

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Gela,

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. ssa Chiara Raffiotta
Tribunale di Gela

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare R.G.Es. n.85/2010 riunita al n.29/2011.
Promossa da **Banca di Credito Cooperativo** nei confronti di
o m i s s i s

Premessa

Con ordinanza del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Chiara Raffiotta in data 28/10/2011, la sottoscritta architetto Maria Valeria Michela Arces – regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 85/2010 R.G.Es. promossa da Banca di Credito Cooperativo dei nei confronti di omissis e omissis.

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 28/10/2011 e in quella sede il Giudice dell'esecuzione, dispone che al presente giudizio venga riunito quello portante il n. 29/2011, e fissa, per la determinazione per le modalità di vendita, l'udienza del 13.04.2012.

Si è accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

- e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione di un frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale è stato fissato in giorni 120 dal giuramento mentre le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 28/10/2011, contestualmente con l'esame degli atti.

Dalla lettura degli atti di causa, le richieste di parte attrice riguardano in particolare :

Proc. Esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 85/2010

Con il decreto ingiuntivo n. 110/10 emesso in data 06/04/2010, in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI Soc. Coop. a.r.l., con sede in Mazzarino, viale della Repubblica n.2, e contro i sigg. omissis nato a il ed ivi residente nella via , nato a il ed ivi residente nella via e nata a il ed ivi residente nella via , ai predetti veniva ingiunto di pagare solidamente la somma di € 44.698,83 per esposizione debitoria residua conseguente al credito in conto corrente n. concesso allo stesso il 21/05/2009, oltre interessi convenzionali e di mora pattuiti nella misura dell'8% a far data dal 10/03/2010 al soddisfo. Con successivo atto di precetto notificato in data 15/09/2010 è stato intimato ai sigg.

il pagamento della somma di € 47.535,12 oltre interessi convenzionali e di mora indicati nel decreto ingiuntivo n. 110/10 nella misura dell'8% a far data dal 10/03/2010 al soddisfo, le spese di notifica e successive occorrente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non avendo i debitori provveduto al pagamento di quanto dovuto, con atto di pignoramento immobiliare del 30/11/2010, nota di trascrizione del 20/12/2010, reg. gen. 17015, la *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI* Soc. Coop. a.r.l., chiede che sia eseguito il pignoramento immobiliare sugli immobili riportati al foglio 56 part. 667 e 668 di proprietà dei sig.

Proc. Esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 29/2011

Con il decreto ingiuntivo n. 201/10 emesso in data 16/09/2010, con apposita formula esecutiva, nota di trascrizione del 20/08/2010, reg. gen. 11992, in favore della *SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.A.*, quale mandataria dell' _____, con sede in Lodi, via Polenghi Lombardo n. 13, e contro i sigg. _____ ed

ivi residente nella via _____
ed ivi residente nella via _____

ed ivi residente nella via _____, si ingiungeva al sig. _____ di pagare la somma di € 120.310,98 oltre agli interessi al tasso annuo di sconto maggiorato di 4 punti ex artt. 2 e 5 del contratto di finanziamento, in atto pari all'8,48% dal 06/02/2010 fino al soddisfo, ai sigg. _____ quali avallanti, di pagare la somma di € 120.310,98 oltre interessi legali dal 16/02/2010, oltre le spese liquidate in € 1.752,00.

Con atto di precetto, del 21/01/2011, la *SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.A.*, mandataria dell' *EFIBANCA S.p.A.* intima ai sigg.

_____ di pagare la complessiva somma di € 128.690,86. E ciò oltre gli interessi come sopra specificati, ed oltre gli interessi legali sulle spese preccettate come per legge, spese di registrazione ed oltre ancora le spese di notifica.

Non avendo i debitori provveduto al pagamento di quanto dovuto, con atto di pignoramento immobiliare del 21/03/2011, nota di trascrizione del 10/05/2011, reg. gen. 5560, la *SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.A.*, mandataria dell' *EFIBANCA S.p.A.* chiede che sia eseguito il pignoramento immobiliare sugli immobili riportati al foglio 56 part. 667 e 668 di proprietà dei sig.

