

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT. DANIELE GALLUCCI



Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Vivirito Salvatore n.q. di esperto stimatore (C.T.U.), nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 121/2016 R.G.Es.

promossa da (creditore procedente)



DOBANK S.P.A.

Avv. Antonio Contrino

contro (debitore esecutato)

A

B

C

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO - LOTTO A

TERRENO FG. 56 - PART.LLE: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA E AB

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.E. DOTT. DANIELE GALLUCCI

ESPERTO STIMATORE (C.T.U.): ING. SALVATORE VIVIRITO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ENRICO SCIALDONE



- Data conferimento incarico (nomina esperto stimatore - C.T.U.); 28/02/2017;
- Data Giuramento esperto stimatore (C.T.U.); 13/03/2017 (ex artt. 569 e 161 c.p.c. - giuramento telematico);
- Data sopralluogo - inizio operazioni: 31/03/2017 ore 10:00 sui luoghi in Castronovo di Sicilia (Pa);
- Termine deposito/trasmissione relazione di stima: 27/08/2017 (30gg prima dell'udienza);
- Data prossima udienza (ex art. 569 c.p.c.): 26/09/2017 ore 09:30



STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiotivivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

INCARICO	3
QUESITI (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)	3
PREMessa	3
1. Controllo documentazione	3
2. Inizio operazioni (sopralluogo)	4
Precisazioni del C.T.U.	4
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	5
Suddivisione in lotti	5
Lotto A) Terreno Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB	5
Lotto B) Terreno con fabbricato (villa) Fg. 50 - Part.lle: 367-373-371-478/1-2 (fabbr.)	5
LOTTO A: Terreno ricadente nel Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB	6
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
Confini	7
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	10
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	10
Estensione e Consistenza	10
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	11
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
Prospetto sintetico Lotto A	12
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	13
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	13
Creditori ipotecari (data di notifica avviso ex art. 488 c.p.c.: 25/10/2016)	13
Elenco formalità pregiudizievoli	14
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	14
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	14
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	14
Estimo; criteri e metodi di stima	14
Metodo sintetico-comparativo	16



Valutazione compendio pignorato (Lotto A)	17
1. Terreno ricadente nel Fg. 56 - Part.IIe: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.....	17
RIEPILOGO VALORI - PREZZO BASE D'ASTA (LOTTO A)	18
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	18
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	18
Precisazioni del C.T.U.	19
ALLEGATI C.T.U.....	I

1. Avvisi - comunicazione inizio operazione (PEC e ricevute Racc. A/R);
2. Verbale di sopralluogo (con relativa trascrizione);
3. Visura camerale [REDACTED]
4. Copia titoli di proprietà;

Lotto A: atto di compravendita del 01/12/2005 - Rep. n. 30778 - Racc. n. 6273 - in Notar Dr. Adriana Pizzuto di Cammarata;

Lotto B: atto di compravendita del 11/03/1994 - Rep. n. 48954 - Racc. n. 15114 - in Notar Dr. Giuseppe Saleva di Aragona;

5. Istanza richiesta certificato Dest. Urbanistica (C.D.U.), accesso atti e ritiro copie c/o U.T.C. di Castronovo di Sicilia (Pa) - Prot. n. 4057 del 16/05/2017:

- Certificato Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai terreni pignorati (Lotto A e B) con note tecniche e stralci cartografici;
- Istanza Sanatoria Edilizia - Pratica di Sanatoria n. 6451 del 30/09/1986 n. ord. 185 - L. 47/85 e L.R. 37/85;
- Richiesta del 13/01/1990 - Prot. N. 6451/85 - Richiesta integrazione documenti
- Nota del 20/09/1996 - Prot. N. 6388 - Sollecito integrazione documenti
- Nota del 16/06/2006 - Prot. N. 5473 - Nuova istruttoria istanza relativa alla C.E. in sanatoria
- Nota del 21/09/2007 - Prot. N. 8256 - Sollecito riscontro note per la definizione della pratica di condono edilizio;
- Richiesta cambio nominativo C.E. in sanatoria del 19/01/2006;
- Copia versamento € 45,00 (diritti di segreteria).

