

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Architetto Filippo ZERILLI

Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 – Cell. 347/7112253

E mail: filippo.zerilli61@gmail.com – PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare promossa dalla società "A" contro il sig. "B" e la sig.ra "C".*

Ruolo N.: 176/2014.

G.E.: *Dott. Angelo Petralia, oggi Dott.sa Laura Di Bernardi*

Sono acclusi: *Ifascicoletti di stima dal n. 1 al n. 10 e gli allegati dal n. 1 al n. 3.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Angelo Petralia

. . .

Procedura esecutiva n. 176/2014

Promossa dalla

società "A"

contro

il signor "B" e la signora "C"

. . .

Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli

❖ ❖ ❖ ❖ ❖

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -
--

- Data di giuramento: 20.10.2017.
- Scadenza del termine originario: 23.02.2018.
- Nuova scadenza a seguito di concessa proroga: 06.04.2018.

Premessa:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Angelo Petralia, durante l'udienza del 20.10.2017, conferiva al sottoscritto Architetto Filippo Zerilli, iscritto all'Albo dei CTU di questo Tribunale al n. 25, i quesiti di cui all'ordinanza del 27.01.2016, da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente allegato:

- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, 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 2° c.p.c. (esplicitando se stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 2 di 26 -

- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e 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 esegutate 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, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. 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 effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/2003 - 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. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art 7 L. 47/58 (oggi art 31 comma 3 e ss. 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 e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione 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)
 - 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) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
 - g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - h) fornisca, nei caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);
 - i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
 - j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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 tante relazioni di stima 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 di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte 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 delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, 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 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 della zona;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno in carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione 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 stessa;
 - c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi 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 i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare 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 e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito prediligendo, per le parti eseguite, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti - le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;
- 8) l'esperto provveda a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti eseguite, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta

consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

- 9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, eventuali note alla consulenza. **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**
- 10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);
- 11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti;
- 13) l'esperto formuli tempestiva istanza di autorizzazione ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, per misurazioni, operazioni materiali ovvero per far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili, indicandone dettagliatamente le ragioni;
- 14) è indispensabile che la prima identificazione dei beni avvenga secondo quanto indicato nel pignoramento. Non è possibile per l'esperto stimare beni che non rientrano in quest'ultimo, salva espressa autorizzazione del g.e. (ma vanno stimati i beni non espressamente indicati nel pignoramento che risultino edificali o modificati, anche in difetto di regolarizzazione catastale, su quelli correttamente descritti nel pignoramento stesso: ad es., costruzioni edificate su terreni, edifici diversi rispetto alle risultanze delle mappe catastali);
- 15) le attività di accatastamento non possono essere autonomamente considerate con onorario a vacanza, in quanto serventi all'incarico principale di estimo ma saranno computate ai fini di una maggiorazione del compenso;
- 16) l'esperto può contattare il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà) per ogni comunicazione formale, ad esempio, quella relativa all'istanza di proroga o di concessione di specifiche autorizzazioni etc. dovrà peraltro depositare rituale istanza, in regola con il bollo, in cancelleria e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento finale del giudice.

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine del 23.02.2018 e rinviava la causa al 23.02.2018. Di poi, su richiesta del C.T.U., il magistrato, concedeva proroga fino al 06.04.2018.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il custode giudiziario nominato, Avv. Salvatore Scannella, convocava le parti in causa per il 29.11.2017, ore 9,30, presso la località Mercato Bianco, frazione di Castronovo di Sicilia. Erano presenti, oltre al Custode, il debitore esecutato personalmente ed il figlio, sig. "G". Il C.T.U., alla presenza degli intervenuti, procedeva alla verifica e consistenza dei terreni di cui ai punti 2, 11, 13, 1, 5, 6 e 8, prendeva appunti su fogli separati e scattava diverse fotografie. Il sig. "G" dichiarava che molti dei terreni staggiti sono coltivati dal fratello, sig. "F", nella qualità di comodatario, giusti i contratti che si riservava di produrre. Alle ore 12,00 era redatto e sottoscritto il verbale ed i lavori aggiornati al 12.12.2017, ore 9,30, presso il bivio di Mercato Bianco.