Ricorso per intervento nella Proc. Esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 85/2010 + 29/2011

La *MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA* in nome e per conto della *BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.*, con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3, è creditrice del sig. _____ ed ivi residente nella via _____ della complessiva somma di € 128.794,92 oltre interessi data di estinzione sino al saldo, in forza del contratto di conto corrente n. _____

Interviene nella procedura esecutiva Immobiliare n. 85/2010 + 29/2011, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni pignorati.

Parte convenuta deduce in proposito che:

La parte convenuta, non costituita, nella persona del sig. _____, figlio di _____, è stata presente durante il sopralluogo ed ha fornito, alla sottoscritta C.T.U., la documentazione in suo possesso.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- studio del fascicolo;
- inizio delle operazioni peritali (in data 28/10/2011 contestualmente con l'esame degli atti);
- convocazione delle parti per il sopralluogo (convocazione del 05/12/2011);
- esecuzione delle operazioni peritali (cfr. verbale di sopralluogo del 12/12/2011);
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico;
- esecuzione delle operazioni peritali (cfr. richiesta documenti del 17/01/2012);
- esecuzione delle operazioni peritali (cfr. richiesta chiarimenti all'Agenzia delle Entrate del 09/02/2012);
- accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
 - Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Servizio di Pubblicità Immobiliare (data 23/11/2011);
 - Comune di Butera – Rip. Urbanistica (accesso agli atti del 02/12/2011);
 - Comune di Butera – Rip. Urbanistica e SUAP (accesso agli atti del 04/01/2012);
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti;
- Trascrizione a favore del 18/04/1979 – registro particolare 4167 registro generale 4839
atto tra vivi - compravendita
immobili siti in Butera (CI)
soggetto acquirente;

- Trascrizione a favore del 29/04/2002 – registro particolare 3291 registro generale 3810
Pubblico Ufficiale Pisa Gian Vincenzo repertorio 28913 del 05/04/2002
atto tra vivi - compravendita
immobili siti in Butera (CI)
soggetto acquirente;
- Copia atto di vendita Pubblico Ufficiale Pisa Gian Vincenzo repertorio 28913 raccolta 15894;
- Iscrizione contro del 20/08/2010 – registro particolare 1949 registro generale 11992
Pubblico Ufficiale Giudice del Tribunale repertorio 201 del 03/08/2010
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
immobili siti in Butera (CI)
soggetto debitore;
- Trascrizione contro del 20/12/2010 – registro particolare 12909 registro generale 17015
Pubblico Ufficiale Tribunale di Gela repertorio 1278/2010 del 26/11/2010
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
immobili siti in Butera (CI);
- Trascrizione contro del 10/05/2011 – registro particolare 4398 registro generale 5560
Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario repertorio 244 del 21/03/2011
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
immobili siti in Butera (CI);
- Visure e planimetrie catastali;
- Visura storica;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- C. E. 14/04 del 06/05/2005 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale;
- Certificato di agibilita' n. 02/07;
- Decreto di Concessione n.11 del 12/10/2005 p.o.r. sicilia 2000/2006 feoga- orientamento –
misura 4.06 – azione 1 – bando 2003;
- Risp. a nota 4727 del 26.05.2005, con la quale si evince che i beni in questione non sono
individuati fra i beni paesaggistici e ambientali;
- Copia contratto di modifica affitto di un fondo rustico;
- Planimetrie dello stato dei luoghi scala 1:500 e 1:2000;

Precisazioni introduttive

La sottoscritta C.T.U., prima di procedere al sopralluogo, ha effettuato una ricerca dei documenti necessari alle verifiche presso i vari uffici.

Descrizione dello stato dei luoghi

Durante il sopralluogo, del 12/12/2011, si riscontra che sulle proprietà in oggetto, insistono alcune strutture serricole, che ricoprono gran parte dell'area, un capannone, una copertura chiusa su tre lati per il ricovero degli attrezzi, un fabbricato rurale in muratura, adibito, per metà circa, ad uso foresteria e per la parte restante come locale tecnico.

Antistante al fabbricato si trova un pozzo.

Sono presenti inoltre, due strutture in pannelli coibentati, una adibita a deposito attrezzi e posta di fianco alla struttura in muratura e l'altra, sul lato opposto e in prossimità delle serre, adibita ad uso foresteria.