6. Elaborati Catastali Lotto A e B (visure, planimetrie, stralci di mappa, elab. planimetrico ecc...);
7. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio del 22/03/2017 - N. 134 Reg. Certificati;
8. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Nascita del 22/03/2017 - N. 135 Reg. Certificati;
9. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Nascita del 22/03/2017 - N. 136 Reg. Certificati;
10. Certificato di residenza storico del 15/06/2017 - N. 1101 (Sig. D);
11. Certificato di residenza storico del 15/06/2017 - N. 1102 (Sig.ra F).
12. Acquisizione dati per la stima (dati OMI, dati Agenzia immobiliare, dati Aste Giudiziarie ecc...).
13. Foto Google Earth con sovrapposizioni catastali;
14. Documentazione fotografica (Lotto A e B);
15. Elaborati grafici (Lotto B) redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.).

INCARICO

Con decreto di nomina del **28/02/2017**, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese (Pa) il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese (Pa), iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato **esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 121/2016 R.G.Es.** ed in data 13/03/2017 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. del 13/03/2017).

QUESITI (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al decreto di nomina del 28/02/2017), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato individuato come LOTTO A, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto, si riporta quanto appresso.

1. Controllo documentazione

Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore precedente, in riferimento agli avvisi

ai creditori (ex art. 498 C.P.C.), ai comproprietari (ex art. 599 C.P.C.) nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta **congrua e completa** (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente). Al riguardo si precisa che la documentazione depositata in atti risulta completa ad eccezione dei certificati di stato civile / certificato di matrimonio, richiesti dallo scrivente con PEC del 20/03/2017 e successivamente acquisiti (alla presente allegati). Allo stesso modo si evidenzia che in atti non risultano depositate visure e stralci di mappa catastale dei beni immobili pignorati de quo (terreni), documentazione questa che è stata acquisita dallo scrivente.

2. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi (PEC e Raccomandate A/R), concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Enrico Scialdone), ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **31/03/2017** alle ore 10:00 nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa) c/o gli immobili pignorati de quo.

In detto giorno, sui luoghi, ho avuto la presenza dei Signori:

- Sig. B (esecutato);
- Sig. D , n.q. di usufruttuario dell'immobile pignorato individuato nel Fg. 50 - Part.lla 478;
- Avv. Enrico Scialdone, n.q. di Custode del compendio pignorato.

Alla costante presenza degli interessati intervenuti, unitamente ad "altri" soggetti estranei al presente procedimento (meglio generalizzati nel verbale redatto in pari data dal Custode Avv. Enrico Scialdone), previa visione del provvedimento di nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di fotografie, rilievi e misurazioni degli immobili ricadenti nel Fg.50 (terreni con fabbricato, appresso meglio individuati e descritti) che opportunamente rilegate ed elaborati riporterò in Consulenza Tecnica che con gli allegati (verbale di sopralluogo, stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni del C.T.U.

Lo scrivente precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto, ha informato il Sig. B della possibilità di ricevere copia della relazione tecnica, nonché ulteriori informazioni in merito alla stessa, a mezzo servizio di posta elettronica, e lo stesso ha acconsentito all'invio tramite posta elettronica al seguente indirizzo: xxxxxx@alice.it

Infine, per completezza, si riporta l'elenco degli "avvisi" trasmessi al Custode, al creditore procedente ed ai debitori esecutati:

- PEC del 23/03/2017 (avviso al creditore procedente ed ai creditori intervenuti);
- Racc. 1 del 24/03/2017 cod. 052521193798 (A);
- Racc. 1 del 24/03/2017 cod. 052521193867 (B/C).

(cfr copia avvisi alla presente allegati).



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

I beni immobili pignorati di cui all'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Palermo in data 16/06/2016 ai nn. 23514/18234 sono i seguenti:

• **Beni di proprietà della A :**

- Piena proprietà di terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

• **Immobili di proprietà dei Signori B e C :**

- Villa residenziale sita in Castronovo di Sicilia (Pa), località Torricella, con corte di pertinenza, individuata in Catasto al Fg. 50 - Part.lla: 478/1-2;
- Terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 50 - Part.lle: 367-373;
- Terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 50 - Part.lla: 371.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dei beni immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi saranno suddivisi in **due lotti** come dettagliatamente appresso riportato.

