

Arch. Marco Santangelo
Vicolo Vaccarizzo N°4
SCIACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SCIACCA

RELAZIONE TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°42/2006 R.E.

***PROMOSSA DA : Banca San Francesco
Credito Cooperativo Soc. Coop. a.r.l.***

CONTRO : n.3 esecutati

G.E : Dott. F. Marasà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSO

Contro i signori: A-B-C, la Banca San Francesco Credito Cooperativo soc. coop. a.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Indelicato, al fine di recuperare il proprio credito di € 12.763,04 (oltre spese ed interessi) ha eseguito pignoramento immobiliare N.42/2006. Tribunale di Sciacca, notificato agli esecutati: A-B-C. in data 27.07.2006 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Agrigento - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07/09/2006 ai nn.15305/22397 sugli immobili di proprietà degli esecutati

Successivamente, previa nomina del 26/01/2017, lo scrivente ha eseguito il giuramento di rito in data 30/01/2017, quale C.T.U, nella Espropriazione di cui sopra.

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art.599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo cod. proc. civ. (esplicitando se è stata presentata e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data del luogo di inizio delle operazioni*



peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti eseguite, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. , dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; ; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'individuazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; l'addove sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 n.47/85 (oggi art.31 c.3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime,



calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg.326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi in fascicoletti separati quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate), ciascun immobile sarà identificato, in questa nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione



urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione di zona;

c) lo stato di possesso degli immobili , precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazioni di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.). prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima,

c) ad indicare qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile in natura ovvero comodamente divisibile o ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la



presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno 4 interne, una documentazione fotografica allo stato d'uso , nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In danno di (A ed B)

1) Terreno Agricolo sito in Caltabellotta, c.da San Leonardo, esteso catastalmente are 69.20, confinante con trazzera, vallone e proprietà eredi ; annotato nel nct di Caltabellotta alla partita 15584 foglio 62 p.lla 70.

In danno di (C)

1) Fabbricato sito in Caltabellotta via Intermaggio nn.8/12, composto da un vano e accessorio al piano primo e da un vano ed accessori al secondo piano, con collegamento interno per mezzo di scala, adibito a civile abitazione, con superficie coperta di mq. 50 per piano, il tutto confinante con via Intermaggio, via Giordano, proprietà ; annotato al N.C.E.U. alla partita 1464 foglio 51 mappali 398 sub 1 via Intermaggio P.T., 398 sub 2 Via Intermaggio piani 1 e 2.



OPERAZIONI PRELIMINARI

Accettato l'incarico, per meglio individuare gli immobili pignorati, lo scrivente ha studiato la documentazione, agli atti telematici del fascicolo d'ufficio, quindi, lo scrivente, mediante avviso a mezzo raccomandata A/R, ha fissato la data di sopralluogo per il giorno 03.03.2017.

Considerato che alla data prefissata le parti non si sono presentate, ha fissato altra data di sopralluogo mediante avvisi notificati per il tramite dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Sciacca ad eccezione dell'esecutata *C* perché deceduta (vedasi atto di notifica)..

Per quanto sopra, in data 24.03.2017 ha eseguito il sopralluogo alla presenza degli esecutati.

Di tutti beni oggetto di pignoramento ha eseguito: il rilievo metrico, fotografico e preso appunti di dettaglio.

Dallo studio degli atti del fascicolo d'ufficio, con particolare riferimento a: iscrizione d'ipoteca, atto di pignoramento, certificazione ipo-catastale e relazione di ctu a firma del precedente consulente tecnico arch. Parisi, si rassegna la presente relazione tecnica.

Prima di procedere alla descrizione e valutazione degli immobili è opportuno accertare l'effettiva titolarità del cespite sito in c/da Intermaggio - via Giordano di Caltabellotta, pignorato in capo all'esecutata C, oggi deceduta.

.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto sopra si ha:

- La relazione, a firma dello studio Argento, con l'allegata certificazione ipotecaria (periodo di ispezione nel periodo compreso dal 24.07.1957 al 25.09.2006), asserisce che il detto *bene è pervenuto per titoli antecedenti al 1957 in quanto non si è riscontrato nella suddetta ricerca temporale nessuna trascrizione a favore....* Ciò è supportato dall'iscrizione di ipoteca volontaria rogata in notaio Antonio Pecoraro del 21.07.2000 iscritta il 28.07.2000 ai nn. 13053/1196.

- Dalla scrittura privata del 30.04.1978 (non registrata) parrebbe che il bene pignorato sarebbe pervenuto all'esecutata per la quota indivisa di 1/3, da potere di .

