

TRIBUNALE  
DI  
ENNA

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 84/2015 R.G. Es. Imm.  
PROMOSSA DA: BANCO POPOLARE SOC. COOP. A R.L.**

## RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NICOSIA LI' 12.09.2025

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe RIZZO



**Ingegnere Giuseppe Rizzo**

**Studio Tecnico D'Ingegneria**

Via San Michele n. 182/B - 94014 - NICOSIA (EN)

tell. 347 1924723;

e-mail rizzogiuseppe.ing@alice.it



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 84/2015 R.G. Es. Imm.

Promossa da: BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOP. A R.L.

nei confronti di: [REDACTED]

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA**

**PREMESSA**

Con ordinanza del 20/12/2017, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Rizzo, con studio in Nicosia (EN) alla Via San Michele n. 182/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 585, Esperto nel procedimento esecutivo iscritto al R.G. Es. Imm. n. 84/2015 promosso da Banco Popolare Società Cooperativa a r.l. (in seguito Banco BPM S.p.A. di cui successore è la Red Sea SPV S.r.l., e per essa, quale procuratrice speciale, Prelios Credit Servicing S.p.A.), nei confronti dei [REDACTED]

In data 22/08/2018 il sottoscritto depositava quindi la propria Relazione di Consulenza completa della stima e degli allegati previsti.

Successivamente, con ordinanza del 23/04/2025, il Giudice per l'esecuzione riteneva necessario richiamare il sottoscritto Esperto al fine di *“rivalutare lo stato dei luoghi e calcolare quanto i danni riscontrati in sede di sopralluogo possano incidere sul prezzo di vendita”*.



Il suddetto quesito posto dal Giudice si riferisce dalla nota del 08/04/2025 con la quale l'Avv. [REDACTED], legale del debitore Sig. Cassarà Angelo, *“richiamando il verbale di accesso del custode giudiziario del 25.02.2025, depositato in atti dall'Avv. Carmela Morselli, evidenzia il grave deterioramento che l'immobile pignorato ha subito dalla data di deposito della perizia giurata ad oggi”*.

In particolare, sempre secondo la suddetta nota, *“dai rilievi fotografici, depositati in data 01.03.2025 dal custode giudiziario, emergono gravi danni*



strutturali all'immobile derivanti da gravi infiltrazioni di acqua", con un "attuale decadimento dell'intero stabile che interessa il cornicione esterno, i pilastri del portico di accesso all'immobile, il distacco dell'intonaco in diverse camere, il cedimento di parte della facciata, ecc."

A seguito quindi del richiamo ricevuto, il sottoscritto Esperto convocava le parti per eseguire il sopralluogo sui beni oggetto di procedimento, tramite comunicazione PEC del 31/07/2025, e in data 01/09/2025 si recava sui luoghi ed effettuava l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie, alla presenza di entrambi i debitori esecutati (Allegato 1 – Verbali di sopralluogo).

### DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI E DEI RISULTATI DELLA PRECEDENTE VALUTAZIONE

I beni oggetto di procedimento, identificati come **beni immobili n. 1, 2 e 3**, consistono in un fabbricato per civile abitazione e annesso fondo di terreno composto da due particelle catastali, siti alla c/da Mandrascati in agro del Comune di Enna (EN).

In particolare:

- il **bene immobile n. 1** consiste in un terreno agricolo censito al N.C.T. del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 268** di are 17.40, qualità: AA – seminativo – classe 1 – are 09.76 – R.D. € 7,31 – R.A. € 1,51; AB – uliveto – classe 3 – are 07.64 – R.D. € 1,78 – R.A. € 1,18;
- il **bene immobile n. 2** consiste anch'esso in un terreno agricolo, censito al N.C.T. del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 269** di are 18.30, qualità: AA – seminativo – classe 1 – are 08.09 – R.D. € 6,06 – R.A. € 1,25; AB – uliveto – classe 3 – are 10.21 – R.D. € 2,37 – R.A. € 1,58.