Il giorno 15.12.2018, alle ore 9,30, presente il sig. "G", il quale produceva copia del contratto di comodato d'uso gratuito in favore del fratello, sig. "F", ed il custode giudiziario; il C.T.U. procedeva alla verifica e ricognizione di altri terreni. Alle ore 12,45 era redatto e sottoscritto il verbale. Poi, il giorno 09.03.2018, alle ore 9,30, ritornava nella frazione di Marcato Bianco onde visionare, alla presenza del sig. "G" e del custode, il terreno distinto con la p.lla 323 ed il fabbricato realizzato sulla p.lla 325, entrambi del fg. 12 di Castronovo di Sicilia; prendeva appunti, eseguiva il rilievo metrico dell'intero edificio e scattava numerose fotografie. Il Sig. "G" dichiarava che il fabbricato è da lui abitato e dalla sua famiglia. Successivamente, si spostava in C/da Balestrino al fine di verificare le opere di messa in sicurezza relativi alla copertura di una delle stalle che lo stesso affermava di avere compiuto. L'ausiliario scattava delle foto e prendeva atto che siffatti lavori consistono nello svolgimento e fissaggio di reti poste sull'intradosso del solaio e sorrette da travi in legno atte a contenere eventuali cadute di calcinacci e laterizi. Alle ore 11,30 era redatto e sottoscritto il verbale.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, 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 2° c.p.c.....

Il fascicolo per il quale si procede è completo della documentazione di rito nonché della relazione, ex art. 567 del codice di procedura civile, redatta dal Dott. Evangelista Ottaviano, notaio in Modica.

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e 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 esegutate le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale.

Il custode giudiziario nominato, Avv. Salvatore Scannella, ha dato puntuale comunicazione dell'inizio delle attività peritali alle quali ha partecipato il

debitore, sig. "B" ed il figlio, sig. "G". Circa il provvedimento di convocazione, ex art. 569 c.p.c., riferisce che parte esecutata ne è stata edotta mediante dettagliate informazioni rese dallo stesso custode.

2a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. 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;

2b) 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 inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Beni dichiarati di proprietà del sig. "B" per 1/2 e della sig.ra "C" per 1/2.

Circa il bene 1) dell'atto di pignoramento: Fondo rustico sito in territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Marcatobianco – Sceusa, esteso ha 4.55.43 con entro stante piccolo fabbricato rurale di centiare 39, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 10, particelle: 322, fabbricato rurale di are 0.39; 338, sem. 3^a di are 3.85, R.D. di € 1.09; 341, sem. 4^a, ha 1.66.00, R.D. di € 25.72; 636. Sem. 4^a, di are 62.80, R.D. di € 9.73; 682, sem. 3^a, di ha 1.40.41, R.D. di € 39.88; 683, sem. 3^a di are 03.25, R.D. di € 0.92; 685, sem. 3^a di are 07.30, R.D. di € 2.07; 687, sem. 3^a, are 26.65, R.D. di € 7.57, **che il fondo è ben identificato. Il F.R. distinto con la p.lla 322, con diritto sulla pertinenza, non è ubicato all'interno del lotto, ma a poca distanza da esso;**