In quella sede non è stato possibile visitare l'interno dei locali adibiti ad uso foresteria, in quanto mancavano le chiavi che erano in possesso degli operai non presenti.

Trattandosi di strutture di dimensioni modestissime, la sottoscritta non ha ritenuto necessario, ai fini della stima, un successivo sopralluogo per l'ispezione dei locali.

L'impianto agricolo è funzionante e produttivo, le strutture serricole, che ricoprono gran parte della proprietà, sono destinate alla produzione di peperoni e altri prodotti orticoli.

Risposte ai quesiti

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

I beni pignorati oggetto della procedura esecutiva immobiliare, riguardano gli immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Butera al foglio di mappa 56 part. 667 e al Catasto Fabbricati del Comune di Butera al foglio di mappa 56 part. 668 (entrambi generati dall'ex *foglio 56 part. 12*, confinante nell'intero con terre di proprietà di , con proprietà di di eredi di di , di e con trazzera, salvo altri).

Da un accurata ricerca, presso l'agenzia del Territorio, si riscontra che nel corso del tempo ad oggi, ci sono state alcune variazioni catastali:

La part. 667, seminativo ha. 04.03.34, è stata soppressa e ha originato i seguenti immobili

- foglio di mappa 56 part. 688, seminativo ha. 3.80.50.;
- foglio di mappa 56 part. 689, suddiviso come da soppressione della part. 668;
- foglio di mappa 56 part. 690, cat. A/6;

La part. 668, cat. C/2 mq 229, è stata soppressa e ha originato i seguenti immobili

- foglio di mappa 56 part. 689 sub.1, corte comune (b.c.n.c.);
- foglio di mappa 56 part. 689 sub. 2, cat. D/10;
- foglio di mappa 56 part. 689 sub. 3, cat. A/6;

In fase di sopralluogo, si è riscontrata una struttura di circa 16 mq, non censita e posta di fianco alla part. 689/3. Detta struttura sembra sconfinare su area demaniale. Per quanto riguarda le serre, che ricoprono gran parte della part. 688, non necessita il censimento al catasto.

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti:

Detti immobili, identificati al foglio di mappa 56 part. 688, 689 sub.1, 2, 3, e 690 (ex foglio di mappa 56 part. 667 e 668) risultano di proprietà dei signori _____ nato a _____ ed ivi residente nella _____ e ed ivi residente nella via _____ secondo quanto segue:

- di proprietà di _____ per la quota di 2/6 in regime di comunione legale dei beni.
- di proprietà di _____, per la quota di 4/6 quale bene personale.

c) accerti l'esatta provenienza del/i benefici, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

Detti immobili risultano pervenuti ai signori _____ ed ivi residente nella via _____

e _____ in virtù dei seguenti titoli:

- a _____ per la quota di 2/6 in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compera del 07 aprile 1979 a rogito del notaio Paolo Palmieri, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Caltanissetta in data 18 aprile 1979 ai nn. 4839/4167 da potere di _____
- al solo _____, per la quota di 4/6 quale bene personale, in virtù dell'atto di compera del 05 aprile 1992 a rogito del notaio Gian Vincenzo Pisa, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Caltanissetta in data 29 aprile 2002 ai nn. 3810/3291 da potere di _____

ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota di 1/6 ciascuno, in virtù dell'atto di compera del 07 aprile 1979 a rogito del notaio Paolo Palmieri, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Caltanissetta in data 18 aprile 1979 ai nn. 4839/4167 da potere di _____

Dalla visione e acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in cui sono presenti i soggetti richiesti:

si rilevano le seguenti trascrizioni;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/1979 – Registro Particolare 4167 Registro Generale 4839
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Butera (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2002 – Registro Particolare 3291 Registro Generale 3810
Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 28913 del 05/04/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Butera (CL)

SOGGETTO ACQUIRENTE;

d) precisi, se nel caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione presente nei fascicoli sembra completa.

La documentazione acquisita, consente di procedere all'accertamento, ad esclusione del quesito di cui alla lettera o), relativo all'assoggettamento ad IVA dei beni pignorati, in quanto non si è avuta alcuna risposta, da parte degli esecutati, alla richiesta della sottoscritta C.T.U. (racc. del 17/01/2012 n. 13935451436-3) di certificazioni relative all'eventuale possesso di p.IVA degli stessi, e di documenti contabili o registri da cui si possa evincere se i cespiti, oggetto dell'esecuzione immobiliare, fanno parte dei beni aziendali.