La particella 268 è collocata a nord e confina interamente sul lato sud con l'adiacente particella 269, venendo di fatti a costituire un unico fondo di terreno, che però risulta tagliato in due parti dal passaggio pressoché in mezzo della Strada Provinciale n. 4 "Bivio Mulinello - Grottacalda", allo stato attuale non rilevabile in mappa catastale poiché non censita.

All'interno del terreno di cui alla particella 268 è presente un fabbricato non accatastato, con struttura in acciaio e basamento in c.a., a destinazione agricolo-produttiva, ad una elevazione a piano terra, di dimensioni in pianta



di circa 5,10 ml × 17,80 ml; il suddetto manufatto risulta non conforme in materia urbanistico-edilizia né suscettibile di possibile regolarizzazione, risultando quindi necessaria la sua futura demolizione.

All'interno del terreno di cui alla particella 269 sono invece presenti due piccole strutture non accatastate, piuttosto modeste e in disuso, consistenti rispettivamente in un box per cavalli realizzato con basamento in cls e struttura e pareti in legno, di dimensioni in pianta di circa 3,00 ml × 4,10 ml, e in un piccolo casotto per animali in muratura, di dimensioni in pianta di circa 2,60 ml × 2,50 ml; i suddetti due manufatti sono stati realizzati abusivamente senza alcun titolo autorizzativo né risultano suscettibili di possibile regolarizzazione, per cui dovranno anch'essi essere necessariamente sottoposti a demolizione.

L'immobile a cui si riferisce il quesito disposto dal Giudice, identificato nella Relazione di Consulenza in atti come **bene immobile n. 3**, consiste in un fabbricato collocato all'interno della particella 269, censito al catasto del Comune di Enna al **Foglio 224 – Particella 441**: piano T, zona censuaria 2, categoria A3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 116 mq (escluse aree scoperte 97 mq), rendita € 295,41.

La sua costruzione risale approssimativamente al 1975 ed è costituito da due corpi staccati, entrambi ad un'unica elevazione a piano terra, di cui quello principale adibito a civile abitazione e quello minore rappresentante un locale di sgombero di pertinenza, adibito a garage/magazzino.

Come descritto nella Relazione di Consulenza depositata nel 2018, il suddetto fabbricato presenta diverse irregolarità, tra cui in particolare l'ampliamento tramite la realizzazione di alcuni vani aggiuntivi.

Più in dettaglio, nella parte sud ed est, sul retro rispetto al prospetto nord principale, nello spazio compreso tra le pareti esterne del fabbricato ed il muro di contenimento di fronte, sono stati ricavati abusivamente dei vani aggiuntivi rifiniti, tramite copertura con pannelli in "termocopertura", rispettivamente utilizzati come lavanderia e ripostiglio – w.c. e servizi – camera, per una superficie di circa 30 mq, creando una comunicazione diretta interna con il corpo principale in corrispondenza del vano w.c. e una nuova apertura di ingresso dall'esterno sul lato est. All'esterno, inoltre, nell'area compresa tra il corpo principale e quello minore adibito a magazzino -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito disposto dal Giudice con ordinanza del 23/04/2025 chiede di *“rivalutare lo stato dei luoghi e calcolare quanto i danni riscontrati in sede di sopralluogo possano incidere sul prezzo di vendita”*.

Il sottoscritto Esperto, al fine di rispondere esaurientemente al suddetto quesito ed integrare la stima in atti, in data 01/09/2025 ha effettuato un sopralluogo presso il fabbricato in interesse, esaminando con attenzione le strutture e le finiture, eseguendo le necessarie rilevazioni dirette e un ampio rilievo fotografico, di cui si riporta in allegato una selezione rappresentativa (Allegato 2 – Documentazione fotografica).

Dalle osservazioni compiute sono emersi evidenti segni di decadimento e di deterioramento sullo stato di conservazione in cui versa il fabbricato, che coinvolgono sia gli elementi strutturali sia le finiture.

È stata rilevata innanzitutto la presenza di numerose lesioni nella pavimentazione e nei muri soprattutto interni. Tali lesioni sono attribuibili, con molta probabilità, a cedimenti differenziali che si sono venuti a determinare sullo strato di fondazione a causa di un'insufficiente capacità drenante delle acque di infiltrazione provenienti sia da monte che dal sottosuolo, con conseguente perdita di omogeneità del piano di appoggio e progressivo danneggiamento delle strutture soprastanti.

