

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Causa Civile n. 486/2021 R.G. promossa da AGENZIA SVILUPPO INTEGRATO SPA IN LIQUIDAZIONE contro NICOLACI SALVATORE.

I) PREMESSA

Con ordinanza dell'11 gennaio 2022 il Giudice dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro “
... **NOMINA CTU** ... il dott. Cascone Salvatore ... **SOTTOPONE** i medesimi quesiti formulati
con il decreto/ordinanza depositata il 15.12.2021, **CONFERMA** per il conferimento
dell'incarico l'udienza del 16.02.2022 ...”.

All'udienza del 16 febbraio 2022, “ ... il Consulente Tecnico d'Ufficio dott. agr. Cascone
Salvatore ... si dichiara disponibile ad accettare l'incarico Il Giudice pone al C.T.U. ...
DISPONE che al consulente tecnico d'ufficio vengano sottoposti i quesiti formulati
nell'ordinanza di nomina ... con riferimento alla stima e alle integrazioni di stima depositate del
collegato processo esecutivo immobiliare n.39/2017 ... aggiornando i valori solo se necessario
...”.

Il CTU, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata dell'8
marzo 2022 (**all.1**), in data 16 marzo 2022, ha effettuato il sopralluogo (**all.2**).

Lo scrivente individuava ed ispezionava i luoghi oggetto del mandato, effettuando rilievo
fotografico (**all.3**) utile all'espletamento dell'incarico e qui di seguito relaziona.

II) ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO

Con atto di citazione per divisione endoesecutiva del 6 aprile 2021 “**Agenzia di
Programmazione Integrata e Coordinamento delle Politiche Territoriali S.p.A. in liquidazione,**
in breve Agenzia di Sviluppo Integrato S.p.A. in liquidazione, in persona del liquidatore ... Dott.
Gaetano Lo Monaco ... elettivamente domiciliato ... nello studio dell'Avv. Antonio Aquino ... che
lo rappresenta e difende ... **PREMESSO** ... l'Agenzia di Sviluppo Integrato S.p.A. .. è creditrice

dott. agr. Salvatore Cascone

Pagina 1

nei confronti del sig. Nicolaci Salvatore ... in forza della Sentenza esecutiva n. 2208/2011 ... in forza al sopra citato titolo è stato notificato ... al Sig. Nicolaci Salvatore, un atto di pignoramento ... beni immobili di cui ... è comproprietario in ragione del 50% indiviso con la società Bontà e Natura srl, con sede in Caltagirone ... 1) terreno ... in Caltagirone ... fg. 223 particelle n.102,230,262; 2) terreno ... in Caltagirone ... fg. 226 particelle n.307,383,384,385, 386,387,388; 3) fabbricato rurale ... in Caltagirone ... fg. 226 particella 189; - **CHE** in forza del suddetto pignoramento risulta pendente presso il Tribunale di Caltagirone la procedura ... n.39/2017 R.G. - **CHE** gli immobili pignorati ... risultavano al momento del pignoramento oggetto di ipoteca giudiziale in favore di Banca Intesa Sanpaolo ... **CHE** ... il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 27/11/2020 ... ha disposto procedersi alla divisione endoesecutiva dei suddetti immobili indivisi ... **Tutto ciò premesso, CITA 1) NICOLACI SALVATORE** ... nella qualità di comproprietario e debitore esecutato; **2) BONTA' E NATURA S.R.L.** ... nella qualità di comproprietaria pro quota indivisa in ragione del 50% degli immobili oggetto di esecuzione forzata ... **3) BANCA INTESA SAN PAOLO** nella qualità di creditrice ipotecaria del sig. Nicolaci Salvatore, **a comparire innanzi al Tribunale Civile di Caltagirone** ... con l'invito a costituirsi ... per ivi sentir accogliere le seguenti **CONCLUSIONI** Voglia l'Ill.mo Tribunale ... disporre e ordinare lo scioglimento della comunione in essere tra il sig. Nicolaci Salvatore e la società Bontà e Natura srl sul terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 223 particelle n. 102, 230, 262, sul terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 226 particella n. 307, 383, 384, 385, 386, 387, 388, e sul fabbricato rurale sito in Caltagirone ... fg. 226 particella 189, e ciò mediante la realizzazione di un progetto di divisione che preveda due lotti ... omogenei e di equivalente valore economico ...”.

Con comparsa di costituzione e risposta per divisione endoesecutiva del 29 luglio 2021 “
... **Nicolaci Salvatore** ... debitore esecutato nel processo esecutivo immobiliare n. 39/2017
R.G.E. Tribunale di Caltagirone ... rappresentato e difeso dall'Avv. Mario Paglia ... Contro:

Agenzia di Sviluppo Integrato SpA in liquidazione ... E nei confronti di: Bontà e Natura S.r.l.