Inoltre, non si è ottenuta risposta neanche al quesito posto, dalla sottoscritta C.T.U (con p.e.c. del 09/02/2012), all'Agenzia delle Entrate, direzione centrale, nella persona della Dott.

con il quale la sottoscritta C.T.U. chiedeva chiarimenti e informazioni in merito al caso esposto.

e) accerti se il/è bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo, emerge che nelle planimetrie catastali non risulta censito un deposito attrezzi, in pannelli coibentati, posto di fianco alla part. 689/3, del foglio di mappa 56, e delle dimensioni di circa 4,00 m * 4,00 m.

Inserendo la struttura, così come da rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo, nella planimetria catastale, si evince che la stessa oltrepassa i confini della part. 689.

Da ulteriori informazioni reperite presso l'Ufficio del Catasto di Caltanissetta, sembrerebbe che detta struttura è di fatto posta in parte su area demaniale, per cui non essendo sanabile, non si ritiene opportuno l'accatastamento.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sui beni in oggetto risultano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/08/2010 – Registro Particolare 1949 Registro Generale

11992 Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 201 del 03/08/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Butera (CL)

SOGGETTO DEBITORE;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2010 – Registro Particolare 12909 Registro Generale

17015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1278/2010 DEL 26/11/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Butera (CL);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2011 – Registro Particolare 4398 Registro Generale

5560 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 244 del 21/03/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Butera (CL);

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, risulta che la destinazione urbanistica dei terreni censiti in catasto al foglio di mappa 56, part. 688 - 689 sub.1 - sub.2 – sub.3 – 690 è la seguente: ricadono tutti in zona agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq nel P.R.G. approvato con Decreto Assessoriale n. 192 del 18/06/1984.

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Dalla documentazione acquisita sembrerebbe che i fabbricati al foglio di mappa 56 part. 689 sub.2 rif. Lett. A, sub.3 e 690 non possiedono nessuna Concessione Edilizia o Autorizzazione (così come la struttura di circa 16 mq in pannelli coibentati, che però non risulta sanabile, in quanto posizionata su area demaniale), mentre il fabbricato rurale (capannone) è stato costruito con regolare C.E. n. 14/04, sfruttando quasi tutta la volumetria ammissibile secondo l'indice di edificabilità consentito, pari a 0,03 mc/mq.

Secondo l'art. 22 della Legge Regionale 71/78, nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le seguenti indicazioni: rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

I fabbricati in questione fanno parte di un insediamento agricolo, con strutture serricole, finanziato con fondi P.O.R. Sicila 2000/2006 misura 4.06. – Opere di miglioramento fondiario, e fabbricato rurale da adibire a lavorazione e confezionamento prodotti orticoli, di cui alla C.E. n.14/04, dunque, rientrano tra i manufatti edilizi di cui all' art. 22 della Legge Regionale 71/78.

I beni costruiti in assenza di concessione, e posti a servizio dell'attività, totalizzano circa **285,37 mq** ripartiti come segue:

- struttura in pannelli coibentati 64,20 mq;
- fabbricato in muratura 80,77 mq;
- copertura chiusa su tre lati 140,40 mq

Il volume totale è pari a circa **1.061,43 mc**.

Il capannone, di cui alla C.E. n. 14/04, misura circa 247 mq.

Dato 1/10 della superficie complessiva pari a 4.033,40 mq ed una superficie coperta, allo stato di fatto, pari a 532,37 mq, è da considerarsi ammissibile la sanatoria delle strutture abusive secondo l'art. 22 della Legge Regionale 71/78.

L'art. 10 della Legge n. 10 del 1977, prevede che la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, e che la incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale, per cui quantificando il costo della sanatoria in via approssimativa si ha:

Vista la determina n. 95 del 19-11-2011 e visto l'art.10 L.10/1977, le somme da pagare a titolo di oneri di urbanizzazione sono pari a € **3.608,86**.