Suddivisione in lotti

Lotto A) Terreno Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB

Lotto B) Terreno con fabbricato (villa) Fg. 50 - Part.lle: 367-373-371-478/1-2 (fabbr.)



LOTTO A: Terreno ricadente nel Fg. 56 - Partille: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

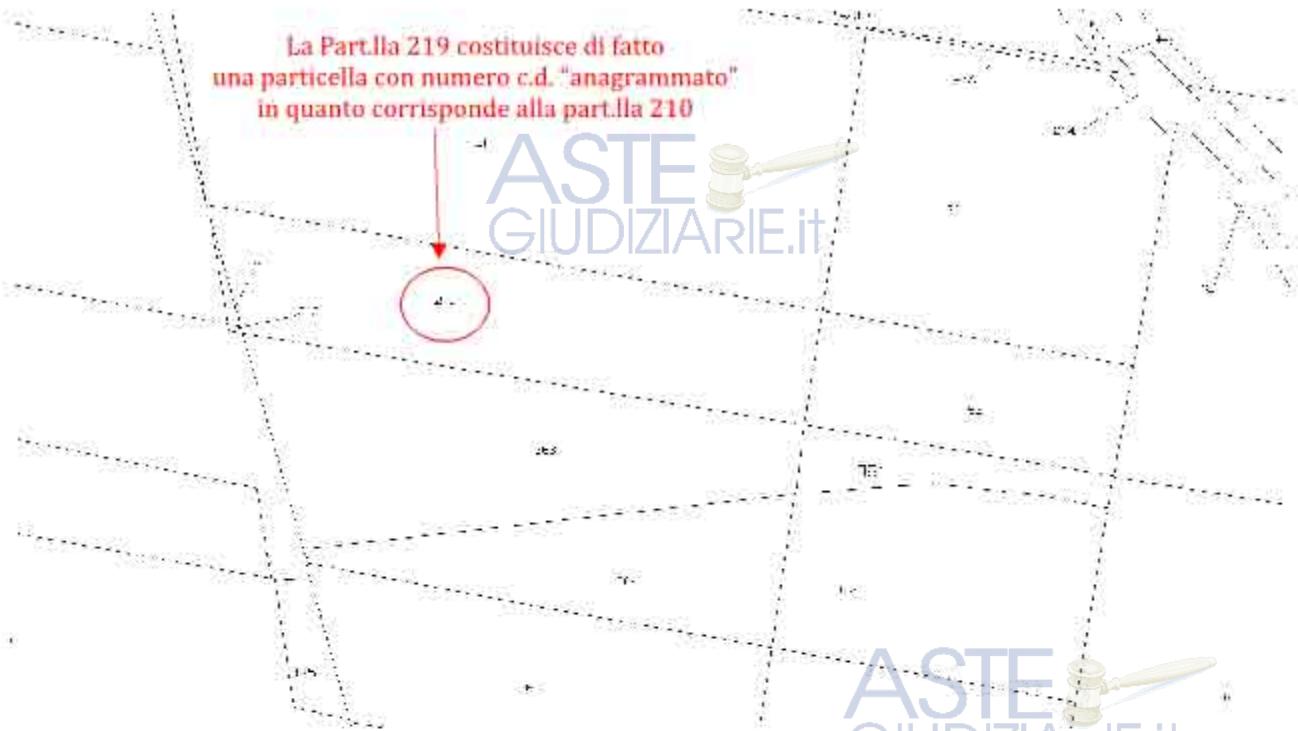
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà dei terreni (fig. 56 - part.ille 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB).

Il compendio immobiliare pignorato de quo (Lotto A) indicato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Palermo in data 16/06/2016 ai nn. 23514/18234 è costituito dai seguenti beni immobili:

- **Beni di proprietà della A :**
 - Piena proprietà di terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 56 - Partille: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

Al riguardo si precisa sin da subito che, da un esame delle visure catastali risulta che la part.lla 210 non è inserita nel foglio di mappa 56 in seguito ad un "errore" di inserimento (particella con numero anagrammato). Dagli accertamenti espletati è emerso infatti che al posto della part.lla 210 (pignorata) correttamente intestata alla ditta esecutata (come appresso dettagliatamente specificato) risulta in mappa la part.lla 219 (cfr stralcio foglio di mappa allegato).



