

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013

G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli

RELAZIONE DI STIMA

nella esecuzione immobiliare

promossa da
MEDI. TOUR S.R.L. IN A. G.

contro

XXXXXXX

LOTTO 2

(immobili nn. 50-51-52 dell'atto di pignoramento)

*Piena ed intera proprietà 1/1 di terreni siti in Carini (PA), C.da
Manostalla, al C. F. fg. 27 p.lle 466-507-508*

Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118 – 90141 Palermo
mariaelisagiammona@libero.it
mariaelisa.giammona@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 696/2013

G. ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

RELAZIONE DI STIMA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

MEDI. TOUR S.R.L. IN A.G.

contro

XXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

(immobili nn. 50-51-52 dell'atto di pignoramento)

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|--|---------|
| 1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA | pag. 2 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 4 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO | pag. 9 |
| N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | pag. 9 |
| N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | pag. 16 |
| N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | pag. 20 |
| N. 4: procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto | pag. 26 |
| N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in | |

relazione al bene pignorato	pag. 27
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 28
N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 29
N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 29
N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 32
N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 32
N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 32
N. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag. 32
N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 34
Elenco allegati	pag. 35

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 19.02.2019 il G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona quale Esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da Medi. Tour S.r.l. in Amministrazione Giudiziaria contro XXXXXXXXXXXXXXXX, conferendo l'incarico meglio specificato nella Sezione "A" del *"Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c."*.

Il compendio immobiliare, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 10.01.2014 ai nn. 677/574, comprende n. 57 unità immobiliari pignorate per differenti quote.

Il G. Es. con provvedimento del 13.04.2020 disponeva *"la prosecuzione delle attività di stima con esclusivo riferimento ai beni nn. 46, 53 (con le precisazioni*

sopra riportate), 42, 47, 50, 51 e 52”, essendo necessaria, relativamente agli altri beni, in ragione delle criticità rilevate, l’integrazione di documentazione per poter provvedere sull’istanza di vendita.

Con riferimento al predetto provvedimento, di seguito si puntualizzeranno gli immobili pignorati oggetto della *prosecuzione delle attività di stima*:

Bene n. 42: unità immobiliare sita in Carini (PA), C.da Manostalla s.n.c., oggi Via Torretta n. 82, piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 27, p.lla 65, categoria A/7 (*Abitazione in villino*)

Bene n. 46: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Antonio Curreri n. 157, piano primo, in Catasto Fabbricati al fg. MU, p.lle graffate 2731 sub 2 e 2744 sub. 2, categoria A/3 (*Abitazione di tipo economico*)

Bene n. 47: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato nell’atto di pignoramento), piano primo, interno 1, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7, categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*)

Bene n. 50: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466

Bene n. 51: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507

Bene n. 52: terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508

Bene n. 53: unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3 (anziché *Via Alpi* s.n.c. come indicato nell’atto di pignoramento), piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5, categoria C/6 (*Autorimessa*)



Si precisa sin d'ora che, per le ragioni che saranno esposte nel capitolo 2, non saranno oggetto della presente relazione di stima il bene n. 42 ed il bene n. 46.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico in data 22.02.2019 ed a seguito della corresponsione dell'acconto da parte del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo PRIME INIZIATIVE S.r.l., la sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto analizzava la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e in data 07.11.2019 il Custode Giudiziario depositava n. 9 moduli di controllo riguardanti le n. 57 unità immobiliari pignorate.

In data 13.04.2020 la S.V. Ill.ma, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12.02.2020, come già sopra accennato, disponeva *“la prosecuzione delle attività di stima con esclusivo riferimento ai beni nn. 46, 53 (con le precisazioni sopra riportate), 42, 47, 50, 51 e 52”* mentre per i rimanenti beni, rilevato che la documentazione in atti non consentiva di provvedere utilmente sull'istanza di vendita in ragione di molteplici criticità, assegnava al creditore precedente e a tutti i creditori intervenuti muniti di titolo un termine per eventuali deduzioni in ordine alla rilevata causa di parziale nullità del pignoramento e per integrare la documentazione.

In particolare, per quanto concerne i beni oggetto di prosecuzione delle attività, con il predetto provvedimento, il G. Es. stabiliva:

- riguardo al bene n. 46, di cui nell'atto di pignoramento risulta omessa l'indicazione della particella graffata (p.lla 2744 sub. 2), *“la circostanza che il pignoramento abbia omissso l'indicazione dei dati catastali della particella graffata (n. 2744 sub 2) può ritenersi una irregolarità non viziante”*;

- riguardo al bene n. 53, “ *l’unità immobiliare in questione risulta catastalmente censita al fg. 31, p.lla 1683, sub 4 e sub 5, mentre il pignoramento è stato eseguito e trascritto solo sul sub 4: occorre verificare, anche all’esito dell’accesso sui luoghi, se tale irregolarità vizi l’atto di pignoramento impedendo l’univoca identificazione del bene ovvero colpendo di esso una sola porzione, come tale, non funzionalmente autonoma*”.

Acquisito il certificato storico di residenza della debitrice (v. Allegato 1) e la documentazione catastale, la sottoscritta fissava con il Custode Giudiziario Avv. Davide Garretto la data del primo accesso.

La scrivente, pertanto, avvisava le parti – mediante comunicazione del 29.09.2020 inviata al creditore precedente con P.E.C. ed alla debitrice con raccomandata A. R. – che il giorno 07.10.2020, alle ore 9,15, presso l’unità immobiliare sita in Carini (PA), C.da Manostalla s.n.c., piano terra, distinta al C. F. al fg. 27, p.lla 65 (bene n. 42 dell’atto di pignoramento), avrebbero avuto inizio le operazioni di sopralluogo ed a seguire le stesse sarebbero proseguite negli altri immobili sopra citati (v. Allegato 2).

In data 07.10.2020, l’Esperto si recava dunque unitamente al Custode Giudiziario a Carini, in Contrada Manostalla, presso il bene n. 42, dove erano presenti il XXXXXXXXXXXX, figlio della debitrice assente in tale circostanza, e gli Avv.ti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, difensori di fiducia di quest’ultima. Una volta individuato l’immobile, si appurava tuttavia la rispondenza tra esso, ubicato precisamente in Via Torretta n. 82, e l’attuale residenza anagrafica della debitrice (All. 1), e di conseguenza, stante la sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell’art. 54 ter L. n. 27 del 24 aprile 2020, la scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario, non proseguiva nelle operazioni



di accesso presso il suddetto bene, ma continuava la visita degli altri immobili pignorati.

