

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

G.E. DOTT. Alfio Gabriele Fragalà



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento di esecuzione immobiliare n° 8/2010 R.G. Es.

PROMOSSO DA



CONTRO



INTERVENUTI



Caltanissetta, 16 gennaio 2012

IL Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Andrea C. Milazzo
viale della Regione, 106
Caltanissetta



Andrea C. Milazzo
C.T.U. Architetto
Tribunale di Caltanissetta

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Alfio Gabriele Fragalà,
con provvedimento della S.V. del 16.08.2011 io sottoscritto Dott. Arch.
Andrea C. Milazzo venivo nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva
Immobiliare n° 8/2011 R.G. Es., promossa da [REDACTED]

All'udienza del 19.10.2011 assumevo l'incarico sottoscrivendo il "*Verbale di conferimento incarico di stima*" nel contesto del quale sono contenuti i quesiti posti dalla S.V.. Acquisivo altresì copia dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile.

Effettuati gli studi della documentazione in atti, accedevo telematicamente in data 19.10.2011, e successivamente in data 26.10.2011, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta per acquisire documentazione utile allo svolgimento del mandato (Allegato n° 1).

Il 17.11.2011 ed il 20.12.2011 accedevo presso gli Uffici della Ripartizione Governo del Territorio del Comune di San Cataldo (CL) ove, all'esito degli accertamenti, redigevo il Verbale di compimento di operazioni peritali con acquisizione atti, con il Funzionario della ripartizione (Allegato n° 2).

Il 23.11.2011 accedevo presso la Ripartizione Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di San Cataldo (CL), ove acquisivo l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori ed i relativi certificati di residenza (Allegato n° 3).

1

Il 26 novembre effettuavo il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione (Verbale - Allegato n° 4), effettuando i necessari rilievi grafici e fotografici (Documentazione fotografica - Allegato n° 5).

Sulla scorta degli atti consultati, della documentazione acquisita, ho quindi condotto i miei studi e redatto la presente relazione di C.T.U., la cui trattazione viene articolata per singolo immobile in risposta ai quesiti formulati dalla S.V. all'udienza del 19.10.2011.

INDICE

Immobile 1	Pag. 3
Immobile 2	Pag. 15
Immobile 3	Pag. 55
Allegati	Pag. 66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 1

PARTE PRIMA

**RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E
DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE.**

Si riportano di seguito le risultanze comparative del confronto della descrizione dei beni effettuata nell'atto di pignoramento del 16.1.2010 ad istanza della [REDACTED], contro

Si precisa che detta operazione viene compiuta bene per bene al fine di meglio contestualizzare ed ordinare il lavoro peritale.

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

Immobile 1) - Descrizione eseguita nell'atto di pignoramento del 16.1.2010.

- 1) *Appezamento di terreno in territorio di San Cataldo, c.da Palo, esteso ha 97.90, confinante con [REDACTED] [REDACTED] stradella e trazzera. Censito al NCT del Comune di San Cataldo, alla partita n. 9390: foglio 44, p.lla 13 a.97 ca. 90 r.d. £ 58.740, r.a. £ 19.580. Con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, pertinenze, e con tutto quanto insiste sul terreno*

stesso; (su tale bene è stata accesa ipoteca giudiziale in data 5/8/1994 ai nn. 8438/669);

Immobile 1) - Descrizione eseguita nella certificazione notarile del 14.6.2010.

1) *Appezamento di terreno in territorio di San Cataldo, (CL) nella contrada Palo, della superficie catastale di are novantasette e centiare novanta, confinante con stradella, con trazzera, con proprietà*
[REDACTED]
[REDACTED] o loro aventi causa. Detto immobile è Censito nel Catasto Terreni del Comune di San Cataldo (CL), al foglio 44, particella 13 di are 97.90 r.d. €30,34, r.a. £ 10,11.

Immobile 1) - Storia del domino dell'immobile (certificazione notarile).

Quanto all'immobile descritto al superiore numero 1, in regime di patrimoniale della comunione dei beni i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] ne risultavano alla data di trascrizione del pignoramento pieni proprietari, essendo loro pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il 16.11.1989 dal notaio [REDACTED] di San Cataldo (CL), trascritto a Caltanissetta il 24.11.1989 ai nn. 13616/11535, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ai quali era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto il 29 agosto 1980 dal notaio [REDACTED] di San Cataldo (CL), trascritto a Caltanissetta il 12.9.1980 ai nn. 9776/8405.