Stralcio foglio di mappa catastale con indicazione dei beni immobili (Lotto A)

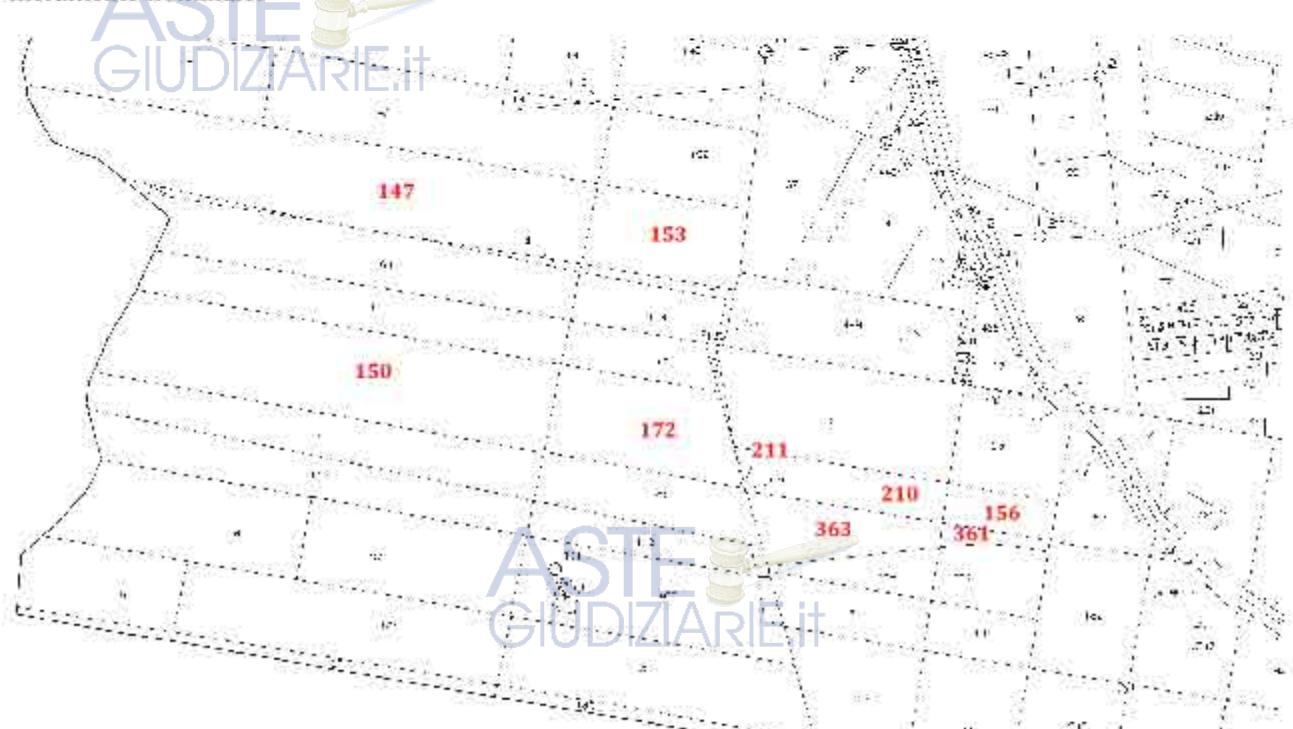
Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dei beni immobili pignorati de quo (particelle di terreno), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi costituiscono un **unico lotto (lotto A)** costituente di fatto un appezzamento di terreno - fondo rustico, già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito lo scrivente precisa che i dati di identificazione catastale relativi al lotto A indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Beni di proprietà della A :

Piena proprietà di terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca degli stessi, fatta eccezione per la part.lla 210 che risulta inserita in mappa erroneamente (come sopra specificato), difformità questa che riveste carattere meramente nominale.