La sottoscritta svolgeva quindi le operazioni di rilievo fotografico e metrico degli altri beni, annotandone al contempo le caratteristiche e quanto utile all'espletamento dell'incarico. In particolare, unitamente ai presenti, si spostava presso i terreni, corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 dell'atto di pignoramento, limitrofi tra loro e situati nelle vicinanze del bene n. 42. Successivamente, le operazioni proseguivano presso l'appartamento corrispondente al bene n. 47 sito in Carini, Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato in atti), interno 1, piano primo, attualmente locato, e di seguito, unitamente alle parti, la sottoscritta raggiungeva il bene n. 53, ubicato al piano terra dello stesso stabile, con ingresso sia dal vano scala – a cui si accede dal civ. 7 di Via Cervino – sia dal civ. 3 di Via Appennini (anziché Via Alpi come indicato in atti) e attualmente non occupato. In tale circostanza, si svolgevano le opportune verifiche con riferimento a quanto disposto dal G. Es. riguardo a tale immobile con provvedimento del 13.04.2020. Le operazioni terminavano infine presso il bene n. 46, corrispondente all'unità immobiliare sita Carini (PA), Via Antonio Curreri n. 157, piano primo, anch'esso condotto in locazione.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 3).

Sulla base degli accertamenti e delle misurazioni effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state predisposte le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

In data 08.10.2020, alla luce della documentazione acquisita e delle verifiche compiute sui luoghi, la sottoscritta inviava al Custode Avv. Garretto una relazione riguardante gli accertamenti tecnici svolti sul bene n. 53 e in data 15.10.2020 il



Custode Giudiziario provvedeva a depositare una relazione – allegando anche la relazione redatta dalla sottoscritta (v. Allegato “doc. 9” della relazione depositata dal Custode) – con cui rappresentava alla S.V. Ill.ma quanto riscontrato, chiedendo al contempo, riguardo al bene n. 42, di “*adottare provvedimento ricognitivo della sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell’art. 54 ter del D.L. 18/2020*” e, riguardo al bene n. 53, di “*ritenere e dichiarare la circostanza che il pignoramento abbia omesso l’indicazione dei dati catastali della particella graffata (n. 1683 sub 5) quale mera irregolarità non viziante e per l’effetto ratificare l’operato degli Organi Ausiliari e autorizzare la prosecuzione della presente procedura esecutiva con riferimento al detto cespite*”.

In data 16.10.2020 la S.V. Ill.ma autorizzava quanto chiesto dal Custode Giudiziario.

Mediante p.e.c. del 20-21.10.2020 la sottoscritta presentava istanza presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini per visione e copia di atti relativi ai beni nn. 46 (Allegato 4) , 47 e 53 (Allegato 5) e, con istanza del 21.10.2020 inviata via p.e.c., chiedeva alla Ripartizione VI Urbanistica del Comune di Carini il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo alle p.lle di terreno pignorate corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 (Allegato 6).

Dopo molteplici rinvii a causa dell’emergenza sanitaria e solleciti per la visione delle pratiche edili, la sottoscritta veniva convocata per il giorno 16.02.2021 presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria al fine di visionare le pratiche reperite riguardanti i beni pignorati nn. 46, 47, 53 e, in data 02.03.2021, ritirava presso la Ripartizione VI Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica richiesto relativo ai terreni corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52 dell’atto di pignoramento.



Con mail del 19.04.2021 la sottoscritta riceveva dallo studio del Notaio Maria Angela Messana copia dell'atto di divisione del 16.09.2003 rep. n. 5149 riguardante il bene n. 46 e dell'atto di vendita del 14.07.2003 rep. n. 5012 inerente i beni nn. 50, 51, 52.

Riguardo al bene n. 46, avendo rilevato, dall'analisi degli atti di provenienza (atto di compravendita del 06.11.2003 in Notaio Messana rep. n. 5363 ed atto di divisione del 16.09.2003 rep. n. 5149) indicati nella certificazione notarile, alcune criticità sulla storia del dominio, la scrivente si recava nei giorni 19.04.2021 e 05.05.2021 presso l'Archivio Notarile al fine di acquisire ulteriori atti riguardanti il predetto bene (atto di vendita in Notaio Antonino Russo del 28.07.1979 rep. n. 35934 e atto di donazione del 26.03.1968 in Notaio Matteo Pennisi rep. n. 14525). Sempre presso l'Archivio Notarile nelle suddette date, la sottoscritta richiedeva rispettivamente copia dell'atto di vendita del 29.11.1989 in Notaio Maurizio Allegra rep. n. 6285 riguardante la provenienza dei beni nn. 50, 51, 52 e copia dell'atto di compravendita dell'11.09.1981 in Notaio Pennisi rep. n. 50058 inerente i beni nn. 47 e 53.

La scrivente, successivamente, svolgeva ulteriori indagini e richiedeva informazioni aggiuntive all'Ufficio Tecnico di Carini riguardanti la regolarità urbanistico-edilizia dei beni a seguito degli abusi riscontrati.

Alla luce delle criticità rilevate dalla verifica della provenienza ultraventennale del bene n. 46, la sottoscritta, con nota depositata il 03.06.2021, riferiva al G. Es. quanto appurato e chiedeva al contempo istruzioni sull'eventuale prosecuzione delle attività di stima relativamente a tale immobile.

Pertanto, in attesa delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione, si puntualizza sin d'ora che nella relazione non si prenderà in esame il predetto bene



n. 46.

Altresì il bene n. 42 non sarà oggetto della presente relazione di stima, poiché, come sopra relazionato, data la sussistenza dei presupposti della sospensione semestrale ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 ter del D.L. 18/2020 prorogata fino al 30.06.2021, di cui il G. Es ha preso atto con provvedimento del 16.10.2020, l'immobile non è stato oggetto delle operazioni di accesso e rilievo svoltesi in data 07.10.2020.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI

Bene n. 47: piena ed intera proprietà 1/1 di unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (anziché n. 2 come indicato nell'atto di pignoramento), piano primo, interno 1, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub. 7, categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*) il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di successione testata di XXXXXX (madre della debitrice esecutata) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296, giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849. A seguito di provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015

il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità il 16.02.2017 rep. n. 7340/2016; e successiva riunione per la quota di 1/1 di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX.