La fessurazione della pavimentazione è abbastanza diffusa in tutto l'edificio, ed in modo particolare negli ambienti del salone e della cucina ove le lesioni si estendono su linee direttrici ben identificabili e piuttosto lunghe; le fessurazioni sui muri risultano particolarmente evidenti in corrispondenza del vano destinato a camera singola e del vano w.c.

La risoluzione della suddetta problematica non può limitarsi a interventi puntuali (come ad esempio la sostituzione di tratti di pavimento o la stuccatura delle fessure murarie), ma richiede un'opera di consolidamento e miglioramento complessivo delle condizioni drenanti e impermeabilizzanti delle fondazioni, al fine di eliminare la causa principale dei danni occorsi.

A conferma dell'ipotesi avanzata di presenza d'acqua nello strato di fondazione del fabbricato, si riscontrano inoltre numerosi fenomeni di umidità di risalita capillare lungo le porzioni basali delle murature, sia interne che perimetrali, con conseguente rigonfiamento, distacco diffuso di intonaco







A tale valore unico va sottratto, come dettagliatamente descritto nella Relazione di Consulenza depositata, l'importo delle spese quantificate per la demolizione delle strutture abusive presenti, pari complessivamente a: € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Ne deriva quindi che **il valore netto a corpo dei beni immobili oggetto di esecuzione, ridotto per tenere conto dei danni riscontrati in sede di sopralluogo sul fabbricato**, risulta stimato pari a:

**€ 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione Integrativa di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 2 allegati:

- **Allegato 1:** Verbale di sopralluogo;
- **Allegato 2:** Documentazione fotografica.

*Nicosia, li 12/09/2025*

**L'Esperto**

**Dott. Ing. Giuseppe Rizzo**





Tribunale di Enna  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 84/2015 R.G. Es. Imm.



**ALLEGATO N. 1**



*VERBALE DI SOPRALLUOGO*







Tribunale di Enna  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 84/2015 R.G. Es. Imm.

**ALLEGATO N. 2**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**Foto 1:** lesioni nella pavimentazione





**Foto 2:** lesioni nella pavimentazione e umidità nelle pareti





Foto 3 - 4: lesioni nella pavimentazione e umidità nelle pareti





Foto 5: lesioni nella pavimentazione





Foto 6: umidità nelle pareti



Foto 7: umidità nelle pareti





Foto 8: lesioni nella pavimentazione e umidità nelle pareti





Foto 9: lesioni nei muri camera singola





**Foto 10:** lesioni nei muri camera singola

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 11: lesioni nei muri e umidità nelle pareti





Foto 12: lesioni nei muri e umidità nelle pareti



Foto 13: lesioni nei muri e umidità nelle pareti





Foto 14: umidità nelle pareti





Foto 15: lesioni nei muri vano w.c.





Foto 16: lesioni nei muri vano w.c.





Foto 17: lesioni nei muri vano w.c.





**Foto 18:** zona retrostante – distacco copriferro e lesioni pilastro scala esterna





Foto 19: zona retrostante – lesioni e umidità pilastro scala esterna





Foto 20: zona retrostante – danneggiamenti su scala esterna





**Foto 21:** zona retrostante – lesioni e umidità pilastro scala esterna





**Foto 22:** zona retrostante – lesioni e umidità rampa scala esterna





Foto 23: zona retrostante – umidità nelle pareti



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 24: zona retrostante – umidità nelle pareti

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 25: caduta intonaco facciate esterne