Visto l'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01, la sanzione pecuniaria, a titolo di oblazione, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, è non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, ed è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio:

I beni pignorati sono occupati dal sig. _____, figlio dei signori _____ e _____ in virtù di un contratto di affitto stipulato in data 11/04/2003, registrato presso l'Ufficio di Caltanissetta al n. 1181 serie 3, e modificato in data 10 ottobre 2003.

Il canone stabilito per l'affitto del fondo rustico, ex foglio 56 part.12, è complessivamente di € 500,00 (cinquecento,00) annue per la durata di 20 anni a far data dal 10 ottobre 2003.

Da ricerche di mercato effettuate in riferimento alla zona, risulterebbe che l'affitto medio annuo del terreno nudo, irriguo, è di circa € 200,00 al tumino (equivalente a 2.134 mq, nel territorio di Butera), quindi l'affitto di cui sopra, per il terreno in oggetto, non sembrerebbe congruo in quanto decisamente inferiore.

ii) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisci i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.):

I beni, oggetto della procedura, si trovano nel Territorio di Butera, contrada San. Giuliano, censiti in catasto al foglio di mappa 56, part. 688 - 689 sub.1 - sub.2 – sub.3 – 690.

Si tratta di un insediamento agricolo per la lavorazione e confezionamento prodotti orticoli, costruito nel 2007, su un'area di circa 40.334 mq, composto da strutture serricole, per circa 22.500 mq, da un capannone di 247 mq, con servizi igienici e struttura in ferro e pannelli coibentati, una copertura per i mezzi, chiusa su tre lati, di circa 140,40 mq, in lamierino grecato e zincato, un fabbricato rurale in muratura di circa 80,77 mq, per metà circa adibito ad uso foresteria, e per l'altra metà circa come locale tecnico, una struttura in pannelli coibentati di circa 64,20 mq, anche questa adibita a foresteria, e un'altra struttura in pannelli coibentati di circa 16 mq, adibita a deposito attrezzi.

Si precisa che quest'ultima struttura di circa 16 mq ricade in parte su area demaniale, non è censita al Catasto e non è sanabile.

Antistante all'edificio in muratura si trova un pozzo.

All'insediamento agricolo si accede attraverso una stradella proveniente dalla Strada Statale 190.

Lo stato dei luoghi è buono, l'impianto è funzionante e il terreno produttivo.

I beni ricadono tutti in zona agricola con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq.

Non sono sottoposti a vincoli paesaggistici ed ambientali (come da nota del 15/06/2005 prot. 2524).

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

Il metodo più semplice e più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono le condizioni ed i prezzi. La presenza di un centro aziendale e di un pozzo al suo interno, la sua vicinanza alla Strada Statale 190, sono senz'altro fattori incrementativi del valore del terreno agricolo.

Un secondo criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili è quello basato sui costi di costruzione, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre. Occorre considerare che un bene immobile di solito è costituito da tre voci fondamentali di costo che sono: costo dell'area, costo delle costruzioni e accessori, costo degli oneri urbanizzativi e costi accessori. Il costo dell'area può essere reperito sulla base delle quotazioni correnti delle aree agricole nella località.

Tenuto conto che i beni in questione (eccetto le strutture eventualmente sanabili poste sempre a servizio dell'attività) fanno parte di un progetto finanziato con fondi P.O.R. Sicila 2000/2006 misura 4.06. – Opere di miglioramento fondiario, si procede come segue:

Costi computati in progetto per le Opere di cui al Decreto di Concessione n. 11 del 12/10/2005:

<u>Capannone</u>	€ 62.307,67
<u>Serre</u>	€ 378.164,09
<u>Impianti di adduzione e irrigazione</u>	€ 66.951,00
<u>Stradelle di servizio</u>	€ 62.159,48
<u>Spese generali e competenze tecniche (6%)</u>	€ 38.610,51
<u>Totale</u>	€ 608.192,24

Applicando l'aggiornamento dei prezzi, con un aumento di valore annuo del 2%, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre, il più probabile valore di mercato dei beni di cui sopra, a oggi, sarebbe pari a € 684.923,24.

Il valore di mercato, reperito sulla base delle quotazioni correnti delle aree agricole, aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, nella località, è pari a € 3,00 al mq, per cui:

particella 688, foglio 56 - seminativo, 38.050 mq € 114.150,00

particella 689/1, foglio 56 - corte comune, 1.823 mq € 5.469,00

Dunque, il più probabile valore di mercato delle particelle 688, 689/1 al foglio 56, è pari a € 119.619,00.