Bene n. 50: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 466

Bene n. 51: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 507

Bene n. 52: piena ed intera proprietà 1/1 di terreno sito in Carini (PA), C.da Manostalla, in Catasto Terreni al fg. 27, p.lla 508
riguardo ai beni nn. 50-51-52, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata
XXXXXX:

- per la quota di 1/4 indiviso di nuda proprietà, in forza di successione testata di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già sopra menzionata;

- per le quote di 1/4 indiviso di nuda proprietà e di 2/4 indivisi di usufrutto e di 2/4 indivisi di piena proprietà in forza di atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messina rep. n. 5012 trascritto il 19.07.2003 ai nn. 30762/22168.

Bene n. 53: piena ed intera proprietà 1/1 di unità immobiliare sita in Carini (PA), Via Appennini n. 3 (anziché *Via Alpi* s.n.c. come indicato nell'atto di pignoramento), piano terra, in Catasto Fabbricati al fg. 31, p.lla 1683 sub 4 e sub. 5, categoria C/6 (*Autorimessa*)



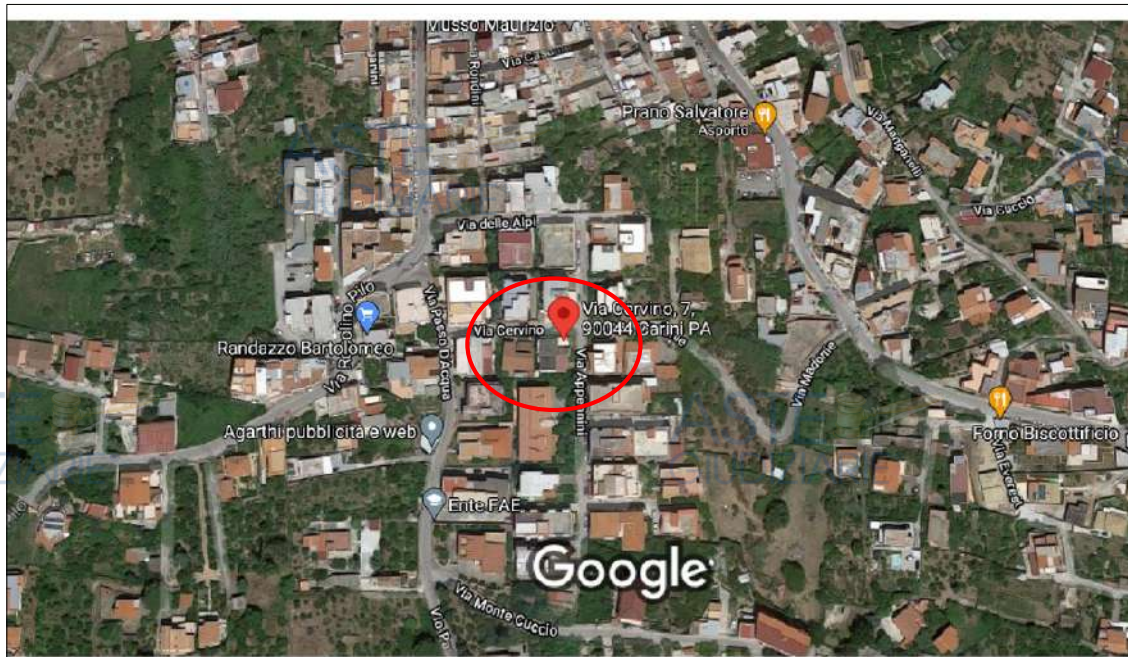
il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata XXXXXXXXXXXX in forza di successione testata di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX già sopra menzionata.

Si puntualizza, inoltre, quanto segue:

- con riferimento al bene n. 53 – l'unità immobiliare risulta catastalmente censita al fg. 31 p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5, mentre il pignoramento è stato eseguito e trascritto solo sul sub. 4 –, all'esito degli accertamenti svolti dagli ausiliari, il G. Es. con provvedimento del 16.10.2020 ha autorizzato la prosecuzione della procedura per il bene predetto ritenuta l'omessa indicazione del "sub 5" mera irregolarità non viziante;
- con riferimento al bene n. 47 e ai beni nn. 50, 51, 52 (v. documentazione catastale relativa ai beni nn. 50, 51, 52 oggetto della presente relazione in Allegato 7), si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (10.01.2014).

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale dei fabbricati (comprendenti gli immobili pignorati) e dei terreni oggetto di pignoramento:

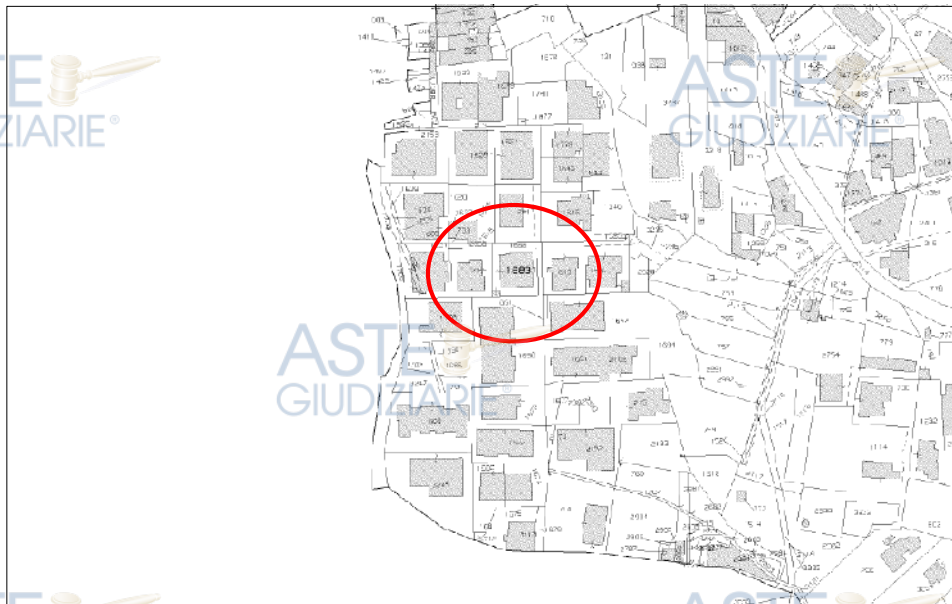




Immagini ©2021 Google, Immagini ©2021 European Space

50 m

Immagine ripresa da Google – Individuazione del fabbricato sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (beni nn. 47-53)



