



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
ex TRIBUNALE DI NICOSIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2006

PROMOSSA DA:

BANCO DI SICILIA S.p.A

oggi

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

(Avv. Marcella Polizzotto)

INTERVENUTI:

DINOLFO Filippo

(Avv. Nunzio Buscemi)

RISCOSSIONE SICILIA S.p.A

Direzione Regionale Sicilia – Sede di Enna

Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL C.T.U.

ing. lo bianco giovanni



Tribunale di Enna (ex Tribunale di Nicosia)
Esecuzione Immobiliare n. 01/2006

CTU: ing. Giovanni Lo Bianco

TRIBUNALE DI ENNA
ex TRIBUNALE DI NICOSIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1/2006

GIUDICE: Dott. Noto Nunzio

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

1. PREMESSA..... 2

2. MANDATO..... 3

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA 4

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 7

5. RISPOSTA AI QUESITI POSTI..... 8

6. ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE: 14



1. PREMESSA

Con provvedimento del 23.04.2022 lo scrivente ing. Lo Bianco Giovanni con domicilio professionale in Nicosia al Vicolo del Mercato n. 8, – cell. 3293214839 - mail: inggiovannilb@gmail.com – pec: giovanni.lobianco@ordine.ingegnerienna.it, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) dal Giudice dott. Noto Nunzio nella causa di cui in epigrafe, in sostituzione dell'ing. Adriano Maurizi, consulente che ha redatto consulenza di stima sui beni interessati dalla presente procedura, il quale ha rinunciato all'incarico di richiamo da parte del Giudice.

In data 10.05.2023 il custode giudiziario avv. Maria Fiscella, notificava al Giudice un'istanza in cui chiedeva di autorizzare il nominato CTU ing. Lo Bianco Giovanni a rispondere ai quesiti da lei proposti e consistenti in:

- 1 – Individuare i confini esatti dei beni pignorati;
- 2 – Individuare l'azienda agricola che insite sui fondi oggetto di pignoramenti;
- 3 – Acquisire titolo autorizzativo per la costruzione dei capannoni e dei fabbricati ivi esistenti sulle particelle oggetto di pignoramento, individuando la data di costruzione e il censimento in catasto

quesiti vistati ed autorizzati dal Giudice in data 12.05.2023.

Lo scrivente ricevuta la comunicazione di nomina e preso atto dei quesiti proposti dal custode giudiziario ed autorizzati dal Giudice, in data 15.05.2023 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 1/2006 – promossa da *BANCO DI SICILIA S.p.A* oggi *FINO 2 SECURITISATION S.R.L.* più altri intervenuti, inviando alla cancelleria giusta dichiarazione di accettazione ai sensi dell'art. 569 primo comma c.p.c.

Come da mandato, in collaborazione con il custode giudiziario l'avv. Maria Fiscella, si concordava di iniziare le operazioni peritali quale primo accesso sui luoghi in data 12.06.2023, comunicando alle parti detto avvio delle operazioni peritali, mediante notifica da parte dell'avv. Fiscella Maria.

Il Giudice dott. N. Noto, notificava in data 20.05.2023 una nota alle parti, chiedendo il rinvio della sopralluogo per il 12.06.2023 in data successiva al 14.06.2023, richiesta scaturita dalle note difensive da parte dell'avv. Mastroianni Santi, legale di uno dei debitori, volendo lo stesso Giudice in sede di udienza e davanti alle parti, rimodulare l'incarico conferito all'esperto rispetto a quanto autorizzato in seguito alla richiesta del professionista delegato.



All'udienza del 14.06.2023, alla presenza dello scrivente e del professionista delegato, oltre alle parti interessate, il Giudice disponeva il seguente mandato: *“l'esperto, si rechi presso gli immobili pignorati per accertarne i confini e quindi per verificare se almeno una parte dei fabbricati ricadono nell'are pignorata. Dispone pertanto che l'esperto verifichi la congruità ed attualità della precedente stima eseguita dall'ing. Maurizi, eventualmente integrandola ove non congrua o incompleta”*, ponendo lo stesso Giudice quale termine per il deposito della consulenza di 60 giorni dall' inizio delle operazioni peritali.

