

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Allegati:

- all.1) Reperto fotografico
- all.2) Documenti e atti amministrativi di rilievo
- all.3) Specifica di spese ed onorari
- all.4) Cd-rom

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecutivo :

Dott.<sup>ssa</sup> Maria Cristina Sala

Il C.T.U.  
Arch. Mario Testoni  
*Mario Testoni*  
Sciacca 17.10.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



Premessa	2
1. Idoneità della documentazione ex art. 567 cpc comma 2	5
2. Acquisizione di copia del titolo di provenienza	5
3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensivi dei confini e dei dati catastali	6
4. Descrizione dei beni oggetto di procedura esecutiva	6
4.1 Dotazioni condominiali	8
5. Stato di possesso degli immobili	8
6. Vincoli che verranno cancellati con il decreto di trasferimento	8
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni	8
8. Valutazione complessiva dei beni	9
9. Descrizione dei lotti	10



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Premessa

Il sottoscritto Arch. Mario Testoni, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Agrigento al n°. 935 con Studio in Sciacca (Ag), Via Enrico Ghezzi n°. 73, tel. 0925 992439 e 320 6989070, in data 19/07/2013 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Maria Cristina Sala, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare

con incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

1. al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.;
3. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
5. alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;

7. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

Il sottoscritto CTU, prestato il giuramento ha espletato le procedure necessarie alla raccolta dei dati ritenuti indispensabili per rispondere ai sopra elencati quesiti verificando in prima battuta la documentazione prodotta dalla parte creditrice, agli atti del procedimento.

Da quanto agli atti e da quanto constatato risulta che sono oggetto di pignoramento i seguenti cespiti:

- terreno di mq. 3.050,00 sito in Sciacca, c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171 di cui il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] risulta avere la piena proprietà per la quota di 1/1;
- terreno di mq. 10.800 sito in Sciacca, c.da Santa Maria distinto al F.M. 49 part. 178 di cui sono proprietari per una quota indivisa di 1/4 ciascuno i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### INIZIO ATTIVITÀ PERITALI

In data 30 Settembre 2013, previo avviso alle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, è stato effettuato il sopralluogo dei cespiti esecutati (vd. aliz. ricevute delle raccomandate e verbale di sopralluogo). Il primo appezzamento oggetto di sopralluogo è stato quello sito in Sciacca presso la contrada Vicario distinto al F.M. 165 part. 171 a cui era

presente nella qualità di pieno proprietario il signor [REDACTED] (vd. all.2, verbale di sopralluogo);

Lo stesso giorno si è proseguito con l'ispezione dell'altro cespite sito in Sciacca, c.da Santa Maria distinto al F.M. 49 part. 178. Erano presenti i signori [REDACTED] [REDACTED] ciascuno proprietario di tale appezzamento per una quota indivisa di 1/4. Non era invece presente il già citato sig. [REDACTED] anch'esso proprietario per una quota indivisa di 1/4.

Il sopralluogo dei due cespiti è servito per espletare tutte quelle attività utili ad analizzare le principali caratteristiche degli appezzamenti di terreno e per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con la documentazione a disposizione del suddetto CTU.

Acquisito quanto necessario all'espletamento dell'incarico peritale, il sottoscritto CTU, in ossequio al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione ed individua per la vendita due lotti così composti:

- lotto a) terreno di Ha 30.50 sito in Sciacca, c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171;
- lotto b) terreno di Ha 1.08.00 sito in Sciacca, c.da Santa Maria distinto al F.M. 49 part. 178.

La presente relazione viene redatta in un fascicolo organizzato nel modo seguente:

Relazione tecnico-estimativa

all.1) Reperto fotografico

all.2) Documenti e atti amministrativi di rilievo

all.3) Distinta onorario e spese

all.4) Cd-rom

## RISPOSTA AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. Idoneità della documentazione ex art. 567 cpc comma 2

La verifica della documentazione ex art. 567 cpc comma 2 è risultata completa ed idonea.

### 2. Acquisizione di copia del titolo di provenienza

#### Terreno sito in c.da Vicario F.M. 165 part. 171

Al signor [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Sciacca, c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171 è pervenuta per atto di donazione da potere del signor: [REDACTED] (atto di donazione dello 02.09.1987 ai rogiti del Notaio Paolo Di Paola, repertorio n° [REDACTED] atto trascritto [REDACTED] ai nn° [REDACTED]).