Stralcio foglio di mappa catastale con indicazione dei beni immobili pignorati - terreni (Lotto A)

LOTTO A (come descritto nell'Atto di Pignoramento)

Piena proprietà di terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa) individuato in Catasto al Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

Confini

I beni immobili pignorati de quo (apezzamento di terreno) trovasi ubicati nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa), precisamente nella località denominata "Fanaco - Marinella", all'interno del Parco Monti Sicani. Trattasi di n. 9 particelle di terreno confinanti perimetralmente con altre particelle aliene (cfr stralcio catastale sopra riportato ed alla presente allegato).

Al riguardo lo scrivente C.T.U. ritiene doveroso precisare sin da subito che, in occasione del primo sopralluogo espletato, **nessuno per la** [redacted] all'appuntamento fissato.

In detto giorno (31/03/2017), terminate le operazioni peritali in C.da Torricella c/o gli immobili pignorati

costituiti dalla villa residenziale e appezzamento di terreno circostante (Lotto A), il Sig. B n.q. di debitore esecutato (limitatamente ai beni indicati nel lotto A) si è prestato ad accompagnare lo scrivente C.T.U. e l'Avv. Scialdone Enrico (n.q. di Custode) c/o i terreni ubicati nel Fg. 56 (Lotto A). Accompagnati dal Sig. B lo scrivente, unitamente al Custode nominato, si è quindi recato in prossimità dei terreni de quo, nella località "Fanaco - Marinella" posta a circa 15 Km dall'abitato del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa), in una zona montuosa - collinare posta a Ovest del Lago Fanaco (dove trovasi la Diga omonima).



Foto Google Earth

Coordinate geografiche del sito: Lat. 37.655373° Long. 13.519014°

In seguito a quanto sopra riportato lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che, giunti in prossimità dei luoghi pignorati (Lotto A), esattamente in corrispondenza del punto d'osservazione segnato sulle Foto Google Earth, raggiungibile mediante un percorso di circa 15 Km su una strada dissestata, in pessime condizioni ed in alcuni casi al limite di percorribilità (foto 3), lo stesso Sig. B ha informato lo scrivente ed il custode che i terreni pignorati oggetto della presente (Lotto A), ubicati sul versante montuoso posto a Ovest del lago Fanaco, **non risultano di facile accesso in quanto privi di strade facilmente percorribili con mezzi meccanici (autovetture)**. Preso atto di quanto comunicato, sulla scorta della documentazione catastale in possesso (stralcio foglio di mappa 56), coadiuvato dalle informazioni-indicazioni ricevute dal Sig. B, lo scrivente C.T.U. ha individuato visivamente e per quanto possibile l'ubicazione dei terreni pignorati de quo, riservandosi di effettuare ulteriori accertamenti.



Foto 1 - scattata dal punto d'osservazione in data 31/03/2017 (1° accesso)

Successivamente lo scrivente C.T.U., autonomamente, in data 19/05/2017 si è recato c/o l'U.T.C. di Castronovo di Sicilia (Pa) per ritirare le certificazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni pignorati de quo all'uopo richieste (appresso dettagliatamente descritte ed alla presente allegate). In detto giorno, previo colloqui intercorsi con i funzionari dell'U.T.C., coadiuvato dalla documentazione cartografica reperita ed alla presente allegata (stralci aerofotogrammetrici, corografia Monti Sicani ecc...), lo scrivente ha verificato ed accertato che i terreni pignorati de quo oggetto della presente (Lotto A) risultano privi di strade d'accesso facilmente percorribili.

In seguito quanto sopra riportato, accertata l'impossibilità (per quanto dato sapere) di accedere sui terreni pignorati de quo (Lotto A), lo scrivente precisa che procederà alla descrizione e valutazione degli stessi sulla scorta della documentazione richiesta ed acquisita ed in particolare degli stralci aerofotogrammetrici della zona, delle ortofoto (Google Earth) e degli elaborati catastali (alla presente allegati).



Foto 2 - scattata dal punto d'osservazione in data 19/05/2017 (2° accesso)



Foto 3 - strada percorsa per raggiungere il punto d'osservazione (strada dissestata)

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

1) Appanzamento di terreno sito in Castronovo di Sicilia (Pa), località "Fanaco - Marinella" individuato in Catasto nel Fg. 56 - Partille: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'appennino di terreno pignorato de quo (Lotto A) trovasi ubicato (come detto) nel territorio del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa), nella località "Fanaco - Marinella", a circa 15 Km dal centro abitato, in una zona montuosa - collinare posta a Ovest del Lago Fanaco (dove trovasi la Diga omonima).