fa parte di un più ampio edificio rurale in cattive condizioni fisiche e parzialmente crollato. La porzione pignorata si compone di una sola stanza al piano terra le cui condizioni sono davvero pessime: muri scrostati e lesionati, tetto in parte crollato; pavimento in terra battuta; infissi non più utilizzabili; assenza di qualunque tipo di impianto e/o rifinitura. Le superficie indicata in atto di pignoramento, ha 4.55.43, non è corretta perché la somma delle estensioni di ciascuna particella (si consultino le visure catastali accluse al fascicoletto di stima n. 1) forniscono una superficie di ha 4.10.65, pari a mq 41.065. Rileva, altresì, che il sig. "B", debitore, in regime di comunione legale di beni con la sig.ra "C", risulta livellario di detti terreni ed il sig. "D" concedente. Il livello è un contratto agrario di origine medioevale per il quale il proprietario (concedente) concedeva un lotto di terra ad un contadino (detto livellario) in cambio di un fitto. Di esso ormai non è rimasta alcuna traccia nel nostro codice civile, nel quale è invece disciplinato il diritto di enfiteusi che richiama in molte sue caratteristiche il livello. Il diritto che sorge dal contratto di livello era, in genere, alienabile e, quindi, anche trasmissibile *mortis causa*. Il livellario può liberarsi del peso del concedente, e, dunque, divenire pieno proprietario del bene, ponendo in essere un atto di affrancazione come se fosse esattamente un enfiteuta. In alternativa, qualora intervengano insuperabili difficoltà nel rintracciare l'ente o il soggetto concedente, ci si può rivolgere al Giudice competente perché pronunci l'acquisto del diritto di proprietà del bene da parte dello stesso livellario, se usucapibile. Va precisato che l'approfondimento di dottrina e giurisprudenza sull'alienazione di immobili gravati da livelli parte dal presupposto che l'alienante non sia il concedente, ma lo stesso livellario. Invero, di norma, è il livellario che è nel possesso del fondo da tempo immemore ed è lui quindi che potrebbe avere intenzione di alienarlo, ritenendosene di fatto proprietario. In tali casi la soluzione sicuramente preferibile per ottenere l'estinzione dei vincoli in questione (e la conseguente cancellazione dell'intestazione catastale) è il ricorso all'affrancazione, data l'equiparabilità tra livellario ed enfiteuta. L'affrancazione può derivare da una procedura giudiziale o più semplicemente da un accordo privato con il

concedente, magari anche di natura transattiva ove, in mancanza dell'originario titolo costitutivo del diritto di livellario, non si abbia certezza sull'originario ammontare del canone. Il vincolo derivante dall'imposizione del livello, per l'opinione assolutamente prevalente, ha natura di obbligazione e pertanto è senza dubbio opponibile all'acquirente. Ciò significa che chi acquista il fondo dal livellario è comunque tenuto al pagamento del canone nei confronti del concedente. L'obbligazione di pagamento del canone "segue" il fondo, chiunque diventi il livellario. Da tale assunto è, dunque, chiaro che non tutti i livelli siano uguali e ogni situazione giuridica merita un particolare studio ed una specifica analisi nell'interesse di ogni soggetto specifico del rapporto. **Il C.T.U., sulla base delle argomentazioni fin qui svolte deve ritenere che il pignoramento sia efficace solo sul "livello" e che esso non si possa estendere anche al diritto del concedente, dunque all'intera proprietà. Ne consegue che valuterà soltanto il diritto reale minore, cioè il livello o enfiteusi, secondo le formule di seguito riportate.**

Prezzo di affrancazione P.A. = Canone enfiteutico x 15.

Stima del diritto dell'enfiteuta, ovvero del valore del dominio utile Vdu

Vdu = Vf - (P.A. + Sp), dove:

- Vf = valore del fondo considerato libero
- P.A. = prezzo di affrancazione (canone enfiteutico x 15)
- Sp = spese di affrancazione (spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta).

CANONE ANNUO PER I TERRENI AGRICOLI

K = canone annuo = Reddito Dominicale x 1,8 x coefficiente ISTAT

Coefficiente ISTAT = indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dalla data di acquisto del terreno e fino ad oggi (ad esempio dal 1° gennaio 1988 – al 1° gennaio 2016 = 2,167).

In ordine al bene 2) dell'atto di pignoramento: *Piena proprietà del fondo rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Marcatobianco – Sceusa, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 11, p.lla 52, sem. 2^, are 44.78, R.D. € 18,50, riferisce che il lotto è ben descritto. Anche in questo caso, tuttavia, il sig. "B" risulta livellario in regime di comunione*

legale dei beni con la moglie, sig.ra "C", mentre il concedente è il sig. "D".
La stima, per quanto sopra ragionato, riguarderà il solo livello o enfiteusi.