#### Terreno sito in c.da Santa Maria F.M. 49 part. 178

Il terreno sito in Sciacca, c.da Santa Maria è pervenuto agli esecutati [REDACTED] tutti coniugati in regime di separazione di beni, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per atto di compravendita del [REDACTED] ai rogiti del Notaio Paolo Di Paola, repertorio n° [REDACTED] trascritto il 22.08.2003 ai nn° 16290/14193 da potere di [REDACTED] loro volta, ai signori: [REDACTED] detto terreno era pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 24.01.1997 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, repertorio n° [REDACTED] atto trascritto il 05.02.1997 ai nn° 2255/2027 da potere di [REDACTED] che ne erano divenuti proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 22.04.1993 ai rogiti del Notaio Antonino Ciaccio, repertorio n° [REDACTED] atto trascritto il 29.04.1993 ai nn° 7068/6222 da potere del signor [REDACTED].

A quest'ultimo era pervenuto per l'intera proprietà, con atto di compravendita del 12.11.1968 ai rogiti del Notaio Cottone, repertorio n° [REDACTED] atto trascritto lo 06.12.1968 ai nn° 19801/17870 da potere degli Ospedali Civili Riuniti di Sciacca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3. Identificazione del beni oggetto del pignoramento comprensivi dei confini e dei dati catastali (vedi all.2)**

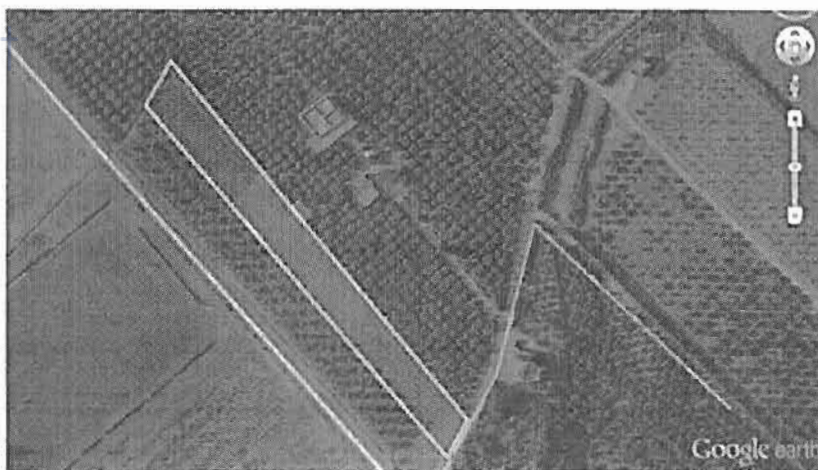
I cespiti eseguiti, risultano così censiti (vd. all.2 visure catastali)

- Terreno di Are 30.50 sito in Sciacca, c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171
- Terreno di Ha 1.08.00 sito in Sciacca, c.da Santa Maria distinto al F.M. 49 part. 178.

**4. Descrizione del beni oggetto di procedura esecutiva**

**Lotto a): TERRENO, SITO IN C.DA VICARIO:**

Il terreno, sito in c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171 dista circa 15 km dal centro abitato di Sciacca. Ad esso si giunge percorrendo, in direzione Ribera, la SS 115 fino all'imbocco del primo svincolo per contrada Verdura, dal



quale, procedendo per circa due chilometri in direzione mare attraverso un percorso obbligato si arriva ad una stradella sterrata in buone condizioni. Dopo appena una decina di metri si giunge al terreno oggetto di esecuzione immobiliare (vd. foto 1-4, all.1). Dalla forma rettangolare, posto in una zona pianeggiante quasi al livello del mare, il lotto è recintato per tre lati. Come precisato nel verbale, il sottoscritto CTU non è potuto entrare all'interno dell'appezzamento in quanto il proprietario ha dichiarato di essere sprovvisto di chiavi necessarie per aprire il lucchetto e varcare l'accesso. L'analisi del lotto è stata comunque effettuata senza grossi problemi dato che la sua natura pianeggiante, l'assenza di vegetazione arborea al suo interno e la possibilità di poter girare attorno al perimetro del terreno hanno consentito al sottoscritto una visione ottimale dello stesso. Classificato nelle visure catastali come agrumeto, l'appezzamento risulta essere curato e coltivato ad ortaggi (vd. foto 5-8, all.1). Alla domanda posta dal sottoscritto CTU se fossero in atto forme di affitto sul cespite in esame, il proprietario, signor Santangelo Antonino, ha dichiarato che il terreno è libero da vincoli e nella piena disponibilità dello stesso.

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca il terreno ricade, secondo le previsioni del P.C. N. 6, in zona "E" verde agricolo (vd. all. certificato di destinazione urbanistica).