Estensione e Consistenza



Foto Google Earth con indicazione del Lotto A

In seguito alle considerazioni sopra riportate (impossibilità di accedere sui terreni de quo), sulla scorta della documentazione cartografica reperita, lo scrivente precisa ed evidenzia che, i terreni in oggetto sono ubicati in una zona montuosa - collinare, raggiungibile (per quanto accertato e dato sapere) mediante sentieri di campagna particolarmente acclivi (c.d. mulattiere), a piedi e/o con l'ausilio di animali da soma.

Dalla visione della documentazione cartografica fornita dall'U.T.C. (alla presente allegata), unitamente alle ortofoto (Google Earth), a parere dello scrivente sembrerebbe verosimile ritenere che l'appennino di terreno pignorato de quo, allo stato attuale, si presenta privo di edificazioni - manufatti e risulta attivato essenzialmente a pascolo. Costituito da diverse particelle, per lo più limitrofe e confinanti l'una con l'altra, trattasi di un fondo rustico avente una notevole estensione che dalla parte bassa è parzialmente pianeggiante, sale verso il promontorio collinare, inglobandolo ed attraversandolo in tutta la sua estensione (cfr foto).

Occupava la complessiva estensione catastale di Ha. 35 are 08 e c. 85 (pari a 350.885 mq).

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I terreni pignorati de quo (Lotto A) sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa), in testa a:

- A (proprietà per 1/1)

Fg. 56 - Partille: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.



Tab. 1 - Dati catastali (terreni)

CATASTO TERRENI: Comune di Castronovo di Sicilia (Pa)												
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								Dati derivanti da	
Sez.	Fg	Part. Ia	Sub.	Qualità	Classe	Sup.			Reddito €			
						ha	are	ca	Dom.	Agr.		
56	147			Pascolo	2	11	04	50	108,38	34,23	Imp. meccanografico 1988	
	150			Pascolo	2	10	35	50	101,59	32,08		
	153			Sem.	5	3	29	70	30,65	11,92		
	156			Sem.	3	1	10	25	31,32	17,08		
	172			Sem.	5	4	24	60	39,47	15,35		
	210			Sem.	5	2	22	10	20,65	8,03		
	211			Sem.	5		03	20	0,30	0,12		
	361			Sem.	3		41	40	11,76	6,41		
	363			Sem.	5	2	37	60	22,09	8,59		
Totale superficie						35	08	85	pari a 350.885 mq			

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che, i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali fatta eccezione (come detto) per la particella 210 erroneamente indicata - riportata nel foglio di mappa (numero anagrammato).



Sovrapposizione foglio di mappa catastale ed aerofotogrammetria della zona

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. riporta per ciascun lotto individuato e descritto il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nelle **schede sinottiche** alla presente allegate, depositate telematicamente in files separati.

Prospetto sintetico Lotto A**LOTTO A: Terreno ricadente nel Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.**

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà dei terreni (fg. 56 - part.lle 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB).

- Trattasi di un appezzamento di terreno attivato prevalentemente a pascolo e seminativo, ubicato nella zona collinare - montuosa denominata "Fanaco - Marinella" posta ad Ovest del Lago Fanaco, a circa 15 Km dall'abitato del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa).
- L'appezzamento di terreno de quo confina perimetralmente con altre particelle di terreno di proprietà aliena (meglio individuate nell'allegato foglio di mappa catastale).
- Gli immobili pignorati de quo (Lotto A) sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Castronovo di Sicilia (Pa) nel **Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.**
- Lo stato dei luoghi (per quanto accertato) corrisponde alla consistenza catastale.
- Estensione catastale complessiva dell'appezzamento di terreno:
Ha. 35 are 08 c. 85 (pari a **350.885 mq**).
- **Prezzo base d'asta Lotto A: € 237.000,00** (cfr Valutazione a pag. 18).