Il valore di mercato, reperito sulla base delle quotazioni correnti dei *fabbricati rurali* nella località e considerando i costi di costruzione, nell'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre, si ritiene opportuno valutare gli immobili eventualmente sanabili, come segue:

Fabbricato in muratura, 80,77 mq, € 35.000,00

Struttura in pannelli coibentati, 64,20 mq € 16.000,00

Copertura chiusa su tre lati, 140,40 mq € 28.000,00

Dunque, il più probabile valore di mercato degli immobili eventualmente sanabili è pari a € 79.000,00.

Si precisa che la struttura di circa 16 mq che ricade in parte su area demaniale, non essendo sanabile non è presa in considerazione ai fini della stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dei beni eseguiti è pari a complessivi € 883.542,24.

A questo vanno aggiunti i costi dell'eventuale sanatoria, che in via approssimativa, sommerebbero un importo massimo pari a € 8.772,86.

d) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione di un frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Si ritiene opportuno, consigliare di procedere alla vendita in un unico lotto, piuttosto che in lotti separati, poiché si tratta di un'azienda agricola, che ha un senso di esistere appunto perché articolata come di fatto. I fabbricati rurali o le serre, non avrebbero alcun senso se non posti l'uno a servizio dell'altro, oltre che, il pozzo presente, apparterrebbe a un solo lotto, costituendo una servitù per l'altro, dove insistono le serre. D'altra parte, si ricorda, che l'eventuale sanatoria è stata considerata ammissibile secondo l'art. 22 della Legge Regionale 71/78, che prevede che nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

m) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si allegano alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale e le planimetrie catastali dei fabbricati.

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

I beni in questione sono esclusivamente di proprietà degli esecutati:

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

In prima analisi, bisogna riferirsi alla disciplina generale sull'IVA dettata dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

In generale, ai sensi del DPR 633/72 (cfr in particolare art 1), va ricordato che un'operazione rientra nel campo di applicazione dell'IVA quando sussistono contemporaneamente tre requisiti:

- oggettivo: devono essere effettuate cessioni di beni o prestazioni di servizi (cfr. artt. 2 e 3);
- soggettivo: le cessioni o prestazioni devono essere effettuate da imprese, artisti e professionisti, nell'esercizio dell'attività (cfr. artt. 4 e 5);
- territoriale: le operazioni devono essere effettuate nel territorio italiano (cfr artt. 7-9).

Nella fattispecie in esame, assumendo che gli incanti si svolgono nel territorio italiano, si ritiene che sia verificato il requisito della territorialità. Resta da chiarire quando gli altri due presupposti valgono ai fini dell'applicazione dell'IVA. Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dal debitore esecutato sia "cessione di beni" ai sensi dell'articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72. Si premette inoltre che, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo i beni personali del soggetto esecutato, pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tali beni non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.

Tutto ciò premesso:

- vista la copia dell'Atto di Vendita (Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 28913 Raccolta 15894) con il quale il sig. _____ acquista, a titolo personale e come bene destinato all'esercizio della sua attività di imprenditore agricolo a titolo principale la complessiva quota in ragione di 4/6, stante i 2/6 appartenersi per 1/6 allo stesso acquirente e per 1/6 a _____ comparente;
- considerato che non si è avuta alcuna risposta, da parte degli esecutati, alla richiesta della sottoscritta C.T.U. (racc. del 17/01/2012 n. 13935451436-3) di certificazioni riguardanti l'eventuale possesso di p.IVA degli stessi, e di documenti contabili o registri da cui si possa evincere se i cespiti, oggetto dell'esecuzione immobiliare, fanno parte dei beni aziendali;
- considerato che non si è ottenuta risposta neanche al quesito posto, dalla sottoscritta C.T.U. (con p.e.c. del 09/02/2012), all'Agenzia delle Entrate, direzione centrale, nella persona della Dott. _____, con il quale la sottoscritta C.T.U. chiedeva chiarimenti in merito al caso esposto;
- avendo ottenuto solo informazioni verbali, rilasciate dallo stesso esecutato, che dichiara di essere un imprenditore agricolo in possesso di p.IVA, a differenza della moglie _____ che, sempre a suo dire, non risulta essere titolare di p.IVA.