Sul bene 3) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà dei terreni siti a Castronovo di Sicilia (PA) nella c/da Macatobianco, esteso nell'intero ha 1.84.21, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 3, particelle: 589 AA, sem. 3^a, di are 91.33, e R.D. di € 25,94; 589 AB, uliveto 2^a, are 6.02 e R.D. di € 2,18; 591, sem. 2^a, di are 78.56 e R.D. di € 32,46; 593, sem. 2^a, di are 8.30, R.D. di € 3,43, osserva che il lotto è correttamente indicato, pur tuttavia la p.la 593 ricade per intero nell'area della "Regia Trazzera Mercato Bianco" e per questo motivo appartiene al demanio armentizio della Regione Sicilia. Il Demanio Trazzerale comprende le "Regie Trazzere" della Sicilia che, originariamente, erano strade a fondo naturale utilizzate per il trasferimento degli armenti dai pascoli invernali delle pianure ai pascoli estivi delle montagne, per tale motivo, il demanio trazzerale, è anche conosciuto come demanio "armentizio". Già demanio pubblico dello Stato, le trazzere, sono state assegnate alla Regione in forza dell'art 32 dello Statuto. L'ufficio competente fu istituito il 23 agosto 1917 con decreto luogotenenziale n° 1540. Le trazzere del demanio regionale interessano i territori di quasi tutti i Comuni dell'isola estendendosi complessivamente per circa 11 mila chilometri con una larghezza "legale" minima pari a 37,68 metri, corrispondente all'antica misura di 18 canne e 2 palmi. Questi numeri, da soli, lasciano immaginare la vastità del patrimonio regionale definito "Demanio Trazzerale". Per questi motivi la p.la 593 non sarà stimata.*

Sul bene 4): *piena proprietà del Fondo Rustico sito in territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Tortoresi – Stazzone, esteso nell'intero ha 11.01.89, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 2, particelle: 239, sem. 2^a, ha 2.88.54, R.D. di € 119,21; 252, sem. 2^a, ha 2.71.08 e R.D. di € 77,00; 240 aa, sem. 2^a, ha 3.52.25, R.D. di € 145,54; 240 AB, uliv. 2^a, are 19.68, R.D. di € 7,11; 253, sem. 3^a, ha 1.70.34, R.D. di € 48,39, fa notare che il compendio è ben descritto. Sulla p.la 239 insiste un antico fabbricato rurale di circa mq*

57,20 di superficie coperta, elevato con pietrame locale e copertura a due falde realizzata con una orditura di travi in legno, tavolato e tegole a coppi siciliani. Si notano, però, anche degli elementi costruttivi più recenti: una trave in c.a., conci di tufo e blocchetti in cemento-pomice e ciò farebbe pensare a lavori di ristrutturazione avvenuti più di recente. Le sue condizioni sono scadenti per via di alcune profonde lesioni che attraversano le murature e della copertura che non assolve bene alla sua funzione; non vi sono rifiniture, né impianti, né adeguati infissi. Il C.T.U. nell'incertezza circa la databilità del fabbricato consiglia all'aggiudicatario di proporre istanza ex art. 36 del DPR 380/2001 al fine di regolarizzarlo o di demolirlo ove la sanatoria non fosse praticabile. I costi sono specificati nel fascicolo di stima n. 4.

In ragguglio al bene di cui al n. 5 dell'atto di pignoramento: *piena proprietà del Fondo Rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Balestrino, esteso ha 3.40.18, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 10, particelle: 699 AA, sem. 3^a, ha 3.25.84, R.D. di € 92,56; 699 AB, uliv. 3^a, are 14.44, R.D. di € 3,36, che il lotto è ben identificato, ma la superficie complessiva non ammonta ad ha 3.40.18, ma ad ha 3.40.28. Circa la storia del dominio, riferisce che il sig. "B" ne è diventato proprietario per atto di compravendita del 16.01.1997 in notaio Gianfranco Pulvino di Alia, trascritto il 05.02.1997 ai nn. 4301/3496, da potere di ***** e ******. La sig.ra "C", presente durante la stipula, confermò che i beni acquistati dal marito, sig. "B", erano esclusi dalla comunione legale senza alcuna eccezione o riserva. Ne deriva che l'intera proprietà è in capo al solo sig. "B" e che l'atto di pignoramento è errato allorché così recita: *"in proprietà al debitore, pervenutogli in regime di comunione legale dei beni con il coniuge"*. Del pari, è errata la nota di trascrizione che imputa i beni ai sig.ri "B" e "C", in ragione di ½ ciascuno in comunione legale dei beni. In ogni caso, eseguirà la stima dell'intero 1/1.

