



Studio Tecnico d' Ingegneria
Ingegnere Giovanni Lo Bianco
Vicolo del Mercato n. 8 – 94014 Nicosia (EN)
Tel. 0935.631096 – cell. 3293214839
pec.: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it
email: inggiovannilb@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2024

ITACA SPV S.r.l

e per essa la mandataria doValue S.p.A

(Avv. Marianna Bennati)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2024

GIUDICE: Dott.ssa Tricani Evelia

C.T.U.: Ing. Lo Bianco Giovanni

INDICE SINTETICO

1. <u>PREMESSA</u>	2
2. <u>MANDATO</u>	2
3. <u>OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA</u>	3
4. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	4
5. <u>CRITERI DI STIMA</u>	5
6. <u>RELAZIONE DI STIMA</u>	5
6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati"	5
6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni"	7
6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"	10
6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"	10
6.5 Risposta al punto 5): "Vincoli ed oneri giuridici"	11
6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"	12
6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"	12
6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"	13
6.9 Risposta al punto 9): "Stima"	14
6.10 Risposta al punto 10): "Congruità canone di locazione"	17
6.11 Risposta al punto 11): "Giudizio di divisibilità"	17
7. <u>CRITICITÀ DA SEGNALARE</u>	17
8. <u>ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE</u>	17



1. PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 12.11.2024 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) dal Giudice dott.ssa Evelia Tricani nella causa di cui in epigrafe, disponendo il Giudice, giuramento in cancelleria ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c, mediante sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di accettazione entro e non oltre il 29/11/2024, ponendo lo stesso Giudice quale termine per il deposito della consulenza 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 05 marzo 2025.

Lo scrivente ricevuta detta comunicazione, in data 19.11.2024 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 42/2024 – *promossa da ITACA SPV S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A*, inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 569 comma 1 Codice di Procedura Civile.

Lo stesso CTU come da mandato ricevuto dal Giudice, dietro contatto per le vie brevi con il custode giudiziario avv. Divita Valentina, ha provveduto ad organizzare insieme a quest'ultima il primo accesso sugli immobili oggetto di esecuzione, fissando l'inizio delle operazioni peritali per giorno 12.12.2024.

Da una prima consultazione dell'atto di pignoramento interno ai fascicoli di parte, lo scrivente ha appurato che gli immobili interessati in detta esecuzione sono tutti dei fondi terrieri ricadenti nel Comune di Piazza Armerina in C.da Camemi Elsa.

Per quanto concerne la proprietà dei beni, nell'atto di pignoramento gli stessi vengono dichiarati, di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

In data 26.02.2024, lo scrivente richiedeva al Giudice una proroga, per lo svolgimento del mandato ricevuto, proroga che è stata concessa dal Giudice all'udienza del 05.03.2025.

2. MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione conferendo all'esperto l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) disponeva un mandato consistente nei seguenti punti elencati di seguito:

1. *Identificazione dei beni immobili pignorati*
2. *Descrizione dei beni*



3. *Stato occupativo*
4. *Provenienza*
5. *Vincoli ed oneri giuridici*
6. *Condominio e altre informazioni per l'acquirente*
7. *Verifica edilizia, urbanistica e catastale*
8. *Consistenza*
9. *Stima*
10. *Congruità canone di locazione*
11. *Giudizio di divisibilità*

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. al fine dell'acquisizione della documentazione sui beni oggetti di pignoramento ha acquisito preliminarmente:

- dal **sistema informatico PST giustizia il fascicolo di parte**, la documentazione ipo-catastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare e tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria gli atti presenti e necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 14.05.2024 Rep. N. 469, giusta trascrizione del 25.07.2024 ai NN. 5851/5164 presso l'Agenzia delle Entrate, ha rilevato che i beni oggetto a pignoramento risultano:

Fondi Terrieri siti nel Comune di Piazza ed identificati al Catasto Terreni come segue:

1. *foglio 272 particella 414 consistenza 1 ettari, 39 are, 69 centiare;*
2. *foglio 272 particella 426 consistenza 89 are, 29 centiare;*
3. *foglio 272 particella 227 consistenza 25 are, 90 centiare;*
4. *foglio 272 particella 228 consistenza 23 are, 80 centiare;*
5. *foglio 272 particella 409 consistenza 1 ettari, 98 are, 75 centiare;*
6. *foglio 272 particella 412 consistenza 74 are, 20 centiare;*
7. *foglio 272 particella 416 consistenza 47 centiare;*



