

TRIBUNALE DI SCIACCA Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/13

PROMOSSA DA:

CONTRO

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

Giudice Esecutivo :  
Dott.ssa Maria Cristina Sala

II-C.T.U.  
Arch. Maria Testoni  
Sciacca 17.10.2013



## 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 [REDACTED]



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 precedente 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. clv. 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 precedente ai sensi dell'art. 567 cod. proc. clv.;
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'attitudine 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 soffoscritto 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]

#### 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 eseguiti (vd. attz. 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 cespito 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  $\frac{1}{4}$ . Non era invece presente il già citato sig. [REDACTED] anch'esso proprietario per una quota indivisa di  $\frac{1}{4}$ .

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



**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 dei signori: [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 esecutari [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.

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

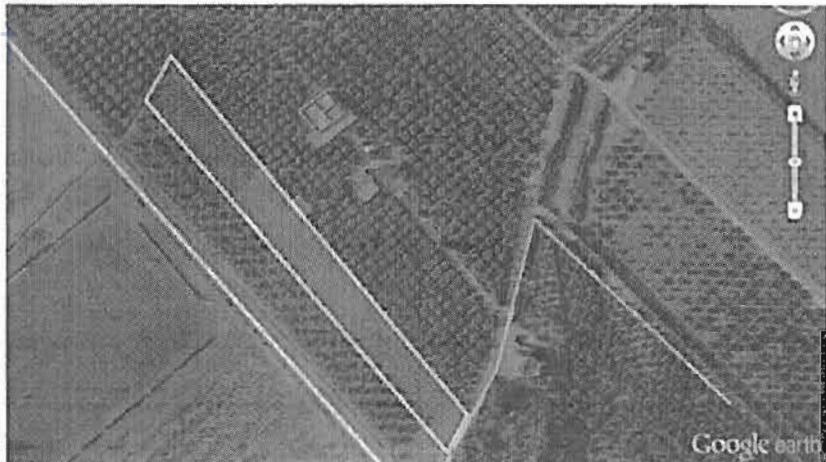
I cespiti eseguiti, risultano così censiti (vd. all.2 visure catastali)

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

**4. Descrizione dei 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 parl. 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 cespote 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).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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'imbocco dello svincolo per contrada Pantallano (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 serrata 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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 esecutari 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**

Tuttandosi 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 ai nn° 5182/4395 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

##### **Terreno di C/da S. Maria**

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

#### **7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del beni**

Il sottoscritto CTU il 30.09.2013 ha presentato presso Comune di Sciacca l'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 Sciacca 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 sintetico 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'agrume 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;	<b>Tomoli= 1,29</b>
<b>Tomoli 1,29 x €/TOMOLO 17.000,00</b>	€ 21.930,00



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

- Terreno di Ha 1.08,00 equivalenti a circa tanti 4,5

Come precisato nella descrizione di tale cespita 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 ;	Tomoli = 4,57
Tomoli 4,57 x €/TOMOLO 2.500,00	€ 11.425,00

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:

1079 a) CONTRADA VICARIO:

€ 21 930,00 x 0,90 = € 20 000,00 (arretondata)

(OTRO B) CONTRADA SANTA MARIA:

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

## 9. Descrizione del lotto

Lotto 91:

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 situato in c.da Santa Maria di Sciacca, coltivato in gran parte ad ulivo secolare.

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

**Valore a base d'asta**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

€ 10.000,00

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

Sciacca il 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 in inizio attivita' per la vendita  
il giorno 30 del mese di Settembre  
alle ore 09.00 il soggetto C.T.J.  
ebbe Maria Antonia Marini minuta  
dal G.E. Dottor Maria Luisa  
falsa nell'esecuzione [REDACTED] contro  
[REDACTED] più altri ha  
notato minuti alle operazioni perché  
effettuando il sopralluogo nei  
luoghi eseguiti. Il primo  
terreno oggetto di appalto [REDACTED]  
ebbe presenza del signor [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario del terreno  
in oggetto e già da qualche tempo controlla  
varie identificati al F.P. 165 parti  
171. Dette tenute, e così si è visto  
che tutte sono state già eseguita  
la vendita di una somma piuttosto  
elevata, e' stato verificato per me  
che - Tutto il terreno è stato venduto  
soltanto al noto soggetto C.T.J. ha potuto  
riservare solo appaltamenti solo  
nell'intento di grande il proprietario  
sopra detto per la coltura in spazi  
fissi e chiusi. In esempio  
la tipologia più apprezzata è apparsa  
essere al noto soggetto C.T.J. la tipologia  
e le motivazioni del terreno. Precisando  
che il noto soggetto C.T.J. ha fatto i seguenti  
posti del G.E. al sopralluogo N. 10

foto e' concluso alle ore 10:50  
Alla fine del sopralluogo del secondo  
appuntamento di tenuta, il signor  
Contenuto Salvatore dichiara di non  
poter essere presieduto al successivo  
sopralluogo. Per tale motivo gli  
ha chiesto certificando la presenza  
soltanto per la fine della operazione  
mi perito.  
Fare

Alla ore 10:15 si riconferito C.T. effettua  
il sopralluogo del secondo appuntamento  
di tenuta sito in contrada San Marco  
e identificato al F.N. 43 part. 10  
sono presenti i signori [REDACTED]

[REDACTED] Giudiziari leggo il  
quinto punto del C.T. Riconosco  
che Enzo Sole si occupa  
di tenuta tenuta da un solo  
stretto di circa un chilometro  
che quale si vede da comune  
stretto costituito intorno da una  
cinta circondata dal centro  
di tenuta dell'opera muraria  
presenta la pianta di un  
pozzo collocato nella campagna



registrazione appartamento - ~~le~~ 1000000  
non per poche decine, quindi documente  
non fotocopiate e non le incaricate  
Effettuata la lista fotografica e verificata  
la corrispondenza relativa al sopravvissuto  
C.T.I. abitualmente letto e belli belli su

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Scritto 30/05/2013

26 (CT).  
Liana Rambini

[REDAZIONE]

