in atto, previ avvisi di rito, in data 11.01.2023, la sottoscritta, in compagnia dell'avvocato Gianfranco Castrogiovanni, professionista delegato per le operazioni di vendita delle procedure in epigrafe, con il quale era stato concordato l'accesso ai fondi, si recava sul luogo dell'appuntamento, fissato alle ore 9.30, presso la stazione ferroviaria Leonforte-Pirato.

Presenziava al sopralluogo il Debitore¹, insieme al quale ci si recava presso le particelle di terreno da stimare (foglio 58 sub 38, 56, 63, 73, 74, 79, 83), site in Leonforte alla Contrada Pirato.

L'accesso ai terreni interessati non è stato possibile, in quanto non esiste un collegamento diretto con la S.S.121; si è arrivati, tuttavia, in prossimità degli stessi tramite una strada sterrata, che attraversa altri fondi. Non si è, in ogni caso, potuti entrare nel fondo, in quanto gli stessi sono delimitati da una parte dal fiume Dittaino e per la restante parte da altra proprietà privata.

È stato, comunque, ugualmente possibile prendere visione del fondo e realizzare a supporto della presente consulenza tecnica d'ufficio un rilievo fotografico dei luoghi (ALLEGATO N. 2) mantenendosi sui terreni al di qua del fiume che limita la proprietà.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale che si allega (ALLEGATO N. 1).

Con tutte le informazioni raccolte e sulla base degli accertamenti effettuati, a seguito di un successivo lavoro di studio, la sottoscritta ha, dunque, provveduto alla redazione della presente relazione, in adempimento all'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente relazione integrativa di stima, come da ordinanza dello 01.08.2022 della G.E. dott.ssa Sara Antonelli e da verbale di udienza del 9.02.2023 a cura del G.E. dott. Davide Palazzo, sono i seguenti:

Immobili di proprietà esclusiva del Debitore¹:

- 1) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **38**, consistenza are 42,91;
- 2) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **56**, consistenza are 7,10;
- 3) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **63**, consistenza are 24,60;
- 4) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **73**, consistenza are 8,60;
- 5) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **74**, consistenza are 6,70;
- 6) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **79**, consistenza are 5,30;
- 7) Terreno in Leonforte, censito al N.C.T. del Comune di Leonforte al foglio 58, particella **83**, consistenza are 1,00.

Nei paragrafi a seguire, vengono descritti e valutati i terreni sopra indicati, sviluppando i medesimi quesiti assegnati con ordinanza del 07.09.2016, escludendo, tuttavia, i quesiti che (trattandosi tratta di terreni e non di abitazioni) non sono riferibili alla tipologia dei beni da stimare.

DESCRIZIONE

Le particelle di terreno sopra elencate costituiscono un unico fondo, dalla superficie complessiva di mq. 9.621, che dista circa 8 km dal comune di Leonforte.

Le particelle rientrano in zona "E verde agricolo" del P.R.G. del comune di Leonforte e sono soggette al vincolo "Galasso fiume" del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art.142.

L'accesso diretto ai terreni interessati non è stato possibile, in quanto non esiste un collegamento diretto con la S.S.121. Per visionare il fondo si è arrivati nelle sue prossimità tramite una strada sterrata, che attraversa altri fondi ex ISMEA, e rimanendo al di qua del fiume che limita la proprietà. Trattasi di fondo intercluso, privo dunque di accesso alla pubblica via, delimitato a sud-ovest dal fiume Dittaino, a sud dalle tubazioni aeree dell'acquedotto, per la restante parte da fondi di proprietà altrui.

A fronte di tale criticità emersa, al fine di verificare la sussistenza di servitù attive sul fondo in interesse, è stato consultato l'atto di compravendita, stipulato dal notaio Saruccia Amendolia del 10.6.2008, Rep. n°28988-Racc.n°7442. Dallo stesso si evince che sulle particelle catastali oggetto del rogito non sono state costituite servitù, né attive né passive.

Lo stesso debitore esecutato riferisce di non essere a conoscenza di un possibile diritto di passaggio, in favore dei terreni, a carico dei fondi ex ISMEA o di terzi soggetti.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Debitore 1.

Dal punto di vista geomorfologico il fondo si presenta pianeggiante. I terreni sono destinati in parte a seminativo, in parte a pascolo, con la presenza di arbusti di varie specie variamente sparsi.

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Quesito: "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".