Circa il bene 6) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà del Fondo Rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Balestrino, esteso are 2.14, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 10, particella 700, sem. 3^a, are 214 e R.D. di € 0,61, osserva che sul lotto insiste un fabbricato rurale di circa mq 90 di superficie, non censito in catasto, realizzato con muratura di pietrame locale e copertura in legno, le cui condizioni fisiche sono pessime tant'è che parte di esso è già crollato; di esso, il sig. "B", ne è proprietario per la quota di ½ indiviso, giusta l'atto di compravendita in notaio Pulvino del 16.01.1997, trascritto il 05.02.1997 ai nn. 4301/3496 (vedi copia in allegato n. 2). Il fabbricato è dichiarato ante 1 Settembre 1967 e dunque è trasferibile ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985. La sig.ra "C", presente durante la stipula, confermò che i beni acquistati dal marito, sig. "B", erano esclusi dalla comunione legale senza alcuna eccezione e riserva. Ne consegue che l'intera proprietà è in capo al solo sig. "B" e che l'atto di pignoramento è errato allorquando così recita: *"in proprietà al debitore, pervenutogli in regime di comunione legale dei beni con il coniuge"*. Del pari, è errata la nota di trascrizione che imputa i beni ai sig.ri "B" e "C", in ragione di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.*

Sul bene 7) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà del Fondo Rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Uderfi – Balestrino, esteso nell'intero ha 5.47.36, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 3, particelle: 1, sem. 3^a, are 86.40, R.D. di € 24.54; 311, sem. 3, ha 1.90.46, R.D. di € 54,10; 312, sem. 3^a, ha 2.70.50, R.D. di € 76,84, che il lotto è ben descritto. Sulla p.lla 311 c'è un vecchio fabbricato rurale di circa mq 57 di superficie coperta, elevato con pietra locale e coperto con travi in legno, tavolato e tegole in laterizio; parte di esso è crollato, le condizioni generali sono critiche e non vi si rinvergono rifiniture ed impianti di alcun genere. L'edificio non è censito in catasto, ma la sua trasferibilità è possibile atteso che risale, con ogni probabilità, a prima del 1° Settembre 1967. La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con riferimento a questo fondo, riporta, erroneamente, la frazione complessiva di 15/30 (7,5/30 per*

ciascuno), piuttosto che la quota di 15/30 per ognuno dei due coniugi. Il C.T.U. eseguirà la stima dell'intero (30/30) lasciando al magistrato il compito di valutare la discrasia qui rilevata.