Estratto mappa catastale in Allegato 7 – Individuazione del fabbricato sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (beni nn. 47-53)

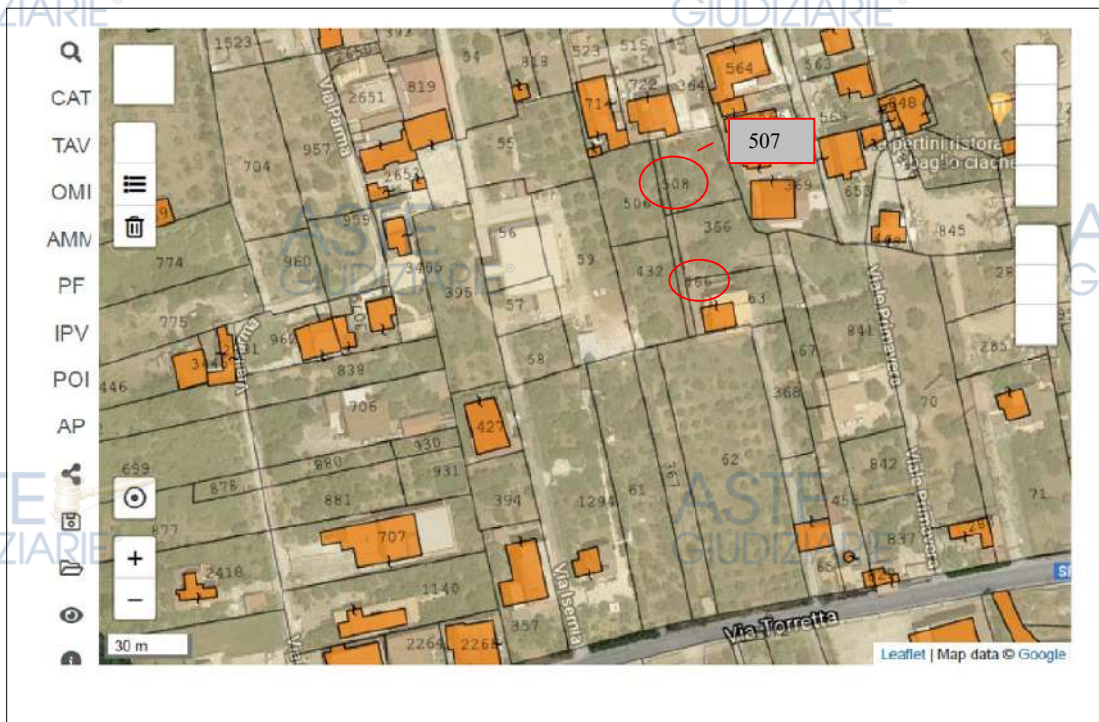
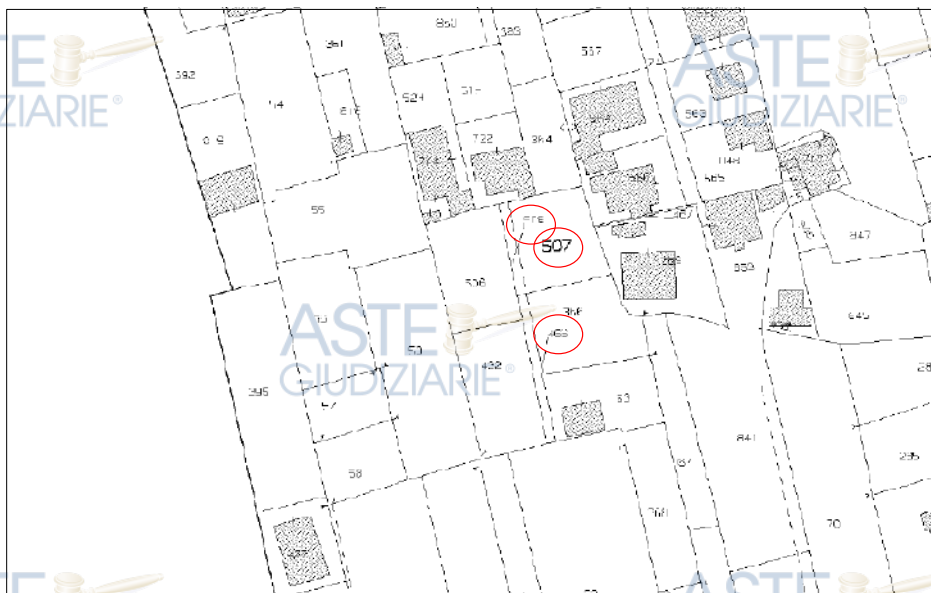


Immagine ripresa da Stimatrix (sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale) –
Individuazione dei terreni p.lle 466-507-508 siti in Carini (PA), C.da Manostalla
(beni nn. 50-51-52)



Estratto mappa catastale – Individuazione dei terreni p.lle 466-507-
508 siti in Carini (PA), C.da Manostalla (beni nn. 50-51-52)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, si procederà alla formazione dei lotti per la vendita sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati, della documentazione acquisita e delle caratteristiche degli immobili. Si ritiene opportuno, pertanto, all'esito degli accertamenti espletati, formare n. 3 lotti. Il LOTTO 2 comprenderà i beni nn. 50, 51, 52 corrispondenti alle p.lle di terreno pignorate ubicate tutte nello stesso luogo ed in posizione tra loro limitrofa.

Con riferimento a quanto richiesto nel quesito, per ogni immobile compreso nel lotto saranno puntualizzati anche i confini e i dati catastali attuali.