8. foglio 272 particella 417 consistenza 1 ettari, 39 are, 30 centiare;

9. foglio 272 particella 419 consistenza 54 centiare;

- Dalla consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna sono state acquisite:
 - a) visure storiche, degli fondi identificati al foglio 272 part. 414 – 426 – 227 – 228 – 409 – 412 – 416 – 417 – 419 del Comune di Piazza Armerina;
 - b) estratto di mappa del Foglio 272.
- Dalla richiesta presentata in data 13.02.2025 e registrata con Prot. N. 00630 del 14.02.2025 del Comune di Piazza Armerina, lo scrivente ha acquisito per i fondi oggetto di pignoramento, giusto certificato di destinazione urbanistica.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 12 Dicembre 2024

In data 28.11.2024 lo scrivente CTU concordava insieme al custode giudiziario Avv. Divita Valentina l'inizio delle operazioni peritali fissando le stesse per giorno 12.12.2024 alle ore 09,30, presso il supermercato Superstore Deco' in Via A. Manzoni nel Comune di Piazza Armerina per poi spostarsi sui luoghi di causa alla C.da Camemi Elsa sn, notificando detta comunicazione mediante PEC allo stesso Custode Giudiziario ed all'avvocato di parte procedente, mentre tramite raccomandata A/R al debitore esecutato.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice: il debitore esecutato, il quale si è reso disponibile ad assistere il CTU ed il custode giudiziario avv. Divita Valentina anch'essa presente allo svolgimento delle operazioni peritali e della presa in possesso dei beni oggetto di esecuzione.

Lo scrivente insieme al custode, dopo l'incontro con il debitore e dopo aver messo a conoscenza quest'ultimo sul mandato ricevuto dal Giudice Esecutore, ha iniziato le operazioni peritali potendone acquisire opportuno rilievo fotografico e qualche misurazione metrica appuntata in separato foglio. Il debitore esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che i fondi sono gestiti dallo stesso e che non vi sono contratto di affitto in atto.



Alle ore 11,00 completati tutti i rilievi alla presenza di tutti, veniva redatto opportuno verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto da parte degli stessi presenti (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, tenendo conto delle destinazioni d'uso, trattandosi di fondi agricoli ad uso seminativo in una zona in cui prevale oggi la coltivazione di ficodindieto. Le sopra valutazioni vengono anche riferite allo stato ed il mantenimento dei fondi, al confronto con agronomi nel settore agricolo, alle recinzioni presenti, eventuali sorgenti, alla loro ubicazione rispetto le arterie di comunicazioni e relativa distanza dal centro urbano, dal tipo di accesso, dalle condizioni estrinseche della zona e dalla ricerca di immobili affini a quelli oggetti di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

6. RELAZIONE DI STIMA

6.1 Risposta al punto 1): "Identificazione dei beni immobili pignorati".

Di seguito si elencano i beni oggetto del pignoramento, i cui dati sono stati verificati dal sottoscritto CTU, dal sistema informatico PST e verificate dal Catasto Terreni dell'Agenzia dell'Entrate di Enna (*ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa e visure*).

Descrizione e dati catastali

Imm. 1 - Fondi terrieri identificati sul territorio del Comune di Piazza Armerina, alla C.da Camemi Elsa, censiti al Catasto Terreno al Foglio 272:



DATI IDENTIFICATIVI TERRENO			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Partic.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
272	414	-	FRUTT IRRIG	U	1 39 69	B1	Euro 436,47	Euro 187,57
272	426	-	FRUTTETO	1	89 29		Euro 166,01	Euro 92,23
272	227	AA	ULIVETO	2	13 00		Euro 7,05	Euro 4,70
		AB	VIGNETO	3	12 90		Euro 6,66	Euro 4,00
272	228	-	FRUTT IRRIG	U	23 80	B1	Euro 74,36	Euro 31,96
272	409	-	FRUTT IRRIG	U	1 98 75	B1	Euro 621,01	Euro 266,88
272	412	-	FICO INDIA	1	74 20		Euro 68,98	Euro 24,91
272	416	-	SEMINATIVO	2	00 47		Euro 0,24	Euro 0,05
272	417	-	FRUTT IRRIG	U	1 39 30	B1	Euro 435,25	Euro 187,05
272	419	-	SEMINATIVO	2	00 54		Euro 0,28	Euro 0,06