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I beni immobili pignorati de quo (particelle di terreno) risultano intestati a:

- **A** (proprietà per 1/1)
- Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.**

L'appezzamento di terreno de quo, identificato ai fini della presente relazione come Lotto A, sono pervenuti alla società esecutata **A in persona del Sig. B n.q. di amministratore unico e legale rappresentante, in forza dell'atto di compravendita del 01/12/2005** Rep. n. 30778 - Racc. n. 6273 - in Notar Dr.ssa Adriana Pizzuto di Cammarata, registrato ad Agrigento in data 19/12/2005 al n. 4789 (alla presente in copia allegato) da potere della Signora E , nata a .

Dal detto atto si evince che i terreni de quo erano a sua volta pervenuti alla **Sig.ra E** .

- le part.lle 147 e 153 in forza dell'atto di compravendita in Notar Benvenuto Tornabene di Bivona del 20/04/2000;
- le part.lle 150-156-172-210-211-361-363 AA e AB in forza dell'atto di donazione in Notar Benvenuto Tornabene di Bivona del 04/08/1998.

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

In risposta al presente quesito lo scrivente C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha richiesto ed acquisito c/o l'U.T.C. di Castronovo di Sicilia (Pa) - Settore Urbanistica - la relativa certificazione ai sensi della L. 47/85 art. 18, come sostituito dall'art. 30 D.P.R. 380/01 (cfr istanza del 20/04/2017 acquisita al protocollo del Comune in data 27/04/2017 - prot. N. 3567 - e relativa certificazione del 15/05/2017 - Prot. N. 40/57 del 16/05/2017 alla presente in copia allegata). Dalla detta certificazione risulta quanto appresso.

LOTTO A: Terreno ricadente nel Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

Si certifica che nel Parco Regionale denominato "Parco dei Monti Sicani"

porzione delle part.lle 172-210-363 del foglio 56 e le part.lle 147-150-153-211 del foglio 56 - ricadono in

ZONA "B" DI RISERVA GENERALE

porzione delle part.lle 172-210-363 del foglio 56 e le part.lle 156-361 del foglio 56 - ricadono in

ZONA "D" DI CONTROLLO

Si attesta inoltre che sulle suddette particelle gravano i seguenti vincoli:

Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64

Vincolo Paesaggistico (L. 29/06/1939 n. 1497 per effetto della ex L. 431/85 così come modificato dal D.Lgs. 42/2004) **in parte per le part.lle 147 - 150**

Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n. 3267) **per le part.lle 147-150-153-156-172-210-211-361-363**

(cfr Certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato)

QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'appezzamento di terreno pignorato de quo (Lotto A) è nel possesso della A (odierna società esecutata).

Al riguardo lo scrivente ritiene doveroso evidenziare che, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto delle informazioni ricevute dal Custode Avv. Enrico Scialdone, la Società esecutata A era rappresentata sino al 19/03/2016 dal Sig. A1, mentre allo stato attuale il nuovo amministratore unico risulta essere il Sig. A2, ivi residente in (cfr nota del custode del 18/04/2017).

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, nel rispetto delle proprie competenze tecniche, lo scrivente C.T.U., in risposta al presente quesito, riporta quanto appresso descritto.

Creditori ipotecari (data di notifica avviso ex art. 488 c.p.c.: 25/10/2016)

- Banca di credito Cooperativo di San Biagio Platani Soc. Coop. a.r.l.

Ipoteca volontaria iscritta il 05/06/2001 ai nn. 23896/2682 sui beni in oggetto (Lotto A)

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/2010 ai nn. 15441/4165 sui beni in oggetto (Lotto A).

Elenco formalità pregiudizievoli

- Iscrizione ipoteca del 10/03/2010 nn. 15441/4165 a favore di B.M.P.S. e contro A ;
- Trascrizione del 16/06/2016 nn. 23514/18234 a favore di Dobank S.p.a e contro A ;
- Iscrizione ipoteca del 10/03/2010 nn. 15440/4165 a favore di B.M.P.S. e contro A ;
- Iscrizione ipoteca del 18/03/2006 nn. 17332/6728 a favore di Banco di Sicilia e contro A.