Gli immobili sopra identificati, come indicato nella certificazione notarile del 05.08.2016 redatta dal notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (Me), sono di proprietà

b.c.d. PROPRIETÀ - PROVENIENZA – CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

Quesiti:

- 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, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.*

Dallo studio della documentazione prodotta dal creditore precedente è stato possibile effettuare i dovuti accertamenti. In particolare dall'esame della certificazione notarile del 05.08.2016, redatta dal notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena, si è potuto accertare la proprietà e l'esatta provenienza dei beni oggetto di stima, che risultano in capo al Debitore1, unico proprietario dei terreni in oggetto, e verificarne la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Nel dettaglio:

I terreni siti nel comune **di Leonforte, al fg.58, particelle nn. 38-56-63-73-74-79-83** sono pervenuti al Debitore1, libero da vincoli matrimoniali, giusto atto di vendita del 10/06/2008 in notar Amendolia Saruccia rep.n.28988/7442 trascritto il 30/06/2008 ai nn.6637/5259, da potere di f

** Ai suddetti sigg*

le quote di loro pertinenza relative agli immobili in oggetto erano pervenute per successione in morte di

6, den.n.181 vol.4/7 dell' 11/04/2007 Ufficio del Registro di Nicosia (EN), devoluta per legge, trascritta il 19/01/2006 ai nn.12821/9841.

N.B.: risulta trascritto il 07/11/2008 ai nn.11751/9072, atto di accettazione tacita di eredità del 24/10/2008 rep.n.220/188 in notar Licciardello Claudia, in morte di [REDACTED], da parte degli eredi.

[REDACTED], gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 03/04/1979 rep.n.17021275 in notar Carlo Patti, trascritto il 07/04/1979 ai nn.2546/2323, da potere di [REDACTED]

f. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI - FORMALITÀ DA CANCELLARE

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

Dall'esame della certificazione notarile del 05.08.2016, redatta dal notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (Me), si è potuto riscontrare che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 7881/561 del 10/10/2013, nascente da decreto ingiuntivo n.153/2013 del 12/03/2013 Tribunale di Nicosia (EN).

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni sede Ragusa, codice fiscale 00026870865 (domicilio eletto non citato)

Sorte Capitale Euro 49.042,81 — Ipoteca Euro 74.000,00 su:

- Terreni in Leonforte (EN) in catasto fg.58 part.38 di are 42.91, part.56 are 07.10, part.63 are 24.60, part.73 are 08.60, part.74 are 06.70, part.79 are 05.30, part.83 are 01.60.

TRASCRIZIONE N. 5262/4651 del 08/07/2016 nascente da pignoramento n.612 del 15/06/2016 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni sede Ragusa, codice fiscale 00026870881

g. DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito: "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che i terreni sottoposti a pignoramento rientrano in zona "E verde agricolo" del P.R.G. del comune di Leonforte e sono soggetti al vincolo della Legge Galasso fiumi (D.Lgs. n.42/2004, art.142), secondo la quale "sono sottoposti a vincoli paesaggistici i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". (ALLEGATO N.3).

k.l.o. VALUTAZIONE – FORMAZIONE DEI LOTTI

Quesiti:

- k.** *“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”.*
- l.** *“Indichi l’opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.*
- o.** *“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. L. 408/49 e successive modificazioni o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”.*

Si puntualizza che la valutazione degli immobili è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico, ovvero “comparativo diretto”, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni desunte dai proprietari dei fondi limitrofi e da tecnici ed imprenditori locali, circa la compravendita d’immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico od economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Si è, dunque, evinto che, relativamente ai terreni in esame, i prezzi medi di mercato della zona di Leonforte, per terreni simili a quelli oggetto di pignoramento oscillano oggi tra 1,00 €/mq e 1,50 €/mq. Le superfici sono state calcolate sulla scorta delle superfici indicate sulle visure catastali.

Considerate le dimensioni delle particelle si ritiene opportuno che la loro vendita avvenga in un unico lotto.

Considerata, dunque, la destinazione agricola del fondo, considerato il fatto che trattasi di fondo intercluso, è stato applicato un prezzo medio di mercato di 1,10 €/mq. Il fondo, dalla superficie totale di mq. 9.621, viene stimato, pertanto, complessivamente in **€ 10.583,00, (euro diecimilacinquecentottantotre/00).**

Trattandosi di bene personale, il trasferimento dell’immobile non comporta il pagamento dell’IVA. Il bene è di proprietà esclusiva del Debitore1.

S. CENSO - LIVELLO O USO CIVICO

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

Dalla certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (Me) non si evince che gli immobili oggetto di pignoramento siano gravati da censo, livello o uso civico.

Nella speranza, dunque, di aver chiaramente ed esaurientemente risposto ai quesiti posti dal G.E., conscia di aver serenamente operato in perfetta buona fede, la sottoscritta C.T.U. rassegna la propria relazione di Consulenza Tecnica, corredata di allegati.

ELENCO ALLEGATI

1. ALLEGATO N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. ALLEGATO N. 2 - ELABORATO FOTOGRAFICO (FOTO 1- 2);
3. ALLEGATO N. 3 – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA;
4. ALLEGATO N. 4 – INDIVIDUAZIONE LOTTI SU MAPPA CATASTALE FG.58 – LEONFORTE.

APPENDICE:

GENERALITÀ COMPLETE DEBITORI ESECUTATI

Nicosia, 30-03-2023

IL C.T.U.
(Dr. Ing. Cristina Restivo)