Trattasi di diverse particelle di terreno posti alla C.da Camemi Elsa, nel comune di Piazza Armerina, per la maggior parte adiacenti l'una dall'altra a meno della 426 e delle particelle 416 e 419, le quali derivanti da una serie di frazionamenti non sono individuate in mappa avendo anche delle ristrette estensioni, necessitando di richiesta aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate per la corretta individuazione. Detti fondi hanno accesso direttamente sulla strada interna/interpoderale, quest'ultima percorribile con qualsiasi mezzo, di larghezza da mt. 3.00/4.00, rifinita in conglomerato bituminoso ed in misto.



Quote e tipologia del diritto pignorato

Per quanto riguarda gli immobili elencati sopra come Imm. 1, sono tutti di esclusiva proprietà del debitore esecutato in ragione di 1/1.

Le generalità del debitore esecutato sono riportate in separato foglio e precisamente nell'*ALLEGATO N. 7 – Generalità ditta esecutata*, con annesso certificato di residenza aggiornato.

Coerenze

Dalla verifica eseguita con estrapolazione delle visure ed estratto di mappa, lo scrivente CTU ha constatato che gli immobili identificati all'Agenzia delle Entrate di Enna come Imm. 1, appaiono coerenti con quanto definito nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito in data 12 dicembre 2024. Si evidenzia che le part. 416 e 419 scaturiti dai vari frazionamenti non sono in mappa individuate, se pur esistenti ed in capo al debitore.

Per quanto riguarda la corrispondenza urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo 6.7 in risposta al punto 7 del mandato.

Discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito da Itaca SPV S.r.l. corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione del 25.07.2024 Rep. Generale N. 5851 e Repertorio Particolare N. 5164.

6.2 Risposta al punto 2): "Descrizione dei beni".

Di seguito si avrà la descrizione dell'Imm. 1, tenuto conto che trattasi di beni la cui ubicazione e le caratteristiche similari, se pur con delle differenze sulle piantagioni riscontrate o per epoca di impianto o per tipologia di coltura.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare identificati come Imm. 1, sono tutti ubicati alla C.da Camemi Elsa nel Comune di Piazza Armerina, ubicati a confine del territorio della provincia di Enna con quello di Catania, tanto che distano dal paesino di San Cono circa 5 km, mentre circa 12 Km dal comune di Piazza Armerina. Detti fondi sono raggiungibili dallo svincolo della SS Centrale Sicula (S.S. 117 Bis) all'altezza di San Cono,



che per mezzo di una strada interna/interpoderale la cui larghezza è di circa mt. 3,00/4,00, rifinita nella pavimentazione con conglomerato bituminoso ed alcuni tratti in misto, percorribile da qualsiasi mezzo, fondi posti in adiacenza a detta strada.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE ED INTERNE

I beni sono dei fondi terrieri ad uso seminativi, ficodindieti e uliveto, limitrofi tra loro e limitrofi alla strada interna/interpoderale che li costeggia. Di fatti confini dei fondi terrieri oggetti di esecuzione, costeggiano da un lato detta strada interpoderale che permette di raggiungere il cancello di acceso agli stessi, dai lati laterali, limitrofi a fondi simili, mentre in fondo, costeggiano con torrente esistente. La superficie si presenta morfologicamente pianeggiante, permettendo una facile coltivazione; detti fondi sono colpiti da linee di metanodotto ed elettrodotto come pure è presente sulla particella 409 un pozzo regolarmente autorizzato.