Sul bene di cui al n. 8): *Piena proprietà del Fondo Rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella C/da Urdefi – Balestrino, esteso nell'intero ha 25.99.87, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 10, particelle: 350 AA, sem. 4^a, ha 10.00.14, R.D. di € 154,10; 350 AB, sem. arb. 2^a, ha 4.60.06, R.D. di € 237,60; 370 AA, sem. 3^a, are 75.99, R.D. di € 21,59; 370 AB, sem. 3^a, are 05.25, R.D. di € 0,41; 587, sem. 4^a, are 00.36, R.D. di € 0,06; 593 AA, sem. 4^a, ha 2.24.18, R.D. di € 34,73; 593 AB, pascolo 3^a, ha 3.62.52, R.D. di € 28,08, che il lotto è correttamente identificato. Sulla p.lla 350 è stato elevato un fabbricato, di superficie coperta pari a circa mq 56,00, con conci di tufo a secco e/o allettati su malta e copertura in travi di legno, tavolato e tegole in laterizio. Non vi sono rifiniture, né impianti, né serramenti esterni; il prospetto principale, quello che si affaccia sulla stradella di servizio, presenta delle profonde lesioni, segno evidente di cedimenti fondali. Il fabbricato, non censito in catasto, compare nella carta IGM del 1968 (la si consulti in calce al fascicolo n. 7 e dunque è più che verosimile che risalga a prima del 1° Settembre 1967, il che ne consente la trasferibilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 47/1985. **La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con riferimento a questo fondo, riporta, erroneamente, la frazione complessiva di 15/30 (7,5/30 per ciascuno), piuttosto che la quota di 15/30 per ognuno dei due coniugi. Il C.T.U. eseguirà la stima dell'intero (30/30) lasciando al magistrato il compito di valutare l'importanza della discrasia qui rilevata.***

Beni di esclusiva proprietà del sig. "B.

Circa il bene 9) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà dello stacco di terreno edificabile per costruzioni rurali, sito in territorio di Castronovo di Sicilia nella C/da Balestrino, esteso are 1.34, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 12, particelle: 323, sem. 3^a, are 0.74, R.D. di € 0,21; 325, sem. 3^a, are 0.60, R.D. di € 0,17, che la p.lla 323 è correttamente indicata, mentre sulla*

p.lla 325, anch'essa correttamente segnalata, è stato abusivamente elevato, nell'anno 1979, così recita una iscrizione rinvenuta all'interno del piano terra, un fabbricato con tre elevazioni fuori terra che oggi costituisce l'abitazione del sig. "G", figlio del sig. "B".

In ragguglio al bene di cui al n. 10) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà dello stacco di terreno sito nel territorio di Castronovo di Sicilia, nella c/da Tortoresi – Stazzone, esteso are 23.93, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 2, p.lle 519, sem. 4^a, are 19.13, R.D. di € 2,96; 523, vigneto 3^a, are 4.80, R.D. di € 2,23, che sono esattamente identificati.*

Beni indicati di proprietà del sig. "B" per 25/82 e della sig.ra "C" per 32/82.

In merito al bene di cui al n. 11) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà del locale deposito a piano terra, sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Balestrino, della superficie di mq 59, riportato al NCEU di Castronovo di Sicilia al foglio 11, particella 448, c/da Balestrino snc, P.T., cat. C/2, cl. 3^a, mq 59 e rendita di € 54,85, che il fabbricato è correttamente identificato.* Trattasi di un edificio abusivo costruito con una struttura portante in c.a., ossia con materiali e tecnologie che lo fanno risalire a dopo il 1° Settembre 1967; i muri perimetrali sono elevati con conci di tufo e rifiniti con un intonaco grossolano, la copertura è a capanna con tegumenti in laterizio del tipo alla "marsigliese". Si compone di un unico ambiente utilizzato come magazzino e fienile. Davanti al prospetto Est è stata costruita, anche questa abusivamente, una vasta tettoia fatta con pilastri e traverse in acciaio e copertura in lamiera grecata. Essa è databile tra il 2011 ed il 2016 e lo si evince dalla visione delle foto aeree pubblicate nel sito "Google Earth". Al momento del sopralluogo, il fabbricato, risultava nel possesso al sig. "E", comproprietario del compendio agricolo insieme al debitore ed alla moglie. **Il C.T.U., dopo aver letto la relazione notarile, la nota di trascrizione del pignoramento ed avere esaminato i titoli di proprietà forniti dagli stessi esecutati, ha appreso (si consultino anche le visure catastali accluse in calce) che il debitore, sig. "B", è titolare della frazione indivisa di 25/82 per averla**