LOTTO 1 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI
APPARTAMENTO SITO IN CARINI (PA), VIA CERVINO
N. 7 (GIA' N. 2), INTERNO 1, PIANO PRIMO (*immobile n.
47 dell'atto di pignoramento*)
Confini: Via Cervino, Via Appennini, corte sottostante di pertinenza
dell'immobile di piano terra (subb. 4-5), corte sottostante di
pertinenza dell'immobile di piano terra (subb. 2-3)
Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini fg. 31 p.lla 1683 sub. 7

LOTTO 2

➤ PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI
(PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 50 dell'atto di pignoramento*)
Confini: p.lla 62, p.lla 432, p.lla 506, p.lla 508 (anch'essa oggetto del
presente pignoramento), p.lla 366 e p.lla 63

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 466

- PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 51 dell'atto di pignoramento*)

Confini: p.lla 366, p.lla 508 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 722, p.lla 364, p.lla 566, p.lla 467 e p.lla 369

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 507

- PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI TERRENO SITO IN CARINI (PA), C.DA MANOSTALLA (*immobile n. 52 dell'atto di pignoramento*)

Confini: p.lla 466 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 506, p.lla 722, p.lla 507 (anch'essa oggetto del presente pignoramento)

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Carini fg. 27 p.lla 508

- LOTTO 3 PIENA ED INTERA PROPRIETÀ 1/1 DI AUTORIMESSA SITA IN CARINI (PA), VIA APPENNINI N. 3, PIANO TERRA (*immobile n. 53 dell'atto di pignoramento*)

Confini: Via Appennini, corte altro fabbricato p.lla 1690, locale caldaia condominiale, altra unità immobiliare complanare (subb. 2-3), vano scala (sub. 1), area urbana esterna (sub. 11) del fabbricato di cui fa parte l'immobile

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Carini fg. 31 p.lla 1683 sub. 4 e sub. 5

Data la formazione di più lotti, per ciascun lotto individuato verrà redatta la relazione di stima in un fascicolo separato.

Nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del LOTTO 2.

QUESITO N. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

DESCRIZIONE LOTTO 2

Descrizione della zona – I tre appezzamenti di terreno (p.lle 466-507-508), disposti consecutivamente (v. documentazione catastale in Allegato 7), sono situati a circa 2 Km dal centro abitato di Carini, in Contrada Manostalla, zona connotata per la massima parte dalla presenza di villini adibiti sia a residenza stagionale che continuativa e di terreni agricoli. Gli immobili oggetto di stima risultano posti in prossimità della Strada Provinciale 3, che collega Carini al Comune di Torretta, e della Via Don Luigi Sturzo importante strada di collegamento della zona industriale di Carini all'autostrada A29.

Accessi – Sulla Strada Provinciale 3 (oggi Via Torretta), in direzione Torretta, al n. civ. 80 (numero civico tuttavia non indicato) si attesta una stradella carrabile chiusa da un cancello che conduce ai terreni pignorati (foto 1 in Allegato 8). Attualmente, infatti, per potere accedere alla proprietà pignorata dalla strada pubblica, è necessario percorrere una stradella privata insistente su una particella di terreno non oggetto dell'espropriazione in corso (v. estratto di mappa in All. 7 ed immagine sotto riportata). La predetta stradella si sviluppa lungo la parte perimetrale della p.lla 62 (non oggetto di pignoramento) e risulta separata dalla parte restante di quest'ultima da un muretto basso e rete metallica; dapprima, lungo il lato longitudinale della p.lla 62, la stradella si presenta asfaltata e con una larghezza di mt 3,00 (foto 2-3-4), in seguito, girando e percorrendo il lato

trasversale per un breve tratto confinante con la p.lla 63, risulta in terra battuta e di mt. 2,00 di larghezza (foto 5-6).

Pertanto, i terreni pignorati costituiscono un fondo intercluso circondato da fondi altrui e privo di accesso diretto alla via pubblica.

Si veda a tal uopo la foto satellitare sotto riportata ripresa da Google con l'indicazione dell' accesso da Via Torretta, della stradella e del fondo pignorato:





Accesso da via Torretta



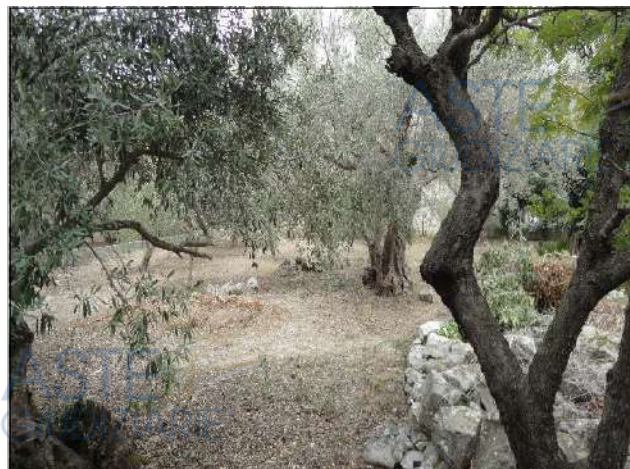
Stradella di accesso



Tratto della stradella di accesso in terra battuta



Terreni (p.lle 466-507-508)



Descrizione dei terreni oggetto del pignoramento – Le p.lle di terreno, tra loro confinanti (v. estratto di mappa in All. 7), presentano un andamento orografico pianeggiante. La p.lla 466 (foto 7-8) appare, per la sua forma rettangolare allungata, la continuazione della stradella di accesso sopra descritta, difatti risulta incolta e percorrendola consente di raggiungere la contigua p.lla 508, anch'essa a forma di rettangolo allungato e confinante con la p.lla 507, entrambe oggetto del presente pignoramento (foto 9-10-11-12). La p.lla 508 forma complessivamente con la contigua p.lla 507, di maggiore estensione, un appezzamento di forma trapezoidale delimitato su tre lati da proprietà di terzi e per la restante parte non recintato, caratterizzato da vegetazione spontanea ed ulivi diffusi. Attualmente la produzione di olive avviene per uso personale ed il fondo pignorato non risulta dotato di approvvigionamento idrico.

Calcolo delle superfici

Terreno	Superficie
p.lla 466	mq 120,00 (are 1,20)
p.lla 507	mq 603,00 (are 6,03)
p.lla 508	mq 73,00 (are 0,73)

QUESITO N. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

➤P.LLA 466

Dati catastali attuali – Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Carini al fg. 27, p.lla 466, Qualità *Uliveto*, Classe 1, Superficie mq 120, reddito dominicale Euro 1,02, reddito agrario Euro 0,59, in testa alla ditta XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (cfr. documentazione catastale

in Allegato 7).