Descrizione dell'Imm. 1. Fondi terrieri ubicati alla C.da Camemi Elsa ed identificati al Catasto terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 272, comprendente le seguenti particelle:

- Part. 414,** Qualità Classe Frutt Irrig U, Superficie ha 1 are 39 ca 69, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 436,47, Reddito Agrario Euro 187,57.
- Part. 426,** Qualità Classe Frutteto 1, Superficie are 89 ca 29, Reddito Dominicale Euro 166,01, Reddito Agrario Euro 92,23.
- Part. 227,** porz. AA, Qualità Classe Uliveto 2, Superficie are 13 ca 00, Reddito Dominicale Euro 7,05, Reddito Agrario Euro 4,70 -
porz. AB, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie are 12 ca 90, Reddito Dominicale Euro 6,66, Reddito Agrario Euro 4,00.
- Part. 228,** Qualità Classe Frutteto Irrig U, Superficie are 23 ca 80, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 74,36, Reddito Agrario Euro 31,96.
- Part. 409,** Qualità Classe Frutteto Irrig U, Superficie ha 1 are 98 ca 75, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 621,01, Reddito Agrario Euro 266,88.
- Part. 412,** Qualità Classe Fico India 1 , Superficie are 74 ca 20, Reddito Dominicale Euro 68,98, Reddito Agrario Euro 24,91.
- Part. 416,** Qualità Classe Seminativo 2, Superficie are 00 ca 74, Reddito Dominicale Euro 0,24, Reddito Agrario Euro 0,05.



Part. 417, Qualità Classe Frutt Irrig U, Superficie ha 1 are 39 ca 30, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 435,25, Reddito Agrario Euro 187,05.

Part. 419, Qualità Classe Seminativo 2, Superficie are 00 ca 54, Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,06.

Trattasi di fondi la cui complessiva estensione è di ha 6.91.69, ricadenti su area del piano regolatore generale in Verde Agricolo del comune di Piazza Armerina (En), distanti circa km. 5 dal centro abitato del comune di San Cono, ad uso ficodindieto (sia con piante adulte che nuove piantagioni) per una estensione di ha 2.89.47, seminativo per una superficie di ha 3.72.52, uliveto (13 piante adulte – 36 piante giovani) per ha 0.29.70, superfici dedotti dalle visure catastali e per la diversificazione riscontrata mediante google maps e sui luoghi. Tutti i fondi sono limitrofi tra loro (a meno della part. 426 più spostata rispetto alla maggiore estensione) e limitrofi alla strada interna/interpoderale che li costeggia, quest'ultima raggiungibile mediante lo svincolo della SS Centrale Sicula (S.S. 117 Bis) all'altezza di San Cono, la cui larghezza è di circa mt. 3,00/4,00, rifinita nella pavimentazione con conglomerato bituminoso ed alcuni tratti in misto, percorribile da qualsiasi mezzo. Detti appezzamenti confinano, da un lato con la strada interpoderale che permette di raggiungere il cancello di acceso agli stessi, sui due lati con fondi simili non avendo riscontrato nessuna recinzione, mentre in fondo costeggiano con torrente esistente. L'accesso avviene mediante cancello in ferro e rete eletto saldata a maglia stretta, proseguendo a confine con recinzione di separazione lungo la strada interpoderale caratterizzata da paletti in cemento, rete pastorale in filo di ferro a maglia quadrata dall'altezza di mt. 1,70 e filo spinato in testa, se pur in alcune parti detta rete è mancante pur essendoci i paletti. La superficie si presenta morfologicamente pianeggiante, permettendo una facile coltivazione, evidenziando sia la presenza sulla particella 409 di un pozzo regolarmente autorizzato, come pure alcune particelle sono interessate da sia da un metanodotto che da un elettrodotto. Le particelle se pur in quota parte sono sottoposti sia al vincolo del D.lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. (limite fascia di 150 mt. dai fiumi), sia in riferimento allo Studio Agricolo Forestale (SAF) nel rispetto di vincolo di bosco naturale. (*ALLEGATO N. 2 – Foto da n. 1 a n. 22*).



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

I beni oggetto di pignoramento non sono altro che degli appezzamenti terrieri ad uso seminativo, non edificati e per cui non va prodotta alcuna certificazione energetica, in quanto gli stessi non rientrano nell'ambito Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i.,

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Nessun impianto va certificato trattandosi di fondi terrieri.

CERTIFICAZIONI DI IDONEITÀ STATICA

I fondi non sono interessati da strutture che debbano essere certificati o su cui va ricercata idoneità statica.