**Caratteristiche principali dell'appezzamento di terreno:**

- ✓ Terreno di Are 30,50 sito in Sciacca, c.da Vicario, distinto al F.M. 165 part. 171;
- ✓ coltivato ad ortaggi;
- ✓ pianeggiante;
- ✓ dotato di buona esposizione;
- ✓ privo di fabbricati;

**Lotto b) TERRENO SITO IN C.DA SANTA MARIA :**

Il terreno sito in c.da Santa Maria (vd. all., foto 9-19) distinto al F.M. 49 part. 178 dista circa 5 km dall'abitato di Sciacca. Ad esso si giunge percorrendo, in direzione Caltabellotta, la SP 37 fino all'imbocca dello svincolo per contrada Pantalano (S.P.c. 8). Si procede quindi su tale strada asfaltata ed in buone condizioni per circa 3 km fino ad



incrociare sul lato destro una stradella interna sterrata ed in cattive condizioni dalla quale, percorso circa un chilometro, si giunge al terreno cui sopra. Posto in zona collinare, dalla forma trapezia, non servito da condutture per l'irrigazione, l'appezzamento è caratterizzato da asperità che ne determinano dei saliscendi e ne contraddistinguono l'aspetto morfologico. Sebbene, fatta eccezione per alcuni brevi tratti di un lato (vd. all. foto n. 15), esso sia privo di recinzione l'individuazione dei confini è stata facilitata dalla presenza di capisaldi che delimitano la proprietà e dallo stato incolto dell'appezzamento

in questione che si contrappone al buono stato di coltivazione dei terreni confinanti. Di natura calcarea esso è prevalentemente occupato da ulivi secolari. Alla domanda posta dal CTU riguardo eventuali contratti di locazione inerenti detto cespite, gli esecutori hanno riferito che non vi è in essere alcun tipo di vincolo.

Le visure catastali classificano il terreno oggetto di esecuzione come uliveto per are 47 ca 00 e come seminativo per are 61 ca 00 (vd. all.2, visure catastali), mentre dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'area detto terreno ricade in zona "E", verde agricolo (vd. all.2, certificato di destinazione urbanistica).

**Caratteristiche principali dell'appezzamento di terreno:**

- ✓ terreno sito in c.da Santa Maria distinto al F.M. 49 part. 178
- ✓ coltivato ad ulivi;
- ✓ dall'aspetto morfologico irregolare;
- ✓ privo di fabbricati;
- ✓ privo di qualsiasi sistema di irrigazione e di accumulo delle acque;
- ✓ privo di qualsiasi intervento di miglioramento fondiario.

**4.1 Dotazioni condominiali**

T Trattandosi di appezzamenti di terreno, non vi sono dotazioni condominiali.

**5. Stato di possesso degli immobili**

Gli immobili sono liberi e privi di qualsiasi contratto di locazione.

**6. Vincoli che verranno cancellati con il decreto di trasferimento**

Terreno di C/da Vicario

Atto di pignoramento immobiliare del 21.01.2013 rep. 66/2013 trascritto il 11/03/2013 al nn° 5182/4395 a favore dello [REDACTED]

Terreno di C/da S. Maria

Atto di pignoramento immobiliare del 21.01.2013 rep. 66/2013 trascritto il 11/03/2013 al nn° 5182/4395 a favore della [REDACTED]

**7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

Il sottoscritto CTU il 30.09.2013 ha presentato presso Comune di Sciacca istanza di rilascio di certificazione di destinazione urbanistica dei suoli (prot. N. 26394 del 30/09/2013).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07/10/2013, si ricava che i due appezzamenti di terreno, ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "E", verde agricolo (vd. all.2 certificato di destinazione urbanistica).

#### 8. Valutazione complessiva dei beni

Effettuate le misurazioni, constatata la consistenza dei cespiti, verificata la provenienza ventennale, appurato che la certificazione rilasciata dall'ufficio urbanistico del comune di Scaicca elenca i due lotti in zona "E" (verde agricolo), il sottoscritto CTU, al fine di pervenire alla valutazione complessiva dei beni in oggetto, avvalendosi delle metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, ha eseguito una stima sintetica comparativa.

Sulla base di quanto sopra considerato gli oneri ed i gravami esistenti sui beni e tenendo conto di tutti gli altri elementi intrinseci ed estrinseci, anche se non apparenti, influenti sulla valutazione finale, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo per ciascuno dei due lotti indicare le seguenti valutazioni:

#### LOTTO a): C.DA VICARIO, DISTINTO AL F.M. 165 PART. 171

- Terreno di Ha 30.50, equivalenti a circa 1,29 tomoli

Per detto terreno, lo scrivente assume come prezzo unitario di mercato, quello della coltura più redditizia della zona; prezzo che, il sottoscritto CTU, data la vicinanza dell'appezzamento con il Resort Verdura e la sua ottima esposizione, ritiene congruo raddoppiare. Nel caso in specie la coltura più redditizia è l'agrumeto il cui prezzo unitario medio è €/tomolo 8.500,00 .