Storia catastale □ Dalla visura catastale (All. 7) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo riguardanti la p.lla 466 (ex p.lla 432):

20.03.1991 – Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n. 5483). Risulta inoltre variata la p.lla 508

20.03.1991 - Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n. 5481). Risulta inoltre variata la p.lla 432

Intestatari catastali nel ventennio □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (fg. 27, p.lla 466) si evincono i seguenti intestatari:

dal 25.06.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

(Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560755 in atti dal 04.11.2009 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX)

dal 14.07.2003 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 500/1000 fino al 25.06.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 fino al 25.06.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 500/1000 fino al 25.06.2009

dal 30.12.1998 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per 1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per 1/1 fino al 14.07.2003

dal 29.11.1989 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per

1/1 in regime di comunione dei beni fino al 30.12.1998

➤ P.LLA 507

Dati catastali attuali – Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Carini al fg. 27, p.lla 507, Qualità *Uliveto*, Classe 3, Superficie mq 603, reddito dominicale Euro 3,27, reddito agrario Euro 2,34, in testa alla ditta XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (cfr. documentazione catastale in Allegato 7).

Storia catastale □ Dalla visura catastale (All. 7) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo riguardanti la p.lla 507 (ex p.lla 366):

20.03.1991 – Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n. 5483). Risulta inoltre variata la p.lla 366

08.03.1988 - Impianto meccanografico riguardante la p.lla 366 che ha originato la p.lla 507

Intestatari catastali nel ventennio □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (fg. 27, p.lla 507) si evincono i seguenti intestatari:

dal 25.06.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
(Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560755 in atti dal 04.11.2009 in morte di XXXXXXXXXXXXXXX)

dal 14.07.2003 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
500/1000 fino al 25.06.2009
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per
500/1000 fino al 25.06.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per
500/1000 fino al 25.06.2009

dal 30.12.1998 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per

1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà
per 1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per

1/1 fino al 14.07.2003

dal 29.11.1989 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
1/1 in regime di comunione dei beni fino al 30.12.1998

► P.LLA 508

Dati catastali attuali – Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Carini al fg. 27, p.lla 508, Qualità *Uliveto*, Classe 1, Superficie mq 73, reddito dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,36, in testa alla ditta XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (cfr. documentazione catastale in Allegato 7).

Storia catastale □ Dalla visura catastale (All. 7) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo riguardanti la p.lla 508 (ex p.lla 466):

20.03.1991 – Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n. 5483). Risulta inoltre variata la p.lla 466

20.03.1991 – Frazionamento in atti dal 20.03.1991 (n. 5381) riguardante la p.lla 466 che ha originato la p.lla 508. Risulta inoltre variata la p.lla 432

08.03.1988 - Impianto meccanografico riguardante la p.lla 432 che ha originato la p.lla 466

Intestatari catastali nel ventennio □ Dalla visura storica catastale del bene pignorato (fg. 27, p.lla 508) si evincono i seguenti intestatari:

dal 25.06.2009 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1
(Ricongiungimento usufrutto prot. n. PA0560755 in atti dal

04.11.2009 in morte di XXXXXXXXXXXXX)

dal 14.07.2003 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
500/1000 fino al 25.06.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per
500/1000 fino al 25.06.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per
500/1000 fino al 25.06.2009

dal 30.12.1998 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà per
1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nuda proprietà
per 1/2 fino al 14.07.2003

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufrutto per
1/1 fino al 14.07.2003

dal 29.11.1989 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per
1/1 in regime di comunione dei beni fino al 30.12.1998

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto (con riferimento a foglio e p.lla) risultano esattamente corrispondenti ai dati catastali.

Verifica di variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento – Dall'esame delle visure catastali non risultano variazioni (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio e p.lla) successive rispetto alla data del pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa (Allegato 7), si è riscontrato che una porzione della p.lla 508 risulta annessa alla confinante p.lla 506 (visura catastale in Allegato 9) non oggetto dell'espropriazione in corso; infatti, il cordolo con rete metallica che delimita la p.lla 506, in corrispondenza della p.lla 508, si allarga per mt 1,30 di larghezza (foto 9) ed incorpora una striscia di quest'ultima per una superficie pari a circa mq 33.

Dall'esame dei dati catastali (cfr. visura p.lla 508 in All. 7 e visura p.lla 506 in All. 9) si evince che la p.lla 432 originariamente di mq 1666 con frazionamento del 20.03.1991 n. 5381 ha dato origine alla p.lla 466 oggetto di pignoramento, oggi di mq 120 originariamente di mq 193. La rimanente parte della p.lla 432 di mq 1473 con frazionamento del 20.03.1991 n. 21682 risulta a sua volta divisa ed ha dato origine alla p.lla 506 di mq 737 (v. All. 9). La p.lla 508 (di mq 73) è stata originata dal frazionamento n. 5483 della p.lla 466 (prima di mq 193 oggi di mq 120). Pertanto, dall'esame della storia catastale delle p.lle confinanti 506 e 508, si evince che la consistenza di entrambe appare invariata dai frazionamenti risalenti al 1991.

Quanto sopra riferito per documentare che sotto il profilo ipo-catastale la consistenza ed i confini indicati nell'estratto di mappa della p.lla 508 risultano invariati e risalenti ai frazionamenti del 1991.

Occorrerebbe, pertanto, ripristinare sui luoghi la conformità catastale con riferimento alle risultanze catastali ed in particolare a quanto indicato nell'estratto di mappa, previo accertamento, tuttavia, di eventuale acquisto della piena proprietà per usucapione da parte dei proprietari della p.lla 506.

I costi necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e sopra esposte, da detrarre dal valore di stima, non sono con certezza quantificabili, poiché, da un

lato, potrebbero consistere nella rimozione dell'attuale recinzione della p.lla 508 a confine con la p.lla 506 e della sua realizzazione secondo quanto rappresentato nelle mappe catastali, dall'altro, potrebbero corrispondere alle somme necessarie per l'accertamento ed il riconoscimento della sopravvenuta usucapione della porzione (pari a circa mq 33) della p.lla 508.