6.3 Risposta al punto 3): "Stato Occupativo"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato in data 12.12.2024, ha potuto constatare che i beni individuati come Imm. 1, sono oggi nella piena disponibilità del debitore esecutato, non riscontrando nessun contratto affitto o locazione in essere, come anche dichiarato dallo stesso debitore durante il sopralluogo.

6.4 Risposta al punto 4): "Provenienza"**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Le proprietà dei beni interessati dalla presente relazione di stima, identificati come Imm. 1, sono tutti pervenuti al debitore esecutato per la quota di 1/1 da parte del precedente proprietario, per giusto atto di compravendita del 09 Luglio 2019, notaio Ferrara Filippo, Rep. N. 50720/19847, trascritto a Enna in data 11 Luglio 2019 al Reg. Gen. N. 4361 Reg. Part. N. 3683.

Al precedente proprietario i beni sono pervenuti per come di seguito descritto:

- Le partt. 414 e 416 sono pervenute in parte per successione legittima del padre giusta denuncia n. 24 vol. 642 del 23.08.1995 registrata a Caltagirone, trascritta a Enna il 27.03.1997 ai nn. 2495/2730 ed in parte per successione legittima della madre, den. n. 47 vol. 572 del 18/02/1991 registrata a Caltagirone, trascritta a Enna il 22.05.1991 ai nn. 3192/3666, potendo ottenere la quota di 1/1 per giusto atto di divisione del 07.07.1999, notaio Notaio Maiorana



Bernardo, Rep. N. 2699, trascritto a Enna in data 30.07.1999 al Reg. Gen. N. 6189 Reg. Part. N. 5474.

- La part. 426 è pervenuta ai precedenti proprietari per la quota di 1/2 per giusto atto di compravendita del 24.07.2002, notaio Notaio Luca Antongiulio, Rep. N. 354/96, trascritto a Enna in data 06.08.2002 al Reg. Gen. N. 5948 Reg. Part. N. 5288.

- Le partt. 227 – 228 – 409 – 412 sono pervenute al precedente proprietario in piena proprietà per la quota di 1/1 per giusto atto di compravendita del 25.03.1964, notaio Notaio A. Crea trascritto a Enna in data 01.06.1964 al Reg. Gen. N. 7757 Reg. Part. N. 7053 e per giusto atto di compravendita del 28.11.1963, notaio Notaio A. Crea trascritto a Enna in data 07.01.1964 al Reg. Gen. N. 223 Reg. Part. N. 214.

- Le part. 417 e 419 sono pervenute al precedente proprietario in parte per successione legittima dei genitori sopra citati ed in parte in piena proprietà per la quota di 1/1 per giusto atto di compravendita del 12.12.2001, notaio Notaio Marino Alessandro, Rep. N. 2266, trascritto a Enna in data 27.12.2001 al Reg. Gen. N. 10228 Reg. Part. N. 9210.

Lo scrivente ha riscontrato alcune discrepanze tra la certificazione notarile presente nei fascicoli di parte e l'atto di compravendita del Notaio Ferrara Filippo, acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania; in particolare nella certificazione notarile non sono state indicate le denunce di successione per causa di morte da parte dei genitori del precedente proprietario, mentre nell'atto di compravendita del Notaio Ferrara Filippo non è stato citato l'atto di divisione del 07.07.1999, con la quale è pervenuta la piena proprietà per la quota 1/1 riguardanti le part. 414 e 416 al precedente proprietario

In detta sopra descrizione è riportata e riepilogata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, che determina la piena e completa proprietà al debitore esecutato. (**ALLEGATO N. 4 – Titolo di provenienza**)

6.5 Risposta al punto 5): “Vincoli ed oneri giuridici”

Dalla documentazione allegata agli atti, nota di trascrizione e certificato ipotecario, lo scrivente ha potuto verificare per l'ultimo ventennio e per i beni sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca Volontaria – nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/07/2019**, Rep n. 50721/19848, notaio Ferrara Filippo, iscritta a Enna in data 11.07.2019



ai NN. 4362/305 a favore di Unicredit S.p.A con sede in Milano, gravante sul debitore esecutato

- **Verbale di Pignoramento Immobili** - nascente da atto Unep C/o Tribunale di Enna del **14.05.2024** Rep n. 469, trascritto a Enna in data 25.07.2024 ai NN. 5851/5164 a favore di Itaca Spv S.r.l. con sede in Conegliano, gravante sul debitore esecutato

Lo scrivente previe verifiche d'ispezione ipotecarie del 08.07.2025 sulla provincia di Enna, può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo al debitore esecutato nessun'altra trascrizione o formalità.