Alla stessa udienza si fissava per giorno 27.06.2023 alle ore 09,00 sui luoghi oggetto di pignoramento ubicati tra il Comune di Agira ed il Comune di Nissoria, opportuno inizio delle operazioni peritali, convocazione anche notificata da parte dell'avv. Fiscella Maria alle parti.

2. MANDATO

Lo scrivente sulla base di quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 14.06.2023 sul mandato conferito, ha suddiviso quest'ultimo nei punti di seguito elencati:

1. *Si rechi presso gli immobili pignorati per accertarne i confini e quindi per verificare se almeno una parte dei fabbricati ricadono nell'area pignorata ;*
2. *Verifichi la congruità ed attualità della precedente stima eseguita dall' ing. Maurizi, eventualmente integrandola ove non congrua o incompleta;*

potendo di seguito rispondere con la sequenza degli stessi.

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento e quindi interessati in detta esecuzione sono tutti degli appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Agira, siti tra la C.da Bordino e Bongiovanni ed appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Nissoria siti tra la C.da San Paolo e Galati.

In prossimità degli appezzamenti di terreno posti nel comune di Agira, insistono dei fabbricati a servizio dell'azienda, mentre nei terreni posti nel comune di Nissoria si hanno delle particelle di piccole dimensioni, prima individuati come fabbricati rurali, oggi non più, identificati al catasto terreni ma bensì come superficie di terreno o area di fabbricato demolito meglio di seguito chiarito.



3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

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

- dall'**avv. Polizzotto Marcella**, avvocato della parte procedente, la **Consulenza Tecnica d'Ufficio** redatta dall'ing. Maurizi e la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento,
- **dal sistema informatico PST giustizia**, il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale tra cui copia dell'atto di pignoramento immobiliare, tutti gli altri documenti utili per la redazione della consulenza, potendo esaminare in una prima fase istruttoria gli atti presenti e necessari al fine dell'espletamento del mandato ricevuto.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 16.01.2016 e trascritto in data 20.01.2006 ai NN. 825/590 presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio Provinciale del Territorio di Enna), i beni oggetto a pignoramento risultano:

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Nissoria, ed identificati al Catasto Terreni come segue:

1. foglio **19** particella **96**, consistenza 22 are 40 centiare;
2. foglio **19** particella **104**, consistenza 45 are 90 centiare;
3. foglio **19** particella **105**, consistenza 43 are 50 centiare;
4. foglio **19** particella **269**, consistenza 2 ettari 18 are 76 centiare;
5. foglio **19** particella **270**, consistenza 00 are 04 centiare;
6. foglio **19** particella **93**, consistenza 87 are 30 centiare;
7. foglio **19** particella **101**, consistenza 2 ettari 19 are 30 centiare;
8. foglio **32** particella **1**, consistenza 4 are 89 centiare;
9. foglio **32** particella **3**, consistenza 27 are 40 centiare;
10. foglio **32** particella **128**, consistenza 2 ettari 55 are 10 centiare;
11. foglio **32** particella **129**, consistenza 50 centiare;
12. foglio **32** particella **130**, consistenza 60 centiare;



13. foglio **32** particella **132**, consistenza 46 are 90 centiare;
14. foglio **32** particella **133**, consistenza 32 are 90 centiare;
15. foglio **32** particella **134**, consistenza 76 are 10 centiare;
16. foglio **32** particella **135**, consistenza 56 are 38 centiare;
17. foglio **32** particella **138**, consistenza 12 are 59 centiare;
18. foglio **32** particella **139**, consistenza 91 are 10 centiare;
19. foglio **32** particella **164**, consistenza 2 ettari 37 are 40 centiare;
20. foglio **32** particella **165**, consistenza 1 ettari 39 are 90 centiare;
21. foglio **32** particella **166**, consistenza 80 are 80 centiare;
22. foglio **19** particella **87**, consistenza 1 ettari 21 are 30 centiare;
23. foglio **19** particella **88**, consistenza 50 centiare;
24. foglio **19** particella **92**, consistenza 1 ettari 29 are 00 centiare;
25. foglio **19** particella **7**, consistenza 4 are 80 centiare;
26. foglio **19** particella **41**, consistenza 1 ettari 05 are 00 centiare;
27. foglio **19** particella **84**, consistenza 3 ettari 27 are 20 centiare;
28. foglio **19** particella **85**, consistenza 50 centiare;
29. foglio **19** particella **95**, consistenza 08 are 00 centiare;
30. foglio **19** particella **100**, consistenza 58 are 80 centiare;
31. foglio **19** particella **102**, consistenza 42 are 10 centiare;
32. foglio **19** particella **103**, consistenza 35 are 59 centiare;