Da quanto sopra :

€/tomolo 8.500,00 x 2 = . €/tomolo 17.000,00

CONTRADA VICARIO: €/TOMOLO 17.000,00;	Tomoli= 1,29
Tomoli 1,29 x €/TOMOLO 17.000,00	€ 21.930,00

**LOTTO b): C.DA SANTA MARIA DISTINTO AL F.M. 49**

- **Terreno di Ha 1.08.00 equivalenti a circa tomoli 4,5**

Come precisato nella descrizione di tale cespite lo stato di incuria, la mancanza di irrigazione diretta e le caratteristiche orografiche ne determinano un valore medio di €/tomolo 2.500,00.

Da quanto sopra:

CONTRADA SANTA MARIA: €/TOMOLO 2.500,00 ;	<b>Tomoli = 4,57</b>
<b>Tomoli 4,57 x €/TOMOLO 2.500,00</b>	<b>€ 11.425,00</b>

Considerata anche la grave crisi di mercato, il sottoscritto propone un ribasso del 10%, onde stimolare più concorrenti all'asta .

Da quanto sopra si propongono i seguenti valori a base d'asta :

**LOTTO a) CONTRADA VICARIO:**

€ 21.930,00 x 0,90 = € 20.000,00 (arrotondato)

**LOTTO b) CONTRADA SANTA MARIA:**

€ 11.425,00 x 0,90 = € 10.000,00 (arrotondato)

**9. Descrizione dei lotti****LOTTO a):**

Are 30.50 di terreno sito in c.da Vicario, di Sciacca, ubicato nelle vicinanze del Resort Verdura.

Detto terreno ricade in zona "E", verde agricolo, è attualmente coltivato ad ortaggi.

Lo stesso risulta annotato al F.M. 165 part. 171 , esso

**Valore a base d'asta** € **20.000,00**

**LOTTO b)**

Ha 1.08.00 di terreno sito in c.da Santa Maria di Sciacca, coltivato in gran parte ad uliveto secolare.

Il lotto ricade in zona "E", verde agricolo ed è annotato in catasto F.M. 49 part. 178

**Valore a base d'asta**

€ 10.000,00

Ritenendo di aver svolto complessivamente l'incarico affidato, lo scrivente ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Sciacca lì 17.10.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Arch. Mario Testoni  
*Mario Testoni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pag. 11 di 11

Verbalmente si è iniziato all'ora per il  
 78 giorno 30 del mese di Settembre  
 alle ore 09,00 il sottoscritto C.T.V.  
 arch. Mario Zetani, nominato  
 dal G.E. Dott. Maria Cristina  
 Jola nell'esecuzione [REDACTED]  
 [REDACTED] più altri che  
 hanno aderito alla esecuzione per la  
 effettuazione del sopralluogo nei  
 terreni esecutivi. Il primo  
 terreno oggetto di sopra [REDACTED]  
 alla presenza del signor [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario del casale  
 in oggetto è stato quello di cui  
 viene identificato al F.D. 165 parti  
 171. Datto terreno, a cui si recano  
 tre mite stalla - parte al coltato  
 dove si trova una pinnacchia  
 ed è attualmente recata per due  
 parti. Più di altri si sono rimasti  
 sorpresi. Il sottoscritto C.T.V. ha potuto  
 riconoscere tale approssimativo solo  
 nell'interno in quanto il proprietario  
 signor [REDACTED] del tutto in spou-  
 rito di chiavi d'ita sempre  
 la tipologia pinnacchia è apparsa  
 chiara al sottoscritto C.T.V. la tipologi-  
 a e la natura del terreno precisato  
 che il sottoscritto C.T.V. ha detto e garantito  
 post. dal G.E. al sopralluogo di [REDACTED]

foto e' conclusa alle ore 10,50.  
 Alla fine del sopralluogo del suddetto  
 appartamento si trovano il signor  
 Santangelo Salvatore Michela e non  
 poter non procedere al successivo  
 sopralluogo. Per tale motivo sono  
 le persone certificate da presenza  
 solo alla prima parte della operazione  
 in pratica.

Alle ore 10,15 il sottoscritto (C.T.) effettua  
 il sopralluogo del secondo appartamento  
 di terreno sito in contrada Santa Maria  
 e identificato al F.M. 43 part. 170.  
 Sono presenti i signori [redacted]

[redacted] legge il  
 quadro pertinenza del C.T. [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 il terreno [redacted] [redacted]  
 [redacted] di [redacted] in [redacted]  
 alla quale si [redacted] da [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]  
 [redacted] [redacted] [redacted]

in gestione aperta ma non per poche migliaia, tutti benvenuti  
con fotografie e video, e ovviamente  
Effe Thoma e Alinari fotografica ha verificato  
la consistenza, l'attendibilità, il patrimonio  
E.T. e alcuni dati relativi alle sue  
attività  
Scienze 30/05/2013

Il/CTD.  
M. Antonio

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]