

Ing. Alfio Di Costa
P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia - tel./fax 0935/630230
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930 - 336/400480
p.e.c.: alfiodicosta@pec.it
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 10/2024 R.G.E. Imm.

PROMOSSA DA: ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NICOSIA 20/02//2025

IL C.T.U.

(DOTT. ING. ALFIO DI COSTA)



P. I. 00531050862

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 10/2024 R.G.E. Imm.

PREMESSE

Con ordinanza del 29/11/2024, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Nunzio Noto ha nominato il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Enna al n. 249, quale Consulente Tecnico nel procedimento di cui in epigrafe. In data 10/12/2024 il sottoscritto C.T.U. trasmetteva, in via telematica, Accettazione d'incarico e Giuramento, come disposto dal Sig. G.E. con la citata ordinanza dove formulava i seguenti quesiti:

1. Identificazione dei beni immobili pignorati;
2. Descrizione dei beni;
3. Stato occupativo;
4. Provenienza;
5. Vincoli ed oneri giuridici;
6. Verifica urbanistica;
7. Consistenza;
8. Stima;
9. Giudizio di divisibilità.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, il sottoscritto prendeva atto dei documenti depositati.

In data 23/01/2025, previo regolare avviso ai debitori eseguiti da parte del Custode Avv. Antonio Lo Bianco mediante Ufficiale Giudiziario, il sottoscritto effettuava la visita di sopralluogo sui luoghi oggetto di processo esecutivo recandosi in Nicosia in Contrada Fiume Salso.

Al sopralluogo erano presenti: il Custode nominato Avv. Antonio Lo Bianco, Salvatore dre del debitore eseguito Sig. pe e la debitrice eseguita Sig.ra F ..

Il sottoscritto C.T.U. visionava i terreni ed eseguiva delle foto che si allegano alla presente.

In data 15/02/2025 richiedeva le visure aggiornate al Catasto di Enna ed effettuava le ispezioni ipotecarie con elenco delle formalità presso l'Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso, acquisiti tutti gli elementi utili e necessari per la stesura della relazione di stima, il sottoscritto è in grado di relazionare come di seguito relaziona.

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Nicosia in Contrada Fiume Salso snc, consistono in:

1. terreno censito al catasto terreni al foglio 110 particella 18 di proprietà del debitore esecutato signor _____ nato a Nicosia il _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
2. terreni censiti al catasto terreni al foglio 110 particelle 6, 7, 8, 9 e 133 ed al foglio 92 particelle 451 e 454 di proprietà della debitrice esecutata signora E _____ nata a _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- NO 3. terreno censito al catasto terreni al foglio 92 particella 416 di proprietà della debitrice esecutata signora _____, nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/16 del diritto di proprietà.

Detti terreni risultano iscritti all'Ufficio Provinciale di Enna, Catasto dei Terreni del Comune di Nicosia, come segue:

1. foglio 110, particella 18, qualità Pascolo, classe 3, mq 6.400, R.D. € 5,62, R.A. € 2,31;
2. foglio 110, particella 6, qualità Pascolo, classe 3, mq 894, R.D. € 0,78, R.A. € 0,32;
3. foglio 110, particella 7, qualità Pascolo, classe 3, mq 862, R.D. € 0,76, R.A. € 0,31;
4. foglio 110, particella 8, qualità Pascolo, classe 3, (ex Pascolo Arbor, classe U), mq 1.032, R.D. € 0,91, R.A. € 0,37;
5. foglio 110, particella 9, qualità Pascolo, classe 3, mq 1.462, R.D. € 1,28, R.A. € 0,53;
6. foglio 110, particella 133, qualità Pascolo, classe 3, mq 11.610, R.D. € 10,19, R.A. € 4,20;
7. foglio 92, particella 451, qualità Pascolo Arb, classe U, mq 4.780, R.D. € 7,41, R.A. € 2,22
8. foglio 92, particella 454, di complessivi mq 5.433, R.D. € 18,16, R.A. € 8,74, suddivisa in due porzioni: particella 454/AA, qualità Uliveto, classe 1, mq 2.358, R.D. € 13,40, R.A. € 7,31 e particella 454/AB, qualità Pascolo Arb, classe U, mq 3.075, R.D. € 4,76, R.A. € 1,43;
9. foglio 92, particella 416, qualità Semin Arbor, classe 3, mq 237, R.D. € 1,10, R.A. € 0,24.