(cfr Certificazione notarile in atti)

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, nel rispetto delle proprie competenze tecniche, lo scrivente precisa ed evidenzia che i beni immobili pignorati de quo (Lotto A) individuati catastalmente nel fg. 56 - part.lle 367-373-371-478/1-2 (fabbr.), non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, nel rispetto delle proprie competenze tecniche, lo scrivente precisa ed evidenzia che i beni immobili pignorati de quo (Lotto A) individuati catastalmente nel fg. 56 - part.lle 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto reale pignorato sui beni de quo esercitato dalla Soc. A è la piena proprietà dei terreni.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente precisa che allo stato attuale non si ha conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni individuati come Lotto A.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminariamente, al fine di procedere alla valutazione dei beni immobili pignorati (Lotto A) individuati catastalmente nel fg. 56 - part.lle 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB lo scrivente riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- **approccio di mercato**, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima **il valore di mercato** rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (teoricamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima: nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbero gli immobili avanti descritti (particelle di terreno formanti un unico appezzamento di terreno di grande estensione), tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trovano, cioè si vuole conoscere il valore venale degli stessi, quale **prezzo base per una eventuale vendita all'asta**.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene

stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima. Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "*analitico*", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello *comparativo* che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto, procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del **metodo di stima sintetico-comparativo** che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "*sintetico o comparativo*" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al **valore parametrico adottato (mq)**, per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperte nel Comune di Castronovo di Sicilia (Pa), presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressochè tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate:

- Valori Agricoli Medi (V.A.M.) riferiti alla Provincia di Palermo, per le tipologie di coltura interessate, con riferimento alla Regione Agraria n. 2 (Comune di Castronovo di Sicilia), quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata).

Preciso infine che, nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trovano gli immobili pignorati de quo (Lotto A), considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);

- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni); tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Valutazione compendio pignorato (Lotto A)

Tab. A.1 - Valutazione terreni pignorati (Lotto A)

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	V.A.M. ² € / Ha	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Appezzamento di terreno Fg. 56 - part.lle 147-150-153-156-172-210-211-361-363	0,50 + 2,00	2.750 + 7.700	1,25	0,75	0,90

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Castronovo di Sicilia), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti al 2012 (ultimo censimento utile) per la Provincia e le regioni agrarie dove ricade l'appezzamento di terreno oggetto di valutazione, in funzione della coltura prevalente (Reg. Agraria n. 2).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc... in caso di u.i.), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spazielli aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra riportato e descritto si riportano i valori relativi al Lotto A.

1. Terreno ricadente nel Fg. 56 - Part.lle: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

- Superficie catastale complessiva Ha. 35 are 08 e c. 85 (pari a 350.885 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,90/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 316.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO A (appezzamento di terreno) € 316.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 25%.

RIEPILOGO VALORI - PREZZO BASE D'ASTA (LOTTO A)**LOTTO A di proprietà della Soc. A**

Appezzamento d terreno in Catasto Fg. 56 - Part.Ile: 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB.

Valore di mercato € 316.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 25% * rispetto al valore di mercato	- €	79.000,00
Sommano	€	237.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A € 237.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* N.B.: Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

* * * * *

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

* * * * *

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà dei terreni (fg. 56 - part.Ile 147-150-153-156-172-210-211-361-363 AA e AB).

Esaminati e descritti gli immobili pignorati de quo (Lotto A), lo scrivente C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito lo scrivente C.T.U. ha richiesto ed acquisito la seguente documentazione che si allega alla presente:

1. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio del 22/03/2017 - N. 134 Reg. Certificati;
2. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Nascita del 22/03/2017 - N. 135 Reg. Certificati;
3. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Nascita del 22/03/2017 - N. 136 Reg. Certificati;
4. Certificato di residenza storico del 15/06/2017 - N. 1101 (Sig. D);

5. Certificato di residenza storico del 15/06/2017 - N. 1102 (Sig.ra F).

Precisazioni del C.T.U.

Dall'esame della documentazione di cui sopra ed in particolare dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del 22/03/2017 - N. 134 R.C. - si evince che **con atto in data 26/04/1995 a rogito del Notaio Giuseppe Saieva del D.N. di Agrigento gli sposi B e C (odierni debitori esecutati) hanno scelto il regime di separazione dei beni.**

* * * * *

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 25/08/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