Nella stessa si precisa che oggetto della compravendita è: *una casa sita in Caltabellotta via Intermaggio n.ri 8 e 12 con ingresso anche da via Giordano n.ri 14/A e 14/B composta nell'intero da due vani terrani, due vani a primo piano e due vani a secondo piano rispetto alla via Intermaggio e da piano di strada a piano terra rispetto alla via Giordano, confinante nell'intero con , con eredi e con dette vie*

. catastati all'art. 1464 ancora a nome di

- *voltura in corso, foglio di mappa 51*

mappale 398/1 e mappale 398/2. Alla venditrice pervenuta in morte del padre avvenuta il 20.05.1976.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Dall'atto di compravendita redatto in notaio Stefano Palminteri del 18.09.1938 rep.250 trascritto il 23.10.1938 al n.12777, si evince che: i coniugi hanno donato alla figlia:

(esecutata): *L'intera area edificabile sovrastante un vano a prima elevazione dalla via Intermaggio ed allo stesso piano della superiore via, compreso nella detta donazione il camerino, già costruito, sulla detta area edificabile. Cosicchè detta donataria potrà praticare la porta d'ingresso attraverso il detto camerino che pertanto verrà chiuso dai donanti, nella comunicazione col vano sottostante. Confinano, detta area e camerino con le dette vie, con .*

Dal controllo incrociato dei due documenti (scrittura privata ed atto) è emerso in maniera univoca che trattasi di diverse unità immobiliari, confinanti tra loro, e pertanto in testa a due distinte ditte .

Ciò trova conferma dai mod.55 e dalle visure meccanizzate, infatti le Unità Immobiliari annotate al catasto urbano al fg. 51 p.lla 398 sub 1 e sub 2 sono ancora in ditta a , mentre l'unità immobiliare censita al catasto urbano al fg. 51 p.lla 398 sub 3 (PT-1-2) è in ditta a .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



E' pacifico che mentre si ha un riscontro con le unità immobiliari descritte nella scrittura privata, non è così per l'U.I. pervenuta con l'atto del 1932. Ciò in quanto il Nuovo Catasto Edilizio Urbano è nato nell'anno 1939.

Da ciò è evidente che le unità immobiliari (sub 1 e sub 2), oggetto di ipoteca volontaria e quindi di pignoramento, non si appartengono all'esecutata, mentre si appartiene, per la quota di 1000/1000 di proprietà, il P.2 ed i piani soprastanti (rispetto alla via Intermaggio) della p.lla 398 sub 3. Si apparterrebbero pro-quota indivisa (eredità giacente) il P.T e P.1. Ovviamente gli eredi di potrebbero ottenere un'usucapione: giudiziale e/o consensuale sulle unità immobiliari annotate ai sub 1 e sub 2. Per far ciò, dovrebbero dimostrare che la de cuis ha abitato l'intero Fabbricato (sub 1-2-3) indisturbata e pacificamente da oltre un ventennio.

Da quanto superiormente esposto il cespite pignorato non sarà oggetto di descrizione e valutazione in quanto non si appartiene, giuridicamente, all'esecutata, ne tantomeno si può valutare la porzione del sub 3 perché non è oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, si è formato n.1 lotto di vendita, come di seguito descritto e valutato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Trattasi di terreno ubicato a circa km 5,00 a Sud di Caltabellotta. Allo stesso vi si arriva percorrendo per km. 1,5 la S.P. n.37, quindi si svolta a dx e si



imobocca una strada che la si percorre per km.3,5 e che conduce al lotto in questione .

Il terreno ha forma di una poligonale allungata ed un andamento decrescente in direzione Sud verso Nord . Il terreno è diviso in due, in quanto nella mezzeria vi insiste una trazzera.

Urbanisticamente ricade in ZTO 'E' verde Agricolo è risulta coltivato ad oliveto di oltre venti anni d'età. Molteplici sono le fallanze.

Al lotto attualmente vi si accede, bonariamente, per il tramite di una stradella che si appartiene a terzi. E' evidente che una volta venduto l'immobile, il confinante potrebbe negare l'attuale accesso e pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzarne uno ex-novo, che si individua nel lato Sud del lotto, ovvero confinante con la stadella interpoderale.

Sul lato Ovest del lotto di terreno vi insiste un opificio destinato all'allevamento degli ovini e trasformazione dei derivati del latte.

La particolarità del detto cespite sta nel fatto che l'intero opificio ricade a cavallo di due particelle catastali, appartenenti a due diverse ditte, una delle quali non oggetto di pignoramento.

Da quanto sopra esposto, l'aggiudicatario, onde sciogliere l'attuale comunione, avrà l'incombenza di materializzare i confini all'interno del capannone, magari con la realizzazione di un muro divisorio.



Da quanto sopra esposto si ha che quanto oggetto di descrizione e vendita si compone di:

- 1) porzione di capannone destinato ad ospitare gli ovini ed il fieno, sviluppante una superficie di mq. 155,80 e con atezza variabile da ml. 4,00 a ml.5,60 (tetto a capanna). Lo stesso è realizzato con struttura portante intelaiata in acciaio e copertura con lastre ondulate.
- 2) magazzino sviluppante una superficie commerciale di mq 25,85 ed hm = 2,85 è stato realizzato con muratura portante e copertura a tetto con travi, tavolato e coppi;
- 3) sala mungitura di mq. 46,64 avente la medesima tipologia costruttiva di cui al punto 2;
- 4) stalla di mq. 39,06 ed h= 2,75 realizzata con muro portante in conci di tufo e tetto a falda inclinata composta da travi in legno e lastre ondulate soprastanti.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 267,35, la stessa è stata calcolata ai sensi del D.P.R 138/98.