Pertanto, nell'immediato, non potendo quantificare con esattezza tali costi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 20% al valore dell'immobile che verrà appresso determinato.

QUESITO N. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO 2: Piena ed intera proprietà 1/1 di terreni siti in Carini (PA), C.da Manostalla; il lotto è composto da tre appezzamenti di terreno: un appezzamento di mq 120, distinto al Catasto Terreni fg. 27 p.lle 466, confinante con p.lla 62, p.lla 432, p.lla 506, p.lla 508 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 366 e p.lla 63; un appezzamento di mq 603, distinto al Catasto Terreni fg. 27, p.lla 507, confinante con p.lla 366, p.lla 508 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 722, p.lla 364, p.lla 566, p.lla 467 e p.lla 369; un appezzamento di mq 73, distinto al Catasto Terreni fg. 27 p.lle 508, confinante con p.lla 466 (anch'essa oggetto del presente pignoramento), p.lla 506, p.lla 722, p.lla 507 (anch'essa oggetto del presente pignoramento); i tre terreni, circondati da fondi altrui, rappresentano, pertanto, un fondo intercluso (l'accesso avviene da stradella insistente su fondo di proprietà di terzi); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale tuttavia presenta difformità rispetto a quanto indicato nell'estratto di mappa consistente nell'annessione di una porzione della p.lla 508



pignorata alla p.lla 506 non oggetto di pignoramento; i terreni ricadono in zona “E - Verde Agricolo” normata dall’art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Carini approvato dall’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983 (v. certificato di destinazione urbanistica).

PREZZO BASE Euro 3.700,00.

QUESITO N. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (10.01.2014) a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

All’esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX l’intera proprietà degli immobili è pervenuta:

- per la quota di 1/4 indiviso di nuda proprietà, in forza di successione testata di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (den. n. 31-Vol. 4855 del 23.06.1999, trascritta in data 04.02.2009 ai nn. 10914/8296), giusta testamento olografo del 12.09.1998, attivato con verbale di registrazione dell’11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini, trascritto il 03.06.1999 ai nn. 20926/14849 (v. Allegato 10);
- per le quote di 1/4 indiviso di nuda proprietà e di 2/4 indivisi di usufrutto e di 2/4 indivisi di piena proprietà in forza di atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messana rep. n. 5012 trascritto il 19.07.2003 ai nn. 30762/22168 (Allegato 11) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per riguarda la quota di 2/4 di usufrutto e di 2/4 di piena proprietà, e da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente alla quota di 1/4 di nuda proprietà.

A XXXXXX i terreni erano pervenuti unitamente al coniuge XXXXXX
XXXXX per acquisto fattone – in regime di comunione legale – con atto del
29.11.1989 in Notaio Maurizio Allegra rep. n. 6285 trascritto il 14.12.1989 ai nn.
50540/39023 (Allegato 12)

A XXXXXXXXXXXXXXX la quota di 2/4 di usufrutto ed a XXXXXXXXXXXXXXX
la quota ¼ di nuda proprietà sono pervenute per successione di XXXXXX già
sopra menzionata.

Si puntualizza che, a seguito del provvedimento del G. Es. dell'08.09.2015, il
creditore procedente ha provveduto il 16.02.2017 rep. n. 7340/2016 alla trascrizione
dell'accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXX a favore dei danti
causa dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico.*

Il fondo, costituito dalle p.lle 466, 507 e 508, ricade all'interno della zona
contraddistinta dal simbolo "E - Verde Agricolo" normata dall'art. 18 delle N.T.A.
del P.R.G. del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e
Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983 (v. certificato di destinazione
urbanistica in Allegato 13). Nelle zone "E" sono ammessi impianti o manufatti
edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Indice di
fabbricabilità fondiario massimo per le costruzioni pari a 0,03 mc/mq.

L'area su cui insistono le p.lle pignorate è soggetta ai seguenti vincoli (v. All. 13):

- vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003;
- vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del

Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015.

QUESITO N. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Come già accennato, al lotto, che risulta libero e in parte non delimitato, si accede attraverso una stradella privata ricadente su fondo di proprietà di terzi e chiusa da un cancello insistente sulla via pubblica (Via Torretta-SP3); nel corso del sopralluogo svolto dagli ausiliari, parte esecutata ha consegnato le chiavi di accesso del predetto cancello al Custode Giudiziario.

QUESITO N. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Nella determinazione del prezzo a base d'asta, per la regolarizzazione delle difformità catastali, non potendo quantificare con esattezza tali costi, si ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 20% al valore dell'immobile determinato (v. "QUESITO N. 3").
- Costituzione/riconoscimento di una servitù di passaggio. Come già evidenziato nella presente relazione, l'immobile pignorato individuato dalle p.lle 466-507-508 risulta intercluso, in quanto l'accesso dalla Via Torretta avviene attraverso una stradella insistente sulla p.lla 62 di proprietà di terzi e che corre lungo la parte perimetrale della stessa; la stradella risulta separata dalla restante parte della p.lla 62 (fondo servente) da un muretto basso e rete metallica e si presenta in gran parte asfaltata con una larghezza pari a mt 3,00, mentre per una piccola

porzione in terra battuta si restringe a mt 2,00.

Dall'esame degli atti di provenienza (v. All. 10-11-12) non si evince alcun riferimento ad un'eventuale servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sul fondo servente (p.lla 62 di proprietà di terzi) a favore del fondo dominante pignorato (p.lle 466-507-508) che non avrebbe accesso alla pubblica via; così come nulla risulta da un'ispezione ipotecaria eseguita sulla p.lla 62 (v. All. 14).

La servitù di passaggio a favore del fondo che non ha accesso alla via pubblica può essere imposta *coattivamente* dalla legge attraverso una sentenza (la sentenza che costituisce la servitù coattiva stabilisce anche le modalità per l'esercizio della servitù e fissa l'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al proprietario del fondo servente) oppure può essere costituita *volontariamente* dalle parti confinanti. La spesa dell'atto notarile di costituzione della servitù è solitamente a carico del titolare del fondo dominante. La servitù può essere altresì acquistata per *usucapione* ventennale, in questo caso, è necessario che la servitù sia *apparente*, cioè quando si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio. Il riconoscimento dell'esistenza di una servitù di passaggio per *usucapione* potrebbe avvenire tramite un atto col quale le parti interessate convengono sull'esistenza della servitù.