Il pignoramento riguarda la proprietà.

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione** dei beni;

Gli immobili pignorati consistono in terreni agricoli principalmente adibiti a pascolo.

- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

I terreni sono ubicati in Contrada Fiume Salso snc nel Comune di Nicosia, in zona periferica-agricola collegata mediante la strada comunale.

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** degli immobili, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

Si allegano fotografie dei terreni.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Gli immobili, alla data del sopralluogo del 23/01/2025, risultavano occupati dai debitori esecutati.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza;

- La particella 18 del foglio 110 è pervenuta al debitore esecutato Sig. _____ nato a Nicosia il 21/02/1975, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere della Si _____ ta a Nicosia il 22/01/1940, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 21782/10531 del 21/01/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04/02/2002 ai nn. 777/705.
- Le particelle 6, 7, 8, 9 del foglio 110 sono pervenute alla debitrice esecutata Sig.ra _____ ata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere dei Signori _____ to a Nicosia il 15/02/1952, _____ sa nata a Catania il 18/02/1957, _____ nato a Nicosia il 08/11/1958 e

_____ data a Catania il 29/10/1960, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 15042 del 22/10/1996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 08/11/1996 ai nn. 9264/8410.

- La particella 133 del foglio 110 è pervenuta alla debitrice esecutata _____
_____ nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere dei Signori F. _____ o nato a Nicosia il 30/08/1930 e _____ ia nata a Nicosia il 03/08/1958, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 15042 del 22/10/1996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 08/11/1996 ai nn. 9263/8409.
- Le particelle 451, 454 e 416 del foglio 110 sono pervenute alla debitrice esecutata Sig.ra _____ nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà delle particelle 451 e 454 e per la quota indivisa di 1/16 di proprietà della particella 416, da potere della Signora _____ nata a Nicosia il 28/09/1945, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 25545/11588 del 17/06/1986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 26/06/1986 ai nn. 4392/3811.

- b) in caso di acquisto a **titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

Nessun acquisto a titolo ereditario.

- c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

- La particella 18 del foglio 110 è pervenuta al debitore esecutato Sig. _____ nato a Nicosia il 21/02/1975, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere della Sig.ra _____ nata a Nicosia il 22/01/1940, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 21782/10531 del 21/01/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04/02/2002 ai nn. 777/705.

- Le particelle 6, 7, 8, 9 del foglio 110 sono pervenute alla debitrice esecutata Sig.ra _____ nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere dei Signori _____ a _____ nato a Nicosia il 15/02/1952, _____ nata a Catania il 18/02/1957, La Giglia Salvatore nato a Nicosia il 08/11/1958 e Fa _____ nata a Catania il 29/10/1960, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 15042 del 22/10/1996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 08/11/1996 ai nn. 9264/8410.
- La particella 133 del foglio 110 è pervenuta alla debitrice esecutata Sig.ra _____ nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, da potere dei Signori _____ nato a Nicosia il 30/08/1930 e _____ a Nicosia il 03/08/1958, giusta Atto notarile pubblico Rep. n. 15042 del 22/10/1996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 08/11/1996 ai nn. 9263/8409.
- Le particelle 454, 416, 451 del foglio 110 sono pervenute alla debitrice esecutata Sig.ra E _____ nata a Nicosia il 24/11/1949, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà delle particelle 451 e 454 e per la quota indivisa di 1/16 di proprietà della particella 416, da potere della Signora Penelope Filippa nata a Nicosia il 28/09/1945, giusta Atto notarile pubblico Rep. n. 25545/11588 del 17/06/1986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 26/06/1986 ai nn. 4392/3811.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del

matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Sui terreni non gravano vincoli diversi dall'Ipoteca e dal Pignoramento.

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Sui terreni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn. 2680/308 in data 03/03/2007, a seguito di atto notarile pubblico Rep. n. 30230/14184 del 01/03/2007, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, proprietà 1/1 e contro**
nato a Nicosia il 21/02/1975, codice fiscale
proprietà per 1/1 relativamente all'unità foglio 110 particella 18 are 64,00;
nata a Nicosia il 24/11/1949, codice fiscale, **proprietà**
per 1/1 relativamente alle unità foglio 110 particelle n. 6 are 8,94, n. 7 are 8,62, n. 8 are 10,32, n. 9 are 14,62 e n. 133 Ha 1,1610.

Importo capitale € 100.000,00; Importo totale € 200.000,00; durata 20 anni.