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Agira ed identificati al Catasto Terreni come segue:

- foglio **16** particella **212**, consistenza 68 are 40 centiare;*
- 1. foglio **16** particella **223**, consistenza 35 are 51 centiare ;*



2. foglio 13 particella 16, consistenza 54 are 58 centiare;
3. foglio 13 particella 28, consistenza 31 are 20 centiare;
4. foglio 13 particella 23, consistenza 52 are 12 centiare;
5. foglio 13 particella 30, consistenza 13 are 14 centiare;
6. foglio 13 particella 32, consistenza 20 are 12 centiare;
7. foglio 13 particella 180, consistenza 69 are 77 centiare;
8. foglio 16 particella 64, consistenza 04 are 06 centiare;
9. foglio 16 particella 268, consistenza 73 are 60 centiare;
10. foglio 16 particella 69, consistenza 78 are 87 centiare;
11. foglio 12 particella 104, consistenza 7 ettari 20 are 20 centiare;
12. foglio 12 particella 128, consistenza 18 ettari 19 are 32 centiare;
13. foglio 12 particella 129, consistenza 00 are 04 centiare;
14. foglio 12 particella 130, consistenza 00 are 04 centiare;

- Dalla **consultazione telematica dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna** sono state acquisite:
 - a. estratti di mappa del:
 - Foglio 19 e 32 del Comune di Nissoria,
 - Foglio 16 - 13 e 12 del comune di Agira,
 - b. visure storica dei fabbricati identificati al Foglio 12 del comune di Agira e precisamente
 - part. 13 sub. 1 e sub. 2
 - part. 114 sub 7 (per confronto e conferma con elaborato planimetrico escludendo gli altri 6 subalterni),
 - c. elaborato planimetrico del Foglio 12, comune di Agira particella 114,



- d. visure storica dei fabbricati oggi fondi terrieri identificati nel comune di Nissoria al Foglio 19 particelle 85 – 88 ed al Foglio 32 particelle 129 – 130;
- Dalla **consultazione presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agira** (richiesta accesso agli atti presentata in data 15.06.2023), lo scrivente ha acquisito copia dei progetti riguardanti i fabbricati ricadenti in c.da Bongiovanni nel comune di Agira e precisamente:
- ✓ Concessione Edilizia per la costruzione di stalla, fienile, concimaia rilasciata in data 15.02.1986 – giusta Pratica N. 16 Anno 1985, sull'immobile identificato al Catasto al Foglio 12 part. 12 del comune di Agira,
 - ✓ Nulla Osta rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile di Enna in data 28.09.1985 Prot. N. 2811 , per la realizzazione dei lavori di cui sopra
 - ✓ Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato per abitazione, stradella, serbatoio e bevaio rilasciata in data 29.10.1987 - giusta Pratica N. 26 Anno 1987, sull'immobile identificato al Catasto al Foglio 12 part. 12 e 104 del comune di Agira
 - ✓ Certificato di conformità del fabbricato a tre elevazioni fuori terra identificato al Foglio 12 part. 12, rilasciato dal Comune di Agira del 24.11.1987 N. 8362

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 27 Giugno 2023

Lo scrivente C.T.U. all'udienza del 14.06.2023, concordava insieme alle parti ed al custode giudiziario l'avv. Fiscella Maria, l'inizio delle operazioni peritali fissandole per giorno 27.06.2023 alle ore 09,00, stabilendo l'incontro presso il Comune di Agira, sui luoghi oggetto di causa per poi visionare anche i fondi ricadenti sul Comune di Nissoria, notificando il Custode Giudiziario congiuntamente con lo scrivente CTU detto incontro in data 15.06.2023 mediante PEC, all'avvocato di parte procedente, al creditore intervenuto, all'avvocato dei debitori esecutati e mediante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna ai debitori ai rimanenti debitori.