6.6 Risposta al punto 6): "Condominio e altre informazioni per l'acquirente"

I beni individuati come **Imm. 1** oggetto della presente esecuzione, altro non sono che dei fondi terrieri siti in C.da Camemi Elsa nel territorio del Comune di Piazza Armerina il cui accesso avviene da una strada comune che permette di raggiungere i fondi terrieri e fabbricati.

ACCESSIBILITÀ DELL' IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Nessun accesso è stato riscontrato ai diversamente abili tenuto conto anche che trattasi di fondi terrieri ad uso agricolo.

6.7 Risposta al punto 7): "Verifica urbanistica, edilizia e catastale"

Nessuna opera urbanistica insiste sui fondi terrieri non dovendo alcuna verifica da svolgere, potendo solo accertare la presenza di un pozzo sulla part. 409 su cui è stata rilasciata giusta Autorizzazione dall'Assessorato dei Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Enna, Prot. N. 8680 Sez. 2 del 26.10.1990, come si è potuto apprendere nell'atto di acquisto.

Si evidenzia pure che su detto atto di acquisto, sono riportate su detti fondi delle servitù come di seguito elencato colpendo alcune particelle:

- Servitù di metanodotto a favore della SNAM SpA colpendo l'ex particella 142 da cui sono state generate oggi le particelle 409 interessata dal presente procedimento, la 410 e 411,
- Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL SpA colpendo l'ex particella 347, da cui sono state generate le particelle 412 interessata dal presente procedimento e la 413.



Conformità Catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, i beni identificati come **Imm. 1**, risultano individuati catastalmente sia nelle visure catastali che nell'estratto di mappa ad eccezione delle part. n. 416 e n. 419 che non sono stati individuati sull'estratto di mappa, in quanto derivanti da una serie di frazionamenti e dalla superficie irrisoria, che come riportato dal debitore limitrofi alla strada limitrofa e di raggiungimento degli stessi beni. ***ALLEGATO N. 3 – Estratto di mappa e visure.***

Certificato di destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto del presente procedimento identificati **Imm. 1**, sono dei fondi terrieri, per cui lo scrivente ha provveduto in data 13/02/2025 a richiedere, al comune di Piazza Armerina, il certificato di destinazione urbanistica, richiesta acquisita dal protocollo in data 14.02.2025 al N. 6630.

In data 04.03.2025 il Comune rilasciava giusto certificato, potendo accertare lo scrivente che i terreni oggetti di pignoramento riportati nel Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 272, ricadono per riguarda il Programma di Fabbricazione vigente tutti nella zona territoriale E "Produttivo agricolo", risultando i seguenti vincoli:

- le part. n. 227-228 per intero, le part. n. 409-414 per il 30% circa e la part. n. 412 per 10% sono sottoposte ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. (limite fascia di 150 mt. dai fiumi),
- le part. n. 227- 228- 409 – 412 per l' intero, la part. n. 414 per il 90% circa e la part. n. 417 per il 60% circa, per lo Studio Agricolo Forestale (SAF) ricadono nel rispetto di vincolo di bosco naturale tav. n. 2H area n. 79 ai sensi (ex art. 4 L.R. 16/96 – ex art. 1 L. R. 13/99)

Si produce con l' ***ALLEGATO N. 6 – Certificato di destinazione urbanistica.***

6.8 Risposta al punto 8): "Consistenza"

La consistenza dei fondi è stata definita dallo scrivente sulla base delle superfici dichiarate nelle visure catastali:

Imm. 1 – Fondi Terrieri ad uso seminativo, con parte ad uso ficodindieto ed alcuni alberi di ulivi identificati al foglio 272 part. 414, 426, 227, 228, 409, 412, 416, 417 e 419 siti alla C.da Camemi Elsa sul territorio di Piazza Armerina:



superficie totale **ha 6.91.69**

In detta superficie per una verifica mediante immagini satellitari cartografici del 2025, lo scrivente ha potuto distinguere le seguenti superfici nelle diverse colture al fine di poter nella determinazione della valutazione avere una valutazione più nel dettaglio e conforme con la stessa conduzione.

superficie ficodindieto (sia piante adulte che di nuove piantagione) **ha 2.89.47**

superficie seminativo **ha 3.72.52**

superficie uliveto (13 piante adulte – 36 piante giovani) **ha 0.29.70**

6.9 Risposta al punto 9): “Stima”

FONTI D’INFORMAZIONE

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti nei paragrafi precedenti, fissato il criterio di stima (par. 5), nel presente paragrafo si procede alla valutazione dei fondi terrieri in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili ed approfondendo dette valutazione con gli Agenti Immobiliari nel settore e tecnici agronomi per poter capire e valutare l’appetibilità di immobili simili ed il proprio valore mercato, l’interesse ad un lotto di detta estensione e per il tipo di utilizzo ad oggi seminativo o con le piantagioni di ficodindieto ed uliveto presenti.

VALUTAZIONE

Alla luce delle indagini effettuate e sui dati acquisiti dal sopralluogo eseguito e sulla documentazione desunta, si è determinato il prezzo di stima da cui scaturisce la valutazione degli immobili che per lo scrivente, reputarsi il valore corretto per una compravendita dei fondi oggetti di stima.

Imm.1 – Fondi Terrieri ad uso seminativo identificati al foglio 272 part. 414, 426, 227, 228, 409, 412, 416, 417 e 419 siti alla C.da Camemi Elsa sul territorio di Piazza Armerina:

- superficie totale estensione terriera ad uso ficodindieto ha 2.89.47
 $2.89.47 \times \text{€}/\text{ha } 32.000,00$ =€ 92.630,40
- superficie totale estensione terriera ad uso seminativo ha 3.72.52



3.72.52 x €/ha 26.000,00

=€ 96.855,20

- superficie totale estensione terriera ad uso uliveto (13 piante adulte – 36 piante giovani) ha 0.29.70

0.29.70 x €/ha 28.000,00

=€ 8.316,00

Detti valori tengono conto sia della recinzione limitrofa alla strada, sia delle attuali piantagioni presenti, avendo distinti per quanto possibile le diverse aree interessate dalle coltivazioni in essere, come pure si tiene conto anche della risorsa idrica del pozzo autorizzato presente sulla 409 ma che può servire gli altri fondi limitrofi.

Alla luce di quanto esposto sopra, viene di seguito predisposto il piano di vendita per gli immobili sottoposti a pignoramento, individuando **UN UNICO LOTTO**, in considerazione sia dell'ubicazione, che del proprio utilizzo, con riferimento alla possibilità d'interesse che gli stessi possono avere insieme nel proprio insieme, come specificato al Punto 6.11: "Giudizio di divisibilità" (*ALLEGATO N. 5- Piano di vendita*):

PIANO DI VENDITA

LOTTO 1: Fondi terrieri ubicati alla C.da Camemi Elsa ed identificati al Catasto terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 272, comprendente le seguenti particelle:

Part. 414, Qualità Classe Frutt Irrig U, Superficie ha 1 are 39 ca 69, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 436,47, Reddito Agrario Euro 187,57.

Part. 426, Qualità Classe Frutteto 1, Superficie are 89 ca 29, Reddito Dominicale Euro 166,01, Reddito Agrario Euro 92,23.

Part. 227, porz. AA, Qualità Classe Uliveto 2, Superficie are 13 ca 00, Reddito Dominicale Euro 7,05, Reddito Agrario Euro 4,70

porz. AB, Qualità Classe Vigneto 3, Superficie are 12 ca 90, Reddito Dominicale Euro 6,66, Reddito Agrario Euro 4,00.

Part. 228, Qualità Classe Frutteto Irrig U, Superficie are 23 ca 80, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 74,36, Reddito Agrario Euro 31,96.

Part. 409, Qualità Classe Frutteto Irrig U, Superficie ha 1 are 98 ca 75, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 621,01, Reddito Agrario Euro 266,88.

Part. 412, Qualità Classe Fico India 1 , Superficie are 74 ca 20, Reddito Dominicale Euro 68,98, Reddito Agrario Euro 24,91.