Oltre a quanto appena descritto, si è accertato che al confine nord del magazzino, nonché lungo i lati nord ed ovest della sala mungitura vi insistono dei corpi realizzati con struttura precaria e con materiali di risulta, sviluppanti una superficie di mq. 115,00 circa. Sugli stessi vi sono stati ricavati: vano cucina, spazi di manovra, disimpegni e il prolungamento della stalla.



Considerato che questi ultimi sono stati realizzati con strutture molto precarie ed abusivamente, gli stessi non saranno oggetto di valutazione e pertanto l'aggiudicatario avrà l'onere di demolirli. Per quanto sopra, per la loro demolizione ed il trasporto presso una discarica convenzionata si quantifica una spesa forfettaria di € 5.000,00 che verrà detratta dalla valutazione dell'intero opificio.

SITUAZIONE URBANISTICA

Quanto appena descritto ai punti (1-2-3-4), ad eccezione degli altri corpi, è stato realizzato abusivamente e per gli stessi è stata presentata istanza di condono edilizio in sanatoria prot.n.14426 del 06.12.2007, ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n.7/2008 del 08.09.2008 pratica edile n.1309/2007 e successiva autorizzazione di Agibilità n.5 del 09.12.2008

Ovviamente per restare valide dette autorizzazioni l'aggiudicatario dovrà demolire tutte le opere abusive. In alternativa potrebbe presentare istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi dell'ar. **1 L.R. 16/2016**

SITUAZIONE CATASTALE

A seguito della presentazione della pratica PREGEO del 18.062008 prot. 6936 il lotto di terreno annotato in catasto al fg. 62 p.lla 70 è stato soppresso e si sono costituite le particelle : 176 di are 66.19 (ulveto di 4) e p.lla 177 (Ente Urbano),

ASTE
GIUDIZIARIE.it



quindi con pratica DOCFA del 08.08.2008 prot. n.232230 è stata classata al catasto Urbano come D10.

VALUTAZIONE

Per la valutazione de qua si sono consultati, per il terreno: i valori agricoli medi della regione agraria n.2 dell'anno 2016; per l'opificio: gli 'appunti tecnici' dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Agrigento redatti nell'Anno 2016. Si precisa che i prezzi unitari di quest'ultimi, considerato che erano riferiti all'anno 1989 si sono rivalutati all'anno in corso. da quanto sopra si sono ritenuti congrui i seguenti valori: I valori calcolatii si sono raffrontati con al stima eseguita dal precedente ctu. Da quanto sopra si ha

vigneto = € /Ha 12.273,00

fabbricato /capannone in muratura ordinaria e

copertura in legno e tegole € /mc 53,00

fabbricato/capannone con struttura metallica e

copertura leggera € /mc 65,00

capannone agricolo in muratura ordinaria e copertura

in legno e tegole € /mc 45,00

quindi si ha:

Uliveto ha 0,6619 x € /Ha 12.273,00 = € 8.123,50

fabbricato in muratura ordinaria e

copertura in legno e tegole mc 76,26 x € /mc 53 ,00 = € 4.041,78

capannone con struttura metallica e copertura leggera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



mc 763,42 x €/mc 65,00	=	€ 48.095,46
capannone agricolo in muratura ordinaria e copertura in legno e tegole mc 249,32 x €/mc 45,00	=	€ 11.219,40
Sommano	=	€ 71.480,14

Nota: valore prossimo alla stima dell'arch. Parisi

a detrarre

Spese per demolizione e trasporto in discarica	=	€ 5.000,00-
Totale	=	€ 66.480,14

Considerata la grave crisi di mercato si propone una riduzione del 15%

e pertanto un valore a base d'asta di **€ 56.500,00** (arrotondato).

RIEPILOGO LOTTO

Opificio sito in c/da San Leonardo di Caltabellotta composto da: porzione di capannone destinato ad ospitare gli ovini ed il fieno di mq. 155,80; magazzino di mq 25,85; sala mungitura di mq. 46,64 e stalla di mq. 39,06. Completano la descrizione: are 66.19 di terreno coltivato ad uliveto.

Il tutto è annotato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - di Agrigento sezione catasto dei Fabbricati al fg. 62 p.lla 177 e catasto Terreni al fg. 62 p.lla 176.

Si precisa che l'aggiudicatario avrà l'onere di: praticare l'accesso al lotto; realizzare una stradella che conduce all'opificio; erigere il muro di confine all'interno del capannone. Inoltre potrà optare di demolire tutte le opere realizzate abusive, oppure, in alternativa, potrebbe presentare istanza di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



condono edilizio in sanatoria ai sensi dell'ar. 1 L.R. 16/2016 (opzione che non si ritiene economicamente conveniente).

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO

€ 56.500,00

Si ritiene di avere espletato l'incarico ricevuto e si resta a disposizione per quant'altro dovesse rendersi necessario.

IL C.T.U.
Arch. Marco Santangelo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