Annotazione n. 1179 del 20/12/2007 (EROGAZIONE A SALDO).

- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 11149/9192 in data 27/12/2011, notificato da Ufficiale Giudiziario di Nicosia in data 03/11/2011 Rep. n. 10, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 10810700152, proprietà per 1/1 e contro [redacted] nata a Nicosia il 24/11/1949, codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 relativamente alle unità foglio 110 particelle n. 6 are 8,94, n. 7 are 8,62, n. 8 are 10,32, n. 9 are 14,62 e n. 133 Ha 1,1610; [redacted] nato a Nicosia il 21/02/1975, codice fiscale [redacted], proprietà per 1/1 relativamente all'unità foglio 110 particella 18 are 64,00.
Annotazione n. 619 del 27/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI).
- Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 1688/1480 in data 29/02/2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP di Enna del 22/01/2024 Rep. n. 26, a favore di La Organa SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 11991500015, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] nato a Nicosia il 21/02/1975, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed [redacted] nata a Nicosia il 24/11/1949, codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili oggetto di relazione del CTU.
Annotazione n. 618 del 27/11/2024 (RESTRIZIONE DI BENI).

6. VERIFICA URBANISTICA

I terreni si trovano in zona Verde-Agricolo del Comune di Nicosia.

7. CONSISTENZA

Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

La superficie dei terreni è stata rilevata dalle Visure catastali:

TERRENI	SUPERFICIE REALE mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq.
Particella 18 foglio 110	6.400	1,00	6.400

Particella 6 foglio 110	894	1,00	894
Particella 7 foglio 110	862	1,00	862
Particella 8 foglio 110	1.032	1,00	1.032
Particella 9 foglio 110	1.462	1,00	1.462
Particella 133 foglio 110	11.610	1,00	11.610
Particella 451 foglio 92	4.780	1,00	4.780
Particella 454 foglio 92	5.433	1,00	5.433
Particella 416 foglio 92	14,81 (pari ad 1/16 di mq 237)	1,00	14,81
Totale superficie ragguagliata mq			19.492,69

8. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni similari offerti dal mercato attuale.

Il valore finale degli immobili viene calcolato con il sistema della comparazione, mentre la valutazione viene eseguita ispirandosi al principio cardine di una stima prudentiale e secondo le condizioni ed i dati certi rilevabili, in base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità da indagini eseguite presso Notai ed agenzie immobiliari, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona e la qualità dei terreni e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo;

In base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per terreni aventi consistenza, ubicazione e qualità simili ai terreni in esame; tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e da indagini eseguite presso Notai ed agenzie immobiliari con valore di mercato variabile fra € 0,50 e € 0,70 al mq a seconda dell'ubicazione, reputo congruo attribuire ai terreni il valore più probabile di mercato di € 0,60 al mq.

Pertanto, i terreni hanno i seguenti valori:

TERRENI	SUPERFICIE REALE mq.	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE €
Particella 18 foglio 110	6.400	0,60	3.840,00
Particella 6 foglio 110	894	0,60	536,40
Particella 7 foglio 110	862	0,60	517,20
Particella 8 foglio 110	1.032	0,60	619,20
Particella 9 foglio 110	1.462	0,60	877,20
Particella 133 foglio 110	11.610	0,60	6.966,00
Particella 451 foglio 92	4.780	0,60	2.868,00
Particella 454 foglio 92	5.433	0,60	3.259,80
Particella 416 foglio 92	14,81 (pari ad 1/16 di mq 237)	0,60	8,89
Totale €			19.492,69

VALORE COMPLESSIVO TERRENI € 19.492,69
(Euro Diciannovemilaquattrocentonovantadue/69)

9. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

Immobili interamente pignorati.

La Part. 416, con diritto di proprietà pari ad 1/16, non è divisibile.

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

I terreni pignorati possono essere venduti per singola particella.

La Part. 416, con diritto di proprietà pari ad 1/16, non è divisibile.

* * *

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto l'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente ed in perfetta buona fede, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza corredata dai seguenti allegati:

- Verbale di sopralluogo;

- Visure catastali – Estratti di mappa;
- Fotografie terreni;
- Certificazione notarile;
- Ispezioni ipotecarie;
- Copia privacy dell'elaborato di stima.

Il sottoscritto rimane a disposizione di Codesto G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Nicosia li 20/02/2025

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Alfio Di Costa)