Foto 26: caduta intonaco facciate esterne

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





**Foto 27:** distacco cemento copriferro cornicione portico



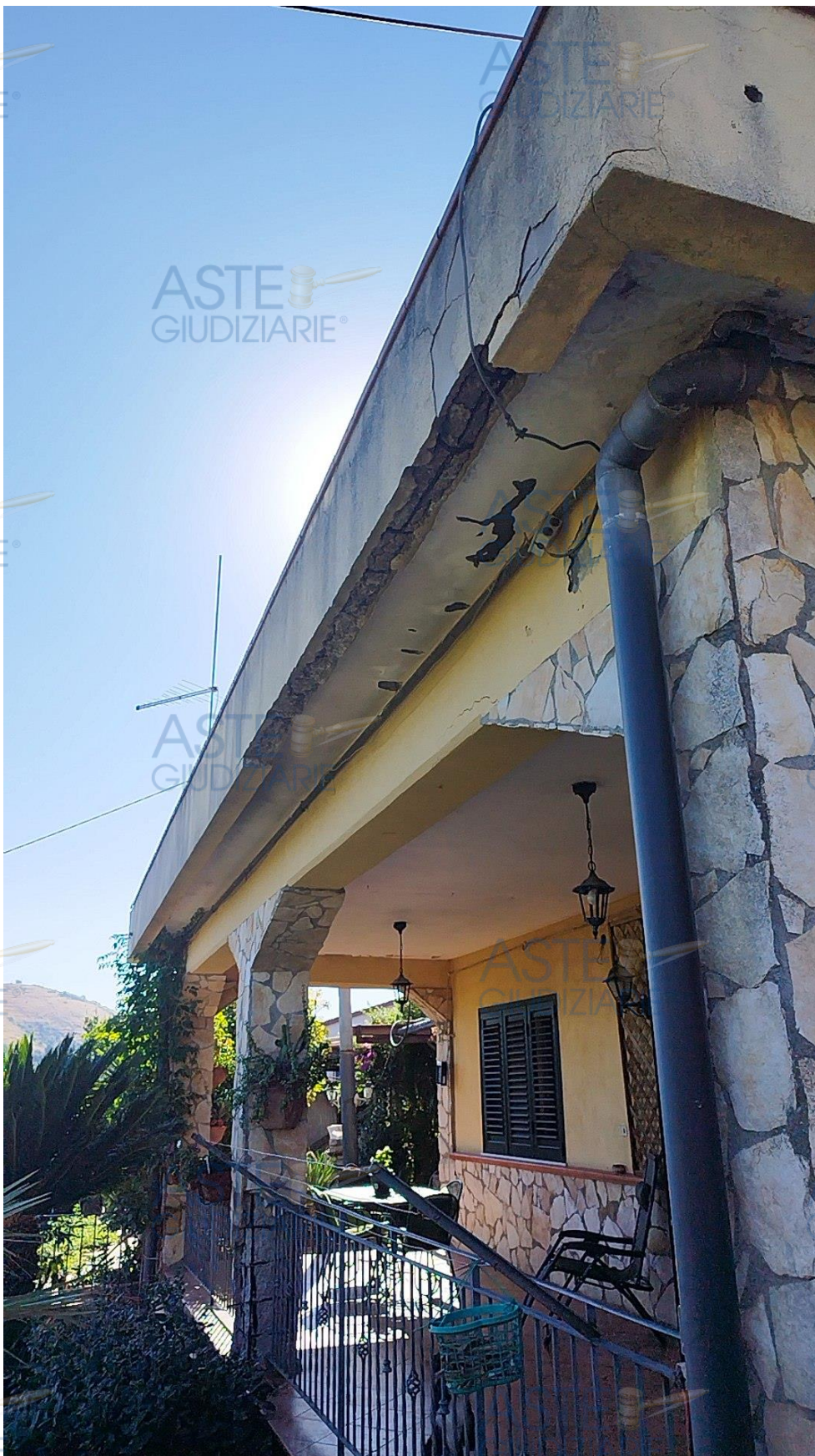


Foto 28: distacco cemento coprifermo cornicione portico





**Foto 29:** distacco cemento copriferro pilastro portico





Foto 30: distacco cemento copriferro pilastro portico





Foto 31: distacco cemento coprifermo pareti esterne