Ad ogni modo i costi possono variare e in particolare, nel caso in oggetto, riscontrato che, in corrispondenza del confine con la p.lla 63, il passaggio presenta un restringimento (larghezza pari a m 2,00), occorrerà considerare l'esigenza di effettuare un lieve ampliamento a carico del fondo servente (p.lla 62) al fine di consentire il transito con mezzi agricoli per l'adeguato utilizzo del fondo dominante pignorato.



In questa sede, poiché non è possibile conoscere con certezza la modalità per il riconoscimento od eventualmente per la costituzione della servitù di passaggio (prevedendone altresì l'ampliamento di una piccola parte), così da individuarne con esattezza i costi, si applicherà al valore commerciale dell'immobile appresso individuato una decurtazione pari al 10%.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla certificazione notarile del 29.08.2014 a firma del Notaio Leoluca Crescimanno di Palermo si evidenzia quanto segue:

- Iscrizione nn. 36847/3016 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società IN.CA.S. S.r.l., con sede in Montelepre e contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Iscrizione nn. 36848/3017 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società PRIME INIZIATIVE S.r.l., con sede in Carini e contro XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Iscrizione nn. 36915/3020 del 05.08.2013, nascente da ipoteca giudiziale a favore della Società MEDI.TOUR S.r.l., con sede in Palermo e contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nascente da decreto ingiuntivo del 26.03.2013 – Tribunale Civile di Palermo;
- Trascrizione nn. 677/574 del 14.10.2014 nascente da atto di pignoramento immobiliare del 15.10.2013 a favore della Società MEDI.TOUR S.r.l. con sede in Palermo e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Dall'esame della documentazione acquisita (atti di provenienza, visure catastali e certificato di destinazione urbanistica), gli immobili oggetto della presente relazione non risultano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto dell'esecutata su tali beni è di piena proprietà.

QUESITO N. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Non risultano spese di gestione degli immobili né dalla documentazione in atti emergono procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO N. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Illustrate le caratteristiche dei terreni pignorati nei paragrafi precedenti, considerate l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la fertilità, la forma e la consistenza, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo-sintetico comparativo ed utilizzando un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni, in questo caso l'ettaro di superficie commerciale.

Al solo fine informativo si riportano gli ultimi Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate risalenti tuttavia al 2012 (Allegato 15) per il Comune di

Carini: coltura *Uliveto da olio*- valore agricolo unitario €/Ha 12.400,00 (€ 1,24/mq).

Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari dei siti web specialistici, considerando nondimeno la riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), per terreni agricoli analoghi a quello in oggetto ricadenti nella zona di Carini, i prezzi oscillano tra €/Ha 40.000,00 (€/mq 4,00) ed €/Ha 120.000,00 (€/mq 12,00).

Pertanto, tenuto conto sia della classificazione catastale dei beni sia di quanto constatato sui luoghi, considerato infatti che i terreni hanno un andamento pressoché pianeggiante, che sono in parte privi di recinzione, che risultano destinati a coltivazione dell'ulivo ad eccezione della p.lla 466, il cui utilizzo è limitato a stradella a servizio delle restanti p.lle 507-508 pignorate, che il fondo risulta praticamente intercluso, in quanto è accessibile da una stradella ricadente su proprietà di terzi (p.lla 62), e attualmente non è agevolmente raggiungibile con mezzi meccanici in quanto la predetta stradella per un esiguo tratto presenta un restringimento (in corrispondenza della p.lla 63), si ritiene opportuno assumere per gli immobili pignorati un valore unitario pari ad €/Ha 90.000,00 (€/mq 9,00), ad eccezione della p.lla 466, alla quale, per le considerazioni sopra esposte, si assegnerà un valore unitario pari ad €/Ha 0,00.

Fg.	Particella	Qualità catastale	Superficie Ha	Valore unitario €/Ha	Valore €
27	p.lla 466	Uliveto	00.01.20 (mq 120)	0,00	0,00



27	p.lla 507	Uliveto	00.06.03 (mq 603)	90.000,00	5.427,00
27	p.lla 508	Uliveto	00.00.73 (mq 73)	90.000,00	657,00
Valore complessivo terreni					€ 6.084,00

Adeguamenti e correzioni della stima – Con riferimento a quanto sopra argomentato sulla servitù di passaggio, si ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 10% al valore stimato:

$$€ 6.084,00 - (6.084,00 \times 10\%) = € 5.475,60$$

Un'ulteriore decurtazione, pari al 20%, verrà applicata non potendo quantificare con esattezza i costi per il conseguimento della conformità catastale:

$$€ 5.475,60 - (5.475,60 \times 20\%) = € 4.380,48$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica altresì una decurtazione del 15% tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato. Pertanto, si avrà:

$$€ 4.380,48 - (€ 4.380,48 \times 15\%) = € 3.723,40$$

Il prezzo base d'asta che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 3.700,00.

QUESITO N. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Trattasi di immobili pignorati per l'intero.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali

chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 14 luglio 2021

L'Esperto

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. certificato di residenza storico della debitrice;
2. comunicazione inizio operazioni peritali;
3. verbale di visita;
4. istanza visione e copia atti relativi al bene n. 46;
5. istanza visione e copia atti relativi ai beni nn. 47 e 53;
6. istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica dei terreni corrispondenti ai beni nn. 50, 51, 52;
7. documentazione catastale relativa ai beni nn. 50, 51, 52;
8. documentazione fotografica relativa ai beni nn. 50, 51, 52;
9. visura catastale p.lla 506;
10. copia testamento olografo del 12.09.1998 e verbale di registrazione dell'11.05.1999 in Notaio Mario Marino di Carini;
11. atto di vendita del 14.07.2003 in Notaio Maria Angela Messana rep. n. 5012 trascritto il 19.07.2003 ai nn. 30762/22168;
12. atto del 29.11.1989 in Notaio Maurizio Allegra rep. n. 6285 trascritto il 14.12.1989 ai nn. 50540/39023;
13. certificato di destinazione urbanistica;
14. ispezione ipotecaria p.lla 62;
15. valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Carini.