acquisita con atto di compravendita del 18.12.1972 (prima che subentrasse la riforma del diritto di famiglia, anno 1975) in notaio Maria Angela Sirretta di Corleone; la sig.ra "C" è titolare della frazione indivisa di 7/82 per averla acquisita con il medesimo atto di compravendita e della quota di 25/82, giusta l'atto di compravendita del 23.04.1991 in notaio Vincenzo Cottone di Palermo, trascritto il 11.05.1991 ai nn. 20764/15696. In quest'ultimo rogito, tuttavia, è espressamente specificato che la sig.ra "C" acquista *"nell'esercizio della propria impresa agricola ai sensi dell'art. 178 C.C. e, pertanto, (i fondi comperati) sono beni personali"*. Il sig. "E", invece, è titolare della quota di 25/82 per averla acquistata con l'atto del 18.12.1972, prima richiamato. Il C.T.U. stimerà la sola frazione di 25/82 in capo al sig. "B", atteso che i 7/82 acquisiti dalla sig.ra "C" non potevano essere in comunione legale dei beni (solo dopo il 1975 ciò era possibile) e che i 25/82 comperati dalla medesima nel 1991 erano a titolo esclusivamente personale. Nella nota di trascrizione del pignoramento la quota staggita è indicata, erroneamente, in regime di comunione legale dei beni. Infine, nella medesima nota di trascrizione del pignoramento è stata omessa la p.lla 46 che, per questo motivo, non sarà valutata.

In merito al bene di cui al n. 12) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà dei locali adibiti a deposito, siti nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Balestrino, riportati al NCEU di Castronovo di Sicilia al foglio 11, particelle: 401 sub 1, categ. C/2, classe 4^a, consistenza di mq 60, Reddito di € 65,07; 401 sub 2, categ. C/2, classe 4^a, consistenza di mq 260, Reddito di € 281,99; 401 sub 3, categ. C/2, classe 4^a, consistenza di mq 340, Reddito di € 368,75, riferisce che i beni sono "correttamente" indicati, tuttavia il loro censimento è avvenuto d'ufficio (fabbricati così detti fantasma) e non sono disponibili le planimetrie di ciascuna unità immobiliare (si esaminino i relativi documenti nel fascicoletto di stima n. 10), benché siano consultabili le visure di ciascuna di esse. In altre parole, non è dato conoscere la loro consistenza geometrica e planimetrica e l'effettiva posizione sul terreno. Il C.T.U., pertanto, non ne farà la stima secondo l'indicazione loro attribuita*

dal catasto, ma effettuerà la valutazione dei fabbricati secondo la loro effettiva consistenza rilevata sul terreno. A questo va aggiunto che le tre unità immobiliari, come pure gli ampliamenti che si sono susseguiti nel tempo, sono abusive ed i debitori non si sono mai curati di sanarle. Nella foto aerea che segue sono indicati i singoli manufatti che ricadono in parte sulla p.lla 401, in parte sulla p.lla 148. Se si compara questa foto con lo stralcio di mappa catastale susseguente, il lettore si accorgerà che dopo la catastazione, avvenuta d'ufficio, sono state eseguite ulteriori opere in ampliamento che non figurano neppure nella mappa catastale.