Foto 32: distacco cemento copriferro cornicione copertura





Foto 33: distacco cemento copriferro cornicione copertura





Foto 34: garage/magazzino – facciata esterna



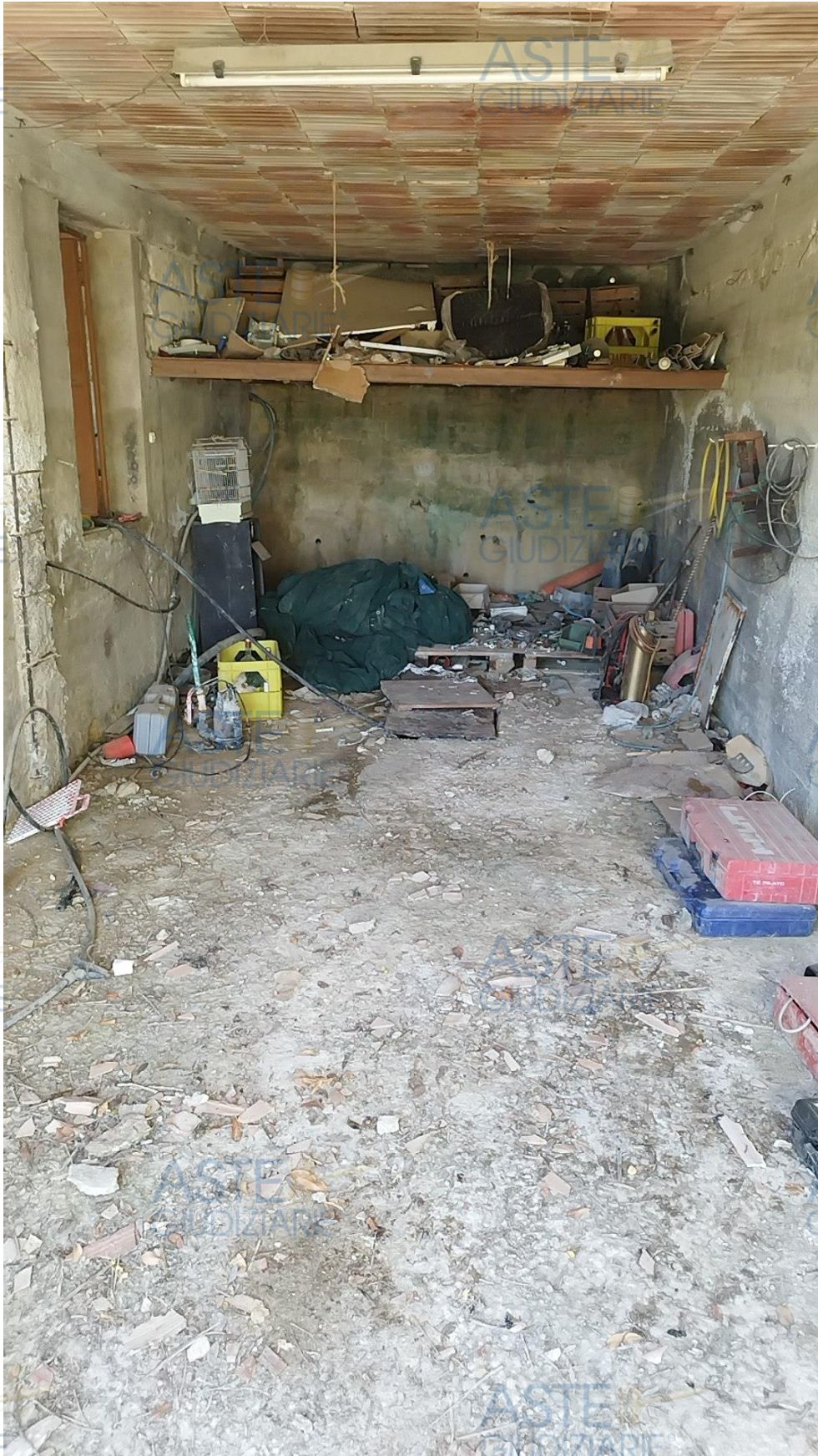


Foto 35: garage/magazzino – vista interna





Foto 36: garage/magazzino – distacco cemento copriferro pilastri





Foto 37: garage/magazzino – sfondellamento solaio di copertura