All'appuntamento erano presenti:

- per la parte procedente: nessuno,
- per la parte debitrice: uno dei debitori esecutati, accompagnato dal tecnico di parte il Geom. La Torre Giuseppe e la moglie del debitore esecutato, quest'ultima presente



soltanto durante i rilievi effettuati nel centro aziendale/fabbricati posti sul foglio 12 del comune di Agira, allontanandosi dopo i saluti ai presenti.

E' presente all'incontro anche il custode giudiziario avv. Fiscella Maria.

Lo scrivente insieme al custode dopo aver messo a conoscenza sul mandato ricevuto e letto i quesiti posti dal Giudice Esecutore, trovando la piena disponibilità dei presenti, si è recato sui luoghi oggetto di causa al fine di visionare i fondi oggetto di pignoramento, potendone acquisire opportuno rilievo fotografico. In prima battuta alla presenza di tutti si è cercato con la documentazione acquisita dallo scrivente, in prossimità del centro aziendale presso il foglio 12 del comune di Agira, poter definire i confini, le superfici e soprattutto quanto compreso nell'atto di pignoramento e quanto da dover escludersi; successivamente a ciò si è provveduti anche all'individuazione degli altri beni distanti dal centro aziendale, potendo lo scrivente avere conoscenza dei fondi, tenuto conto del mandato ricevuto. Alle ore 10,30 come riportato nel verbale di sopralluogo, il custode giudiziario avv. Fiscella Maria, per impegni professionali si allontanava non tornato più sui luoghi, continuando lo scrivente il sopralluogo, con uno dei debitori ed il proprio tecnico, potendo completare nella stessa giornata le operazioni di verifica.

Il CTU dopo aver eseguito gli accertamenti utili allo svolgimento del mandato e dopo aver completato la ricognizione dei fondi, alle ore 11,15, concludeva le operazioni peritali redigendo il verbale di sopralluogo che veniva letto e sottoscritto da parte degli stessi presenti (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**).

5. RISPOSTA AI QUESITI POSTI

Prima di rispondere ai quesiti posti, lo scrivente fa alcune precisazioni e premesse per poter far comprendere lo sviluppo del proprio mandato anche per chiarire il modo di svolgimento e su quale base sono state date le risposte.

Lo scrivente al fine di redigere la propria consulenza ha posto come primo confronto l'**Atto di Pignoramento depositato in cancelleria il 16.01.2006, trascritto in data 20.01.2006 ai NN. 825/590** presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio Provinciale del Territorio di Enna) e la consulenza redatta dall'ing. Maurzi Adriano.

Nel dettaglio, al fine di accertare la storia degli stessi beni interessati dalla procedura, è stato richiesto al Comune di Agira le copie dei progetti e le relativi concessioni a nome dei debitori,



per i fabbricati ricadenti nello stesso comune, al foglio 12, potendo risalire sia all'epoca dell'autorizzazione che a quella di realizzazione.

5.1 Risposta al punto 1): “Si rechi presso gli immobili pignorati per accertarne i confini e quindi per verificare se almeno una parte dei fabbricati ricadono nell’area pignorata”.

Dal confronto dei documenti acquisiti e dal sopralluogo svolto in data 27.06.2023, lo scrivente ha potuto accertare che i confini definiti nella consulenza dell'ing. Mauri Adriano dei beni posti a pignoramento nella presente procedura sono stati correttamente individuati.

Nello specifico, l'ing. Maurizi Adriano nell'*Allegato n. 4 – Stralci di mappa catastale*, individua tutte le particelle interessate dalla procedura per i vari foglio e comuni di appartenenza, presentato anche l'*Allegato 6 – Documentazione fotografica*, per far comprendere di quali fondi trattasi.

Per quanto riguarda i fabbricati (estranei alla procedura) limitrofi alle particelle 104 e 128 (quest'ultime interessate dal pignoramento), lo stesso ing. Maurizi Adriano riporta a pagina 9 della sua consulenza, quanto di seguito: “*Terreno sito nel Comune di Agira, contrada Bongiovanni, al foglio n. 12 esteso complessivamente ha. 25.39.60, separato dal torrente da quello descritto in precedenza ricadente nel foglio n. 32 di Nissoria. E’ costituito dalle particelle n. 104, 128, 129, 130 e forma un unico appezzamento destinato a seminativo. In questa parte della proprietà si trova il centro aziendale, infatti nel mezzo del fondo si trovano i fabbricati adibiti alla conduzione dell’azienda, i quali non sono oggetto di esecuzione immobiliare in quanto non inseriti nell’atto di pignoramento, mentre lo sono i terreni circostanti, ai quali si accede mediante una stradella che si diparte dalla trazzera limitrofa e attraversa la particella n. 128*” confermando ed evidenziando che detti fabbricati non sono interessati dalla procedura.