Immobile 1) - Formalità (certificazione notarile).

Sopra all'immobile in oggetto esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

A) Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta in data 5.8.1994 ai nn. 8438/669 per il montante di lire quarantamiloni (40.000.000) corrispondenti a euro ventimilaseicentocinquantotto virgola ventotto (€ 20.658,28) a favore della [REDACTED]

B) Pignoramento trascritto a Caltanissetta in data 26.7.1995 ai nn. 7887/6509 a favore della [REDACTED]

elettivamente domiciliata a Caltanissetta (CL) in [REDACTED]

[REDACTED] e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzati;

C) Pignoramento trascritto a Caltanissetta in data 16.4.1996 ai nn. 4049/3508 a favore della [REDACTED]

elettivamente domiciliata a [REDACTED] presso lo [REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzati;

D) Ipoteca legale iscritta a Caltanissetta in data 11 settembre 2006 ai nn. 16921/4934 per il montante di euro trenta quattromila

settecentosettantasette virgola quarantaquattro (€ 34.777,44) a favore della

E) *Ipoteca legale iscritta a Caltanissetta in data 6 novembre 2008 ai nn. 14929/2837 per un totale di euro tremilacinquantotto virgola venti*

F) *Pignoramento trascritto a Caltanissetta in data 25.3.2009 ai nn.*

Immobile 1) – Osservazioni del C.T.U. ex art. 173 c.p.c.

Dalla visura storico catastale T 145879 (Allegato n° 1) si evince che il bene in oggetto del 19.10.2011, consistente nella su descritta particella catastale n° 13 del foglio di mappa n° 44 della superficie di 9.790 mq, qualità seminativo arborato di classe 3[^], con reddito dominicale di € 30,34 e reddito agrario di € 10,11, risulta intestato ad [REDACTED] sopra generalizzati che ne risulterebbero proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Sempre dalla stessa visura si evince che il bene sarebbe agli stessi pervenuto a mezzo di atto pubblico del 16/11/1989, Voltura n. 223.1/1990 in atti dal 19/09/1992 Repertorio n. 11064 Rogante [REDACTED] di San Cataldo, registrato in Caltanissetta al n° 3077 del 1.12.1989, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Le superiori notazioni risultano congruenti con

l'atto di pignoramento e la certificazione notarile, eccezion fatta per la circostanza che dall'esame dell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di San Cataldo il 23.11.11 espressamente si evince che *con provvedimento del Tribunale di Caltanissetta emesso in data 13.7.2009* [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 1

PARTE SECONDA

RISPOSTA AI QUESITI

a) Immobile 1 - Descrizione dei beni, identificazione degli stessi, comprensiva dei dati catastali e dei confini e raffronto con i contenuti dell'atto di pignoramento e della certificazioni ex 567 c.p.c..

Trattasi di appezzamento di terreno accessibile dal centro urbano di San Cataldo dalla S.P. 33 che collegava appunto il centro urbano di San Cataldo, dal quale dista circa 9 Km, con le miniere Bosco e Palo. Più precisamente dalla suddetta strada provinciale ci si immette in una diramazione della stessa (Foto 1 – Allegato n° 5) che conduceva alla Miniera Bosco, oggi dismessa. La zona ove detto immobile ricade era in passato interessata da una rilevante antropizzazione riconducibile alla presenza dei vicini borghi dei minatori, e spopolatasi nel tempo proprio in conseguenza della chiusura delle miniere, è oggi interessata alla coltivazione agricola ed alla presenza diffusa di alcune residenze stagionali, sebbene ancora sopravvivano episodici i segni della descritta urbanizzazione con i corrispondenti identificativi toponomastici.

Andando ora all'immobile in oggetto (Foto 2 – Allegato n° 5), lo stesso, identificato con la particella 13 del foglio 44, è costituito da una superficie di mq 9.790, (ha 0,979) composta dalla contermina apposizione di due rettangoli, confinante direttamente con la strada pubblica a nord dalla quale accede, a est con le particelle 14 e 17 del su detto foglio, ad ovest con le particelle 9, 10, 11 e 12 ed a sud con le particelle 104 e 43. Di giacitura acclive con punto più basso (Foto 3 – Allegato n° 5) in corrispondenza della strada di accesso, lo stesso presenta un sensibile salto di quota nella porzione immediatamente a margine della strada per poi declinare più progressivamente nella parte a sud (Foto 4 – Allegato n° 5).