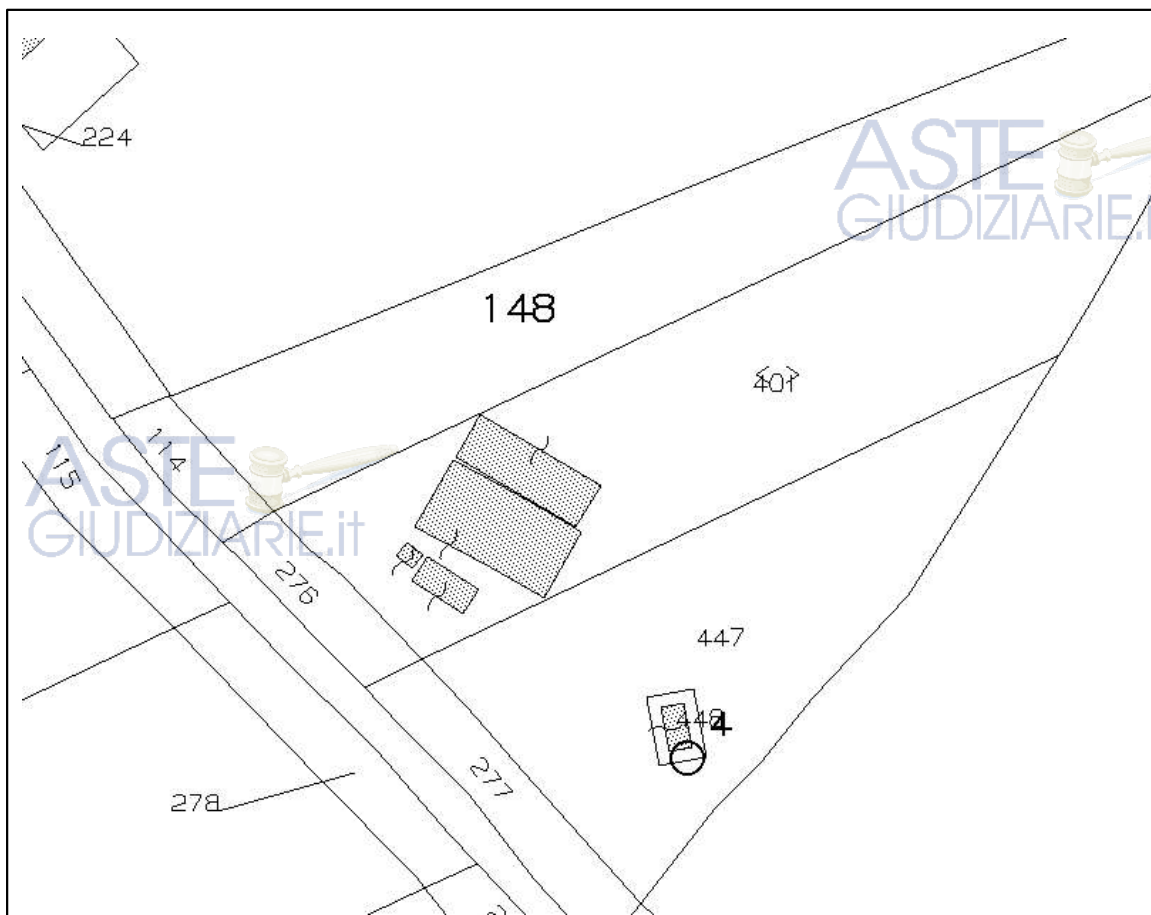
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 16 di 26 -



In merito al bene di cui al n. 13) dell'atto di pignoramento: *piena proprietà del fondo rustico sito nel territorio di Castronovo di Sicilia nella c/da Balestrino, riportato al NCT di Castronovo di Sicilia al foglio 11, particelle: **131** sem. 4^a, ha 2.22.69, R.D. di € 34,50; **148**, sem. 3^a, are 73.61, R.D. di € 20,91; **274** (ex 46), sem. 4^a, are 69.65, R.D. di € 10,79; **275 AA** (ex 46), sem. 4^a, are 16.93, R.D. di € 2,62; **275 AB** (ex 46), vigneto 2^a, are 00.47, R.D. di € 0,41; **276** (ex 114), sem. 3^a, are 06.70, R.D. di € 1,90; **277** (ex 114), sem. 3^a, are 13.30, R.D. di € 3,78; **278 AA** (ex 15), uliveto 3^a, are 11.00, R.D. di € 2,56; **278 AB** (ex 115), sem. 4^a, are 01.83, R.D. di € 1,28; **279** (ex 115), uliveto 3^a, are 05.99, R.D. di € 1,39; **280 AA** (ex 131), sem. 4^a, ha 3.41.07, R.D. di € 52,84; **280 AB** (ex 131), uliveto 3^a, are 08.03, R.D. di € 1,87; **281 AA** (ex 131), sem. 4^a, ha 3.00.78, R.D. di € 46,60; **281 AB** (ex 131), uliveto 3^a, are 13.03, R.D. di € 3,03; **447** (ex 283), sem. 3^a, are 63.63, R.D. di € 18,07; **46**, sem