Lo scrivente quale verifica di quanto riportato dall'ing. Maurizi Adriano, ha potuto constatare che, i fabbricati del cosiddetto centro aziendale (definito quest'ultimo come: *fabbricato o il complesso dei fabbricati, connesso all'attività aziendale e situato entro il perimetro dei terreni aziendali*) sono stati realizzati in epoca antecedente alla presentazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. Di fatti detti immobili sono stati realizzati nella loro interezza in forza di due concessioni distinte e precisamente:



- ✓ Concessione Edilizia per la costruzione di stalla, fienile, concimaia rilasciata in data 15.02.1986 – giusta Pratica N. 16 Anno 1985, sull’immobile identificato al Catasto al Foglio 12 part. 12 del comune di Agira,
- ✓ Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato per abitazione, stradella, serbatoio e bevaio rilasciata in data 29.10.1987 - giusta Pratica N. 26 Anno 1987, sull’immobile identificato al Catasto al Foglio 12 part. 12 e 104 del comune di Agira,

quindi nel periodo 1985 – 1987 (**ALLEGATO N. 2 – Titoli autorizzativi fabbricati ricadenti sul foglio 12 del Comune di Agira**).

In detti titoli, per chiarezza va sottolineato che le particelle di terreno indicate nei progetti per la costruzione dei fabbricati come riportati anche nei titoli autorizzativi, sono la particella 104 ancora oggi vigente ed interessata dall’atto di pignoramento e la particella 12, quest’ultima soppressa e da cui è nata la particella 114 (con cui sono identificati i fabbricati, non interessata dall’atto di pignoramento) e la particella 128 (fondo di terreno caratterizzato dalla rimanente superficie in seguito al frazionamento per la costituzione dei fabbricati) interessata dalla presente procedura di fatti individuata nell’atto di pignoramento.

L’identificazione catastale di detti fabbricati con le nuove particelle, a dimostrazione della realizzazione e completezza delle opere è avvenuta rispettivamente:

- in data 10.11.1998 per gli immobili identificati al Foglio 12 part. 13
- in data 10.12.1988 per gli immobili identificati al Foglio 12 part. 114

A dimostrazione di quanto sopra, si riporta nell’**ALLEGATO N. 3 – Visure ed elaborato planimetrico**, le visure della particella 13 e alcune visure della particella 114 essendo caratterizzata quest’ultima da diversi sub affiancata detta visura dall’elaborato planimetrico con la data della costituzione, a dimostrazione che tutti i sub sono stati costituiti prima della presentazione dell’atto di pignoramento e quindi non essendo inseriti in quest’ultimo, estranei alla procedura.

Definito ed accertato che **i fabbricati del centro azienda non fanno parte della procedura di cui al presente mandato**, lo scrivente per completezza nelle risposte e per una maggiore individuazione degli immobili oggetti della procedura, ha redatto l’**ALLEGATO 4 - Immagine google maps – Estratto di mappa – Individuazione Formaps - Rilievo fotografico**, sulla base dei LOTTI di vendita, creati nella consulenza dell’ing. Maurizi Adriano, al fine di poter individuare per ciascun lotto i fondi di appartenenza, i confini e la tipologia di uso degli stessi, come sui luoghi accertato.



5.2 Risposta al punto 2): “Verifichi la congruità ed attualità della precedente stima eseguita dall’ing. Maurizi, eventualmente integrandola ove non congrua o incompleta;”

La stima dell’ing. Maurizi Adriano che porta al valore dei beni, è stata eseguita con il metodo del “valore di mercato” attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di terreni dello stesso tipo, procedendo ad una ricerca di mercato relativa alla compravendita di terreni agricoli coltivati a seminativo posti nelle vicinanze degli immobili da valutare, considerata la zona dove sono ubicati i terreni, la loro destinazione colturale, la conformazione delle varie porzioni, il loro andamento altimetrico, la loro esposizione e la loro accessibilità, stabilendo un prezzo a ettaro e di conseguenza, per ogni porzione si stabilisce il valore complessivo.

L’ing. Maurizi Adriano, suddividendo l’estensione dei fondi da stimare in vari lotti, esegue una valutazione nel dettaglio e precisamente attribuendo un prezzo sia per la zona in cui ricade il fondo, sia per l’uso che se ne può fare.

Dal dettaglio di dette valutazioni e da una ricerca da parte dello scrivente sull’attuale valore di mercato dei fondi ricadenti nel Comune di Nissoria alle c.da Galati e San Paolo ed Agira c.de Bordino e Bongiovanni, si è dedotti che, detta valutazione ancora oggi è congrua, visto i valori che ne scaturiscono e di seguito riportati. Detti valori con riferimento ad ettaro sono di seguito descritti, al fine di affermare la congruità degli stessi:

- **Comune di Nissoria foglio n. 19 – c.da Galati**
 - €. 7.000,00/Ha. per i terreni boschivi,
 - €. 7500,00/Ha. per i terreni destinati a pascolo
 - €. 10.000,00/Ha. per i terreni seminativi
- **Comune di Nissoria foglio n. 32 – c.da San Paolo limitrofi a quelli di c.da Galati**
 - €. 7.000,00/Ha. per i terreni boschivi,
 - €. 10.000,00/Ha. per i terreni seminativi
- **Comune di Nissoria foglio n. 32 – c.da San Paolo lontani a quelli di c.da Galati e con difficoltà nell’accesso perché non serviti dalla trazzera o strada adiacente**
 - €. 6.000,00/Ha. per i terreni boschivi,
 - €. 9.000,00/Ha. per i terreni seminativi
- **Comune di Agira foglio n. 12 – c.da Bongiovanni, fondi a contorno del centro aziendale**
 - €. 12.000,00/Ha. per i terreni seminativi
- **Comune di Agira foglio n. 13 – c.da Bongiovanni limitrofi ai fondi del foglio 12**



- €. 15.000,00/Ha. per i terreni seminativi
- **Comune di Agira foglio n. 16 – c.da Bordino**
- €. 12.000,00/Ha. per i terreni seminativi

Se detti valori vengono riferiti all'unità di misura, utilizzata dagli agricoltori e precisamente il tumolo (un tumolo equivale a circa 2143 mq.), detti valori attribuiti corrispondono a circa **€/tumolo 1.500 per i terreni boschivi, di €/tumolo 1.600 per quelli destinati a pascolo, mentre i seminativi variano da 2.150 a fino 3.200 €/tumolo**, potendo confermare che dette cifre sono quelli che in una domanda / offerta per delle compravendite similari, che oggi vengono utilizzati.

Una integrazione solo per una maggiore chiarezza rispetto alla perizia dell'Ing. Maurizi Adriano, riguarda l'ubicazione del centro aziendale, rispetto i fondi oggetti del pignoramento che rendono quest'ultimo "intercluso". L'ing. Maurizi Adriano, a pagina 9 recita: *"In questa parte della proprietà si trova il centro aziendale, infatti nel mezzo del fondo si trovano i fabbricati adibiti alla conduzione dell'azienda, i quali non sono oggetto di esecuzione immobiliare in quanto non inseriti nell'atto di pignoramento, mentre lo sono i terreni circostanti, ai quali si accede mediante una stradella che si diparte dalla trazzera limitrofa e attraversa la particella n. 128."* Lo scrivente ha voluto per non lasciare dubbi rappresentare un estratto di mappa per meglio far comprendere i limiti del centro aziendale con i fondi oggetti del pignoramento, con le problematiche che ne comporta. Di fatti la strada oggi esistente non identificata come particella assestante che dalla regia trazzera permette di giungere il centro aziendale e anche i fondi limitrofi a questo, ricade tutta sulla particella 128 del foglio 12, particella colpita dalla procedura. Detto ciò si può affermare che il centro aziendale, caratterizzato dai **fabbricati e dalla corte circostante** a questi, in una possibile vendita di questi diverrebbe intercluso. Per questo si ha la necessità di dover stabilire un accesso a detto centro aziendale, provvedendo a creare o una servitù di passaggio dell'attuale stradella esistente, servitù che colpirebbe la particella 128, oppure frazionare quest'ultima, identificandola come particella assestante ed estrapolarla dalla procedura, lasciandola come bene comune sia a servizio dei fondi che del centro aziendale.

Di seguito si ha uno stralcio del foglio di mappa 12 del comune di Agira (***Immagine 1***), in cui è rappresentata la strada di accesso sulla particella 128, per far comprendere la posizione di questa rispetto al centro aziendale



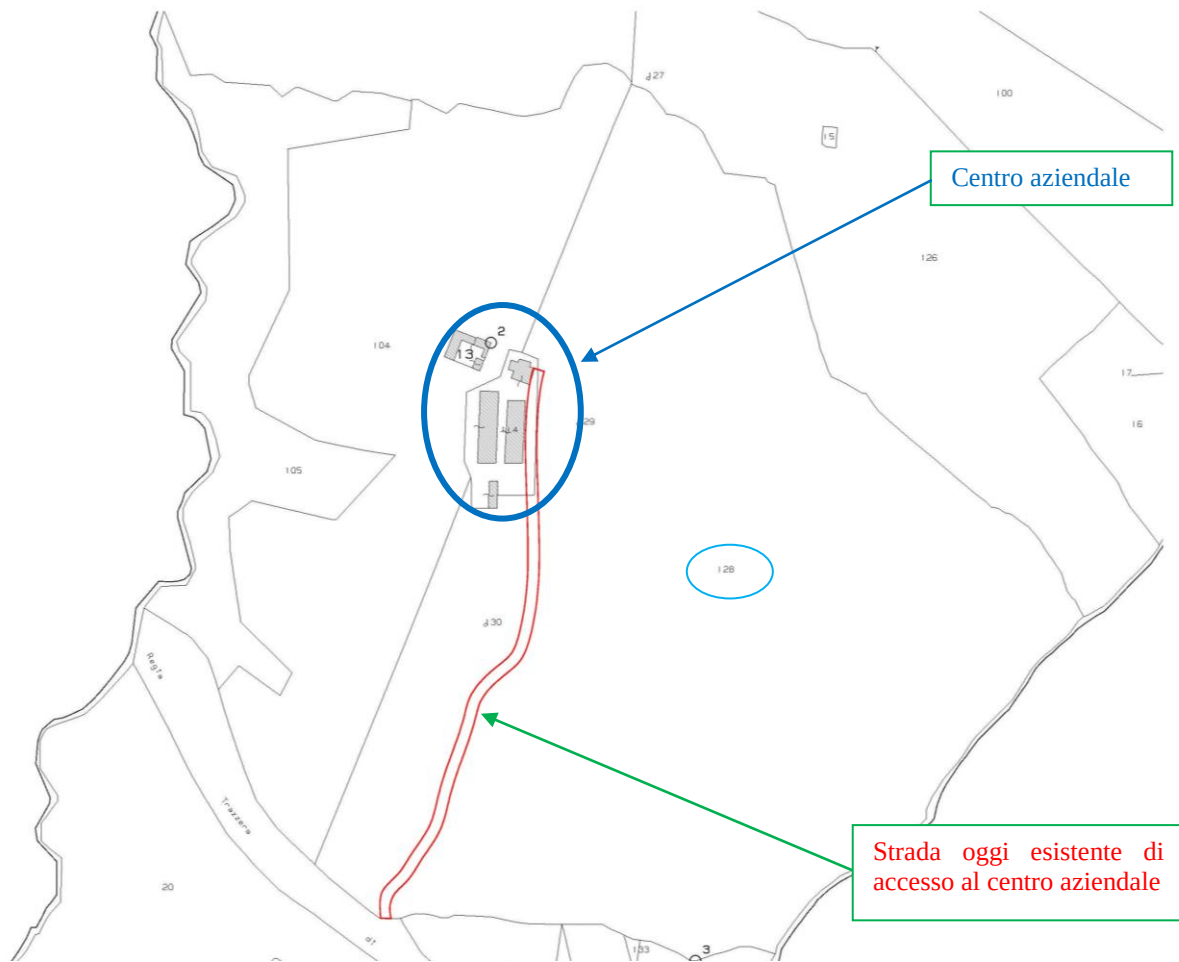


Immagine 1 - Stralcio del foglio di mappa 12 del comune di Agira

Una nota da evidenziare riguarda i piccoli fabbricati rurali oggetti del pignoramento in seguito ad una variazione d'ufficio eseguita da parte dell'Agenzia delle Entrate nel 2018. Su detti fabbricati l'ing. Maurizi Adriano a pagina 23 scrive: *"Sui terreni interessati dalla procedura esecutiva insistono alcuni fabbricati rurali di antica costruzione i quali si trovano censiti al Catasto dei Terreni, due al foglio n. 19 di Nissoria, particelle n. 85 e 88 e due al foglio n. 32 di Nissoria, particelle n. 129 e 130. Tali fabbricati rispetto alle loro situazioni originarie non hanno subito cambiamenti in quanto presumibilmente non utilizzati da moltissimo tempo e tra l'altro si trovano in condizioni fatiscenti, pertanto non occorre aggiornare la planimetria."*

Oggi rispetto a quando è stato redatto nella perizia, detti fabbricati, realizzati in epoca antecedente al 1967, in seguito ad una variazione da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate eseguita nel 2018, consistente nella bonifica, sono stati trasformati come di seguito:

- Foglio 19 – Part. 85 – Pascolo arborato
- Foglio 19 – Part. 88 – Fabbricato diruto



- Foglio 19 – Part. 85 – Area fabbricato demolito
- Foglio 19 – Part. 85 – Area fabbricato demolito

Al fine di accertare quanto sopra, lo scrivente ha prodotto l'**Allegato 5 - Visure storiche fabbricati trasformati in terreni o dichiarati demoliti**. Detta variazione se pur successiva alla consulenza ed alla stima eseguita, non apporta nessuna variazione tenuto conto di quanto sostenuto nella consulenza dell'ing. Maurizi Adriano a pag. 24 e precisamente: *“Si fa infine presente che ai fini della valutazione i fabbricati rurali presenti nei terreni, viste le loro condizioni e il loro stato d'uso, agli stessi non viene attribuita una valutazione autonoma ma vengono ricompresi nella valutazione complessiva attribuita alla porzione di terreno sulla quale insistono.”*, potendo se pur variato l'identificazione catastale detti immobili essere confermata la valutazione sugli stessi, essendo stata attribuita alla porzione di terreno su cui insistono.

Rilievo che si evidenzia sulla consulenza redatta dalla Consulenza dell'Ing. Maurizi Adriano riguarda il” Cap. 4- Formalità da cancellare”. In detto capitolo l'ingegnere cita tutte le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento come certificato dal notaio Grazia Fiorenza di Enna, ad eccezione di quella riguardante la presente procedura, che in caso di vendita e di chiusura, deve essere cancellata tra le formalità pregiudizievoli che riguardano i beni colpiti e precisamente:

- **Trascrizione N. 825/599 del 20.01.2006 – nascente da Verbale di Pignoramento immobili** a favore della Banco di Sicilia S.p.a. Gruppo Bancario Capitalia S.P.A., emesso da Uff. Giud. Ex Tribunale di Nicosia il 10/01/2006, Rep. n. 2, gravante sui debitori per gli immobili in possesso da quest'ultimi sia in quote che in piena proprietà.

Infine, si chiarisce, derivante da un errore di scrittura, che la quota di appartenenza descritta dall'ing. Maurizi Adriano a pag. 16 della consulenza, per i fondi ricadenti nel Comune di Nissoria, Foglio 19 Part. 269 – 270, in cui si parla di una quota rimanente ed appartenente al altra ditta di 2/6, che la corretta quota essere 2/8, come lo stesso ha descritto nel periodo prima.

ELABORATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine e di n. 5 allegati costituiti da:



- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: Titoli autorizzativi fabbricati ricadenti sul foglio 12 del Comune di Agira;
- Allegato 3: Visure ed elaborato planimetrico,
- Allegato 4: immagine google maps – estratto di mappa – individuazione formaps - rilievo fotografico;
- Allegato 5: visure fabbricati rurali e diruti,

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, ai creditori intervenuti al custode giudiziario ed all'avvocato di uno dei debitori esegutati a mezzo PEC ed mediante raccomandata A/R agli altri debitori esegutati.

Nicosia, lì 11 settembre 2023

IL C.T.U.

ingegnere giovanni lo bianco