Lo stesso risulta interessato alla presenza di giovani piante di ulivo, concentrate nella parte più a monte. E' altresì servito dalla rete elettrica e a mezzo di una pista dalla quale è possibile accedere con autoveicoli, è possibile interessarlo alla manutenzione e coltivazione da parte di mezzi meccanici.

In ordine agli aspetti edificatori, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di San Cataldo, Ripartizione Governo del Territorio, allegato al verbale istruttorio del 17.11.2011 (Allegato n° 2), il bene di che trattasi risulta ricadere in zona E, "Edilizia rurale e verde agricolo", nel contesto della quale l'edificazione ad uso residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni edilizie per lotti avente una superficie minima di mq 3.000 (e quindi certamente nel lotto in esame avente una superficie di mq 9.790), con una densità edilizia di mc/mq 0,03, nel rispetto delle distanze dai confini di ml 5 e delle altezze max fuori terra di ml 8.

E' altresì consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli con un rapporto di copertura non superiore all'1% della superficie del lotto nel contesto del quale sono realizzabili soppalchi per il 25% della superficie degli stessi. Sono altresì consentiti portici e tettoie per una superficie massima di mq 25.

Ne consegue la possibilità di realizzazione di una costruzione ad uso residenziale della superficie lorda di circa mq 95 con attigua una costruzione destinata a deposito attrezzi di analoga superficie con soppalco di circa mq 25, serviti da un portico delle stesse dimensioni, qualità che ne rendono possibile un uso residenziale stagionale.

Sono altresì consentiti gli interventi produttivi e le attività agrituristiche.

Le caratteristiche di soleggiamento, podologiche e geologiche depongono a favore sia di un utilizzo agricolo che edificatorio per le destinazioni consentite dal Piano Regolatore.

b) Immobile 1 - *Indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'individuazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

L'immobile di che trattasi non risulta recintato né dotato di accessi regolati da cancelli o altre strutture dissuasorie all'accesso di estranei. I limiti risultano grossolanamente definiti dalla colture in atto.

Da quanto dichiarato a verbale dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] il fondo sarebbe dallo stesso detenuto in

possesso che ne curerebbe la manutenzione delle piante di ulivo nello stesso presenti (invero riscontrate in buone condizioni).

c) Immobile 1 - Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'immobile di che trattasi è un fondo rustico, accessibile da strada pubblica ed individualmente gestito non presentando quindi carattere alcuno di condominialità.

In ordine al carattere storico artistico del bene, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Cataldo in data 15.10.2011, si osserva la seguente declaratoria di regime vincolistico idrogeologico e paesaggistico che integralmente si riporta e che ha rilevanza in ordine alle attività edificatorie essendo suscettibile di condizionare il rilascio dei pertinenti provvedimenti abilitativi alle condizioni settoriali.

-Si dà atto che l'area in questione è interessata dal P.A.I. (Piano assetto idrogeologico) "Bacino idrografico del Fiume Platani" di cui in premessa, con livello di pericolosità "Sito di Attenzione".

-Si avverte che l'area oggetto del presente certificato, potrebbe essere interessata dal Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, adottato con Decreto del Dirigente Generale n° 8471 del 4.12.2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I..

Da detta data vigono le norme di salvaguardia ai sensi del comma 9 art. 143 del D.L.vo n° 42/04.

d) Immobile 1 - Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quanto accertato e sopra citato è opponibile all'acquirente.

e) Immobile 1 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In ordine alla destinazione urbanistica dei suoli, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di San Cataldo, Ripartizione Governo del Territorio in data 15.10.2011, il bene di che trattasi risulta ricadere in zona E, "Edilizia rurale e verde agricolo", nel contesto del quale l'edificazione ad uso residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni edilizie per lotti avente una superficie minima di mq 3.000 (e quindi certamente nel lotto in esame avente una superficie di mq 9.790), con una densità edilizia di mc/mq 0,03, nel rispetto delle distanze dai confini di ml 5 e delle altezze max fuori terra di ml 8.