... Banca Intesa S. Paolo S.p.A. ... PREMESSO - che pende innanzi al tribunale di Caltagirone processo esecutivo n. 39/2017 R.G.E. ... - che è stata avviata, stante l'esistenza tra i beni pignorati di beni indivisi, domanda di divisione endoesecutiva ... - che il debitore Nicolaci Salvatore è comproprietario di $\frac{1}{2}$ indiviso con la Società Bontà e Natura S.r.l. ... dei seguenti beni ... 1) Terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 223 particelle n. 102, 230, 262; 2) Terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 226 particella n. 307, 383, 384, 385, 386, 387, 388; 3) Fabbricato rurale sito in Caltagirone ... fg. 226 particella 189 ... che gli immobili pignorati ... risultavano essere al momento del pignoramento oggetto di ipoteca giudiziale in favore di Banca Intesa S. Paolo ... Tanto premesso ... Voglia l'Ill.mo Tribunale ... disporre e ordinare lo scioglimento della comunione in essere tra il sig. Nicolaci Salvatore e la società Bontà e Natura srl sul terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 223 particelle n. 102, 230, 262, sul terreno sito in Caltagirone ... NCT ... fg 226 particella n. 307, 383, 384, 385, 386, 387, 388, e sul fabbricato rurale sito in Caltagirone ... fg. 226 particella 189 e - previa nomina di CTU - operare la chiesta divisione immobiliare mediante la realizzazione di uno o più progetti divisionali che prevedano due lotti omogenei e di eguale valore economico ... ”.

III) RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Con decreto/ordinanza del 15.12.2021 il Giudice, dott. Agata Maria Patrizia Cavallaro “ ... nomina C.T.U. ... con il mandato di provvedere a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra indicati, a verificare, altresì, l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, predisporre copia aggiornata della relazione di stima comprendente la stima dei beni per l'intero e un progetto per la divisione della quota relativa all'esecutato.

All'udienza del 16 febbraio 2022 il Giudice Onorario, dott. A.M. Patrizia Cavallaro “...

DISPONE che al consulente tecnico d'ufficio vengano sottoposti i quesiti formulati

dott. agr. Salvatore Cascone

Pagina 3

nell'ordinanza di nomina ... con riferimento alla stima ed alle integrazioni di stima depositate nel collegato processo esecutivo immobiliare n.39/2017 RGE già depositate nel presente fascicolo, aggiornando i valori solo se necessario ...".

Il CTU, al fine di verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari, in data 28 aprile 2022, ha effettuato le ispezioni ipotecarie telematiche presso la Conservatoria dei RR.II di Catania (**all.4**), dalle quali risultano le seguenti formalità:

immobile censito al NCT foglio 223, part. 102-230-262

TRASCRIZIONE del 26.08.2003, Reg. Part. 25188, Reg. Gen. 34313, atto tra vivi - costituzione fondo patrimoniale;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.2217 dell'11.05.2015 (restrizione dei beni)

ISCRIZIONE del 19.06.2007, Reg. Part. 12552, Reg. Gen. 44359, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.2219 dell'11.05.2015 (restrizione i beni)

2 annotazione n.502 del 27.01.2022 (restrizione i beni)

3 annotazione n.767 dell'8.02.2022 (restrizione i beni)

ISCRIZIONE del 4.07.2007, Reg. Part. 13541, Reg. Gen. 48763, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.2220 dell'11.05.2015 (restrizione i beni)

2 annotazione n.503 del 27.01.2022 (restrizione i beni)

3 annotazione n.768 dell'8.02.2022 (restrizione i beni)

ISCRIZIONE dell'11.10.2007, Reg. Part. 18701, Reg. Gen. 68559, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.2221 dell'11.05.2015 (restrizione i beni)

2 annotazione n.504 del 27.01.2022 (restrizione i beni)

3 annotazione n.769 dell'8.02.2022 (restrizione i beni)

TRASCRIZIONE dell'11.03.2015, Reg. Part. 6095, Reg. Gen. 8085, domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

TRASCRIZIONE del 26.08.2003, Reg. Part. 25188, Reg. Gen. 34313, atto tra vivi - costituzione fondo patrimoniale;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.2217 dell'11.05.2015 (restrizione dei beni)

TRASCRIZIONE dell'11.03.2015, Reg. Part. 6095, Reg. Gen. 8085, domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

TRASCRIZIONE del 3.04.2017, Reg. Part. 8857, Reg. Gen. 11785, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

documenti successivi correlati:

1 annotazione n.505 del 27.01.2022 (restrizione i beni)

2 annotazione n.770 dell'8.02.2022 (restrizione i beni)

TRASCRIZIONE del 20.07.2017, Reg. Part. 20617, Reg. Gen. 27139, domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;

TRASCRIZIONE del 16.07.2021, Reg. Part. 24906, Reg. Gen. 33087, domanda giudiziale - divisione giudiziale.

Il CTU, al fine di verificare l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, ha acquisito l'atto di compravendita dei beni **(all.5)**, le visure catastali e l'estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio - **(all.6)**. Dalla consultazione/studio dell'atto di compravendita e delle visure catastali, i beni non risultano gravati da vincoli ed oneri opponibili all'acquirente.