Part. 416, Qualità Classe Seminativo 2, Superficie are 00 ca 74, Reddito Dominicale Euro 0,24, Reddito Agrario Euro 0,05.

Part. 417, Qualità Classe Frutt Irrig U, Superficie ha 1 are 39 ca 30, Deduz. B1, Reddito Dominicale Euro 435,25, Reddito Agrario Euro 187,05.

Part. 419, Qualità Classe Seminativo 2, Superficie are 00 ca 54, Reddito Dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,06.

Trattasi di fondi la cui complessiva estensione è di ha 6.91.69, ricadenti su area del piano regolatore generale in Verde Agricolo del comune di Piazza Armerina (En), distanti circa km. 5 dal centro abitato del comune di San Cono, ad uso ficodindieto (sia con piante adulte che nuove piantagioni) per una estensione di ha 2.89.47, seminativo per una superficie di ha 3.72.52, uliveto (13 piante adulte – 36 piante giovani) per ha 0.29.70, superfici dedotti dalle visure catastali e per la diversificazione riscontrata mediante google maps e sui luoghi. Tutti i fondi sono limitrofi tra loro (a meno della part. 426 più spostata rispetto alla maggiore estensione) e limitrofi alla strada interna/interpodereale che li costeggia, quest'ultima raggiungibile mediante lo svincolo della SS Centrale Sicula (S.S. 117 Bis) all'altezza di San Cono, la cui larghezza è di circa mt. 3,00/4,00, rifinita nella pavimentazione con conglomerato bituminoso ed alcuni tratti in misto, percorribile da qualsiasi mezzo. Detti appezzamenti confinano, da un lato con la strada interpodereale che permette di raggiungere il cancello di accesso agli stessi, sui due lati con fondi simili non avendo riscontrato nessuna recinzione, mentre in fondo costeggiano con torrente esistente. L'accesso avviene mediante cancello in ferro e rete eletto saldata a maglia stretta, proseguendo a confine con recinzione di separazione lungo la strada interpodereale caratterizzata da paletti in cemento, rete pastorale in filo di ferro a maglia quadrata dall'altezza di mt. 1,70 e filo spinato in testa, se pur in alcune parti detta rete è mancante pur essendoci i paletti. La superficie si presenta morfologicamente pianeggiante, permettendo una facile coltivazione, evidenziando sia la presenza sulla particella 409 di un pozzo regolarmente autorizzato, come pure alcune particelle sono interessate da sia da un metanodotto che da un elettrodotto. Le particelle se pur in quota parte



sono sottoposti sia al vincolo del D.lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. (limite fascia di 150 mt. dai fiumi), sia in riferimento allo Studio Agricolo Forestale (SAF) nel rispetto di vincolo di bosco naturale.

Valore netto complessivo del LOTTO 1 - € 197.801,60

6.10 Risposta al punto 10): “Congruità canone di locazione”

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni individuati come ***Imm. 1***, sono tutti nella disponibilità e vengono oggi gestiti dal debitore esecutato, non rilevando alcun contratto d'affitto sui beni oggetto della procedura, come assentito dallo stesso debitore in sede di operazioni peritali.

6.11 Risposta al punto 11): “Giudizio di divisibilità”

Dalla valutazione dei beni, dalla loro ubicazione, dalla grandezza, dall'uso degli stessi fondi terrieri, dislocati tutti limitrofi gli uni dagli altri, il cui accesso avviene dallo stesso cancello, lo scrivente al fine di poter avere una vendita consona, ritiene di costituire **UN UNICO LOTTO**, la cui disgregazione porterebbe ad un deprezzamento ed il mancato interesse di alcuni di questi.

7. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità a procedere all'espletamento del mandato e quindi alla stesura della stessa consulenza, potendo espletare il mandato e poter chiudere la consulenza.

8. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine e di n. 7 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: estratto di mappa e visure;
- Allegato 4: titolo di provenienza;
- Allegato 5: piano di vendita;



- Allegato 6: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 7: generalità della ditta esecutata e certificato di residenza.

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore al fine di far conoscere la verità e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Lo Bianco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente intervenuto ed al custode a mezzo PEC, mentre all'esecutato a mezzo posta raccomandata A/R.

Nicosia, lì 10 luglio 2025

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