E' altresì consentita la costruzione di depositi per attrezzi agricoli con un rapporto di copertura non inferiore all'1% della superficie del lotto nel contesto del quale sono realizzabili soppalchi per il 25% della superficie degli stessi. Sono altresì consentiti portici e tettoie per una superficie massima di mq 25.

Sono consentiti interventi produttivi ai senso dell'art. 22 della L.R. 27.12.1978 n° 71, nel contesto della quale è applicabile in deroga l'art. 23

per la realizzazione di interventi agrituristici. In atto il lotto non è interessato dalla presenza di fabbricati.

f) Immobile 1 - Individuazione di vizi oggetto di possibile sanatoria edilizia ex ll. nn. 47/1985 e 724/94 e succ. mod. e integr., con determinazione degli oneri, quantificati nel loro ammontare approssimativo, per contributi, oblazioni e concessioni, oltre che del costo delle eventuali opere rettificative, se possibili e convenienti; descrizione della regolarità degli impianti ove esistenti, anche con riscontro alle normative di sicurezza. Verifica della dotazione dell'attestato di certificazione energetica e, in mancanza, valutazione energetica dell'immobile con quantificazione delle spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazione energetica dello stesso.

Come infra specificato, trattasi di fondo agricolo dove non risultano insistenti costruzioni.

g) Immobile 1 - Indicazione dell'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei beni, tramite operazioni di riaccatastamento e volture.

Con riferimento al quesito in oggetto si riassumono di seguito le conclusioni scaturenti dall'indagine storico catastale.

Si è accertata la congruenza tra la consistenza indicata nella documentazione notarile.

Si è altresì accertata l'intestazione catastale all'attualità.

Dovrà invece procedersi alla variazione della qualità e classe essendo l'immobile, diversamente da quanto indicato in visura, destinato prevalentemente ad uliveto.

h) Immobile 1 - Determinazione, previa enunciazione dei criteri merceologici seguiti, il più probabile prezzo di mercato, con indicazione di uno o più lotti di vendita utile, tenuto conto delle difficoltà di accesso in fatto, ove esistenti, alla libera ed immediata disponibilità del bene in capo all'aggiudicatario, e fissando altresì un prospetto dei principali dati di natura commerciale utili alla futura pubblicità dell'ordinanza di vendita.

La suscettibilità di interesse commerciale del bene immobile coincide con la identificazione in lotto operato nella documentazione ipotecaria e censuaria, e ciò per le obiettive peculiarità in rapporto alle dimensioni del lotto connesse al potere edificatorio ed alle possibilità e convenienze tecniche della coltivazione ai fini agricoli, e nello specifico dell'uliveto.

Si procede pertanto a sintetizzare il criterio utilizzato.

Per la stima dell'immobile di che trattasi si è effettuata la scelta del metodo sintetico comparativo, potendosi attingere da fonti attendibili, quali imprenditori, consulenti d'aziende agricole e mediatori, i prezzi dei terreni agricoli e dei relativi fabbricati. Nella caratterizzazione del valore sono state apprezzate, la distanza dal centro abitato, il servizio di strade pubbliche e la possibilità e suscettibilità di accesso carrabile, la presenza o meno di recinzioni e cancelli, la presenza o meno di impianti di approvvigionamento idrico, impianti di irrigazione e di energia elettrica, la presenza o meno di sistemazione agraria e percorsi, le condizioni delle piantumazioni, le dimensioni che sono inversamente proporzionali all'appetibilità, la forma in rapporto alla sistemazione di colture e alla coltivazione da parte di mezzi agricoli, la giacitura e la natura podologica in rapporto alla coltivabilità.

PARTE TERZA: Allegati.

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verbali di compimento di operazioni di consulenza tecnica d'ufficio del 17.11.2011 e 20.12.2011 presso gli Uffici delle Ripartizione Governo del Territorio del Comune di San Cataldo;
- 3) Certificazioni acquisite presso l'Ufficio Stato Civile e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cataldo;
- 4) Verbale di sopralluogo del 26.11.2011;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Attestato di Certificazione Energetica (ACE) relativo all'immobile 2f

Ringraziando per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che la S.V. riterrà necessario.

Caltanissetta, il 16.1.2012

Il C.T.U.

Dott. Arch. Andrea C. Milazzo