Il CTU, al fine della redazione del progetto di divisione dei beni, rappresenta che dalla consultazione/studio dell'atto di compravendita e delle visure catastali, è emerso che le particelle 383-384, derivano dalla variazione/soppressione della particella 188, foglio 226, le particelle 385-386, derivano dalla variazione/soppressione della particella 210, foglio 226, e le particelle 387-388, derivano dalla variazione/soppressione della particella 13, foglio 226, giusto frazionamento del 12 dicembre 2001, pratica n. 448244 in atti dal 12 dicembre 2001 (n. 4742.1/2001) **(all.7)**.

Con tale frazionamento i signori Nicolaci Salvatore e Alparone Francesco, quali comproprietari del fondo, giusto atto di compravendita Notaio Filippo Ferrara, del 30 giugno 2000, repertorio n. 31504, raccolta n. 10076, hanno costituito due lotti di terreno aventi la stessa

superficie pari a ha 1.40.05 cadauno, stante che il fondo ha una superficie complessiva di ha 2.80.10.

Con atto di conferimento in società Notaio Francesco Mazzullo, del 31 luglio 2012, repertorio n. 34448, il signor Alparone Francesco ha conferito il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ del compendio oggetto della presente relazione tecnica, alla Società Bontà e Natura s.r.l., con sede in Caltagirone.

In sede di sopralluogo, il CTU ha osservato che di fatto il terreno è diviso in due lotti **(all.8)**, e sul posto sono visibili i picchetti apposti dal tecnico esecutore del frazionamento.

Il primo lotto, identificato al NCT foglio 223, particelle 102-230-262, e foglio 226, particelle 384-386-388 (terreno), e particella 189 (fabbricato rurale), è coltivato in parte a pescheto (part. 388-262-386-102 e porzione part. 230-384) ed in parte a orto (porzione part 384-230). Tale porzione di terreno sopra indicata è nella disponibilità del signor Nicolaci Salvatore.

Il secondo lotto, identificato al NCT foglio 226, particelle 307-383-385-387, è coltivato in parte a pescheto (porzione part. 307-383) ed in parte a orto (porzione part 307-383 e part. 385-387). Tale porzione di terreno sopra indicata è nella disponibilità della Società Bontà e Natura s.r.l..

Lo scrivente rappresenta che il primo lotto, identificato al NCT foglio 223, particelle 102-230-262, e foglio 226, particelle 384-386-388 (terreno), e particella 189 (fabbricato rurale), rispetto al secondo lotto, identificato al NCT foglio 226, particelle 307-383-385-387, presenta al suo interno un fabbricato rurale. La presenza del fabbricato rurale sul primo lotto non compromette il potenziale edificatorio del secondo lotto, poiché come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio del 30 luglio 2018 a firma del CTU dott. ing. Alessandro Amato “ ... dal certificato urbanistico ... i beni al foglio 223 partt. 102-230-262 ... ed al foglio 226 partt. 189-307-383-384-385-386-387-388, ricadono in zona E1, verde agricolo dove è consentita l'edificazione, con indice fondiario di 0,03 mc/mq, distanza minima dai confini di 7,50 m, distanza minima dai cigli stradali di 15,00 ed altezza massima di 8,00 m ...” **(cfr pag. 13 e 14**

dott. agr. Salvatore Cascone

Pagina 8

CTU). Pertanto alla luce di quanto sopra, sul secondo lotto è possibile edificare un fabbricato di pari e/o maggiore superficie dell'immobile esistente sul primo lotto.

Il CTU nell'elaborare il progetto di divisione del fondo, ha tenuto in considerazione che il fondo è stato oggetto di frazionamento, e che tale frazionamento ha di fatto diviso il bene in due lotti come sopra indicato.

Pertanto alla luce di quanto sopra, il CTU propone la divisione del fondo come di seguito indicato:

LOTTO 1 quota da attribuire al signor Nicolaci Salvatore

Appezamento di terreno, identificato al NCT foglio 223, particelle 102-230-262, e foglio 226, particelle 384-386-388 (terreno), e particella 189 (fabbricato rurale);

LOTTO 2 quota da attribuire alla Società Bontà e Natura s.r.l.

Appezamento di terreno, identificato al NCT foglio 226, particelle 307-383-385-38.

Tale progetto di divisione non necessita di frazionamento.

Infine, il CTU in riferimento alla predisposizione di copia aggiornata della relazione di stima, non ritiene necessario procedere in tal senso, in quanto in sede di sopralluogo è stato accertato che il fondo non ha subito variazioni che ne hanno modificato il valore stimato in precedenza.

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.10 pagine e n.8 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Si allega:

- All.1, pec comunicazione inizio operazioni peritali;
- All.2, verbale di sopralluogo;
- All.3, rilievo fotografico;



- All.4, ispezioni ipotecarie;
- All.5, atto di compravendita;
- All.6, visure catastali, ed estratto di mappa;
- All.7, frazionamento;
- All.8, sovrapposizione catastale su ortofoto.



Caltagirone, 6 maggio 2022

Il C.T.U.

dott. agr. Salvatore Cascone



dott. agr. Salvatore Cascone

Pagina 10