Non avendo dati certi, si può presumere, nel caso in cui il sig. _____ sia a oggi l'unico dei due esecutati, proprietari dei beni in oggetto, titolare di p.IVA, che i beni pignorati vadano assoggettati a IVA per la sola quota in possesso dello stesso, poiché beni destinati all'esercizio della sua attività di imprenditore agricolo.

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Da un'attenta analisi dei documenti, tenuto conto che la part. 667 foglio 56 è stata soppressa e ha originato i seguenti immobili: foglio di mappa 56 part. 688 part. 689 e part. 690, tenuto conto che la part. 668, cat. C/2 mq 229, è stata soppressa e ha originato i seguenti immobili: foglio di mappa 56 part. 689 sub.1, 2 e 3, nella nota di trascrizione del 20/08/2010 del decreto ingiuntivo n. 201/10 emesso in data 16/09/2010, con apposita formula esecutiva, in favore della *SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.A.*, quale mandataria dell' *EFIBANCA S.p.A.*, sembrerebbe erroneamente riportato che il sig. _____ è proprietario dei beni identificati in precedenza all'ex foglio 56 part. 667 e 668 per la sola quota di 4/6 e che la sig. _____ è proprietaria per tutta la quota di 2/6. Lo stesso errore sembrerebbe ripresentarsi nella nota di trascrizione del 10/05/2011 dell'atto di pignoramento immobiliare del 21/03/2011 in favore della *SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.A.*, quale mandataria dell' *EFIBANCA S.p.A.*.

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sotto elencati, viene inviata a ciascuno dei creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché depositato in cancelleria l'originale e una copia su supporto cartaceo unitamente a n. 2 copie su supporto digitale.

Si restituiscono contestualmente i fascicoli delle rispettive produzioni legali ritirati in sede di giuramento.

Allegati

- verbale di giuramento e di inizio delle operazioni peritali;
- verbale di udienza;
- nota di convocazione sopralluogo;
- verbale di sopralluogo;
- nota di richiesta documenti;
- Decreto di Concessione n.11 del 12/10/2005 p.o.r. sicilia 2000/2006 feoga- orientamento – misura 4.06 azione 1 – bando 2003;
- C. E. n. 14/04 del 06/05/2005 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale;
- Certificato di Agibilita' n. 02/07;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Resp. a nota 4727 del 26.05.2005, con la quale si evince che i beni in questione non sono individuati fra i beni paesaggistici e ambientali;
- Trascrizione a favore del 18/04/1979 – registro particolare 4167 registro generale 4839
atto tra vivi - compravendita
immobili siti in Butera (CI)
soggetto acquirente;
- Trascrizione a favore del 29/04/2002 – registro particolare 3291 registro generale 3810
Pubblico Ufficiale Pisa Gian Vincenzo repertorio 28913 del 05/04/2002
atto tra vivi - compravendita
immobili siti in Butera (CI)
soggetto acquirente;
- Iscrizione contro del 20/08/2010 – registro particolare 1949 registro generale 11992
Pubblico Ufficiale Giudice del Tribunale repertorio 201 del 03/08/2010
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
immobili siti in Butera (CI)

soggetto debitore;

- Trascrizione contro del 20/12/2010 – registro particolare 12909 registro generale 17015 Pubblico Ufficiale Tribunale di Gela repertorio 1278/2010 del 26/11/2010 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili immobili siti in Butera (CI);
- Trascrizione contro del 10/05/2011 – registro particolare 4398 registro generale 5560 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario repertorio 244 del 21/03/2011 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili immobili siti in Butera (CI);
- Copia atto di vendita Pubblico Ufficiale Pisa Gian Vincenzo repertorio 28913 raccolta 15894;
- Copia contratto di modifica affitto di un fondo rustico;
- Visure e planimetrie catastali;
- Visura storica;
- Rilievo metrico - Planimetrie dello stato dei luoghi scala 1:500 e 1:2000;
- Rilievo metrico - Pianta e prospetti scala 1:200;
- Rilievo fotografico;

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Maria Valeria Michela Arces*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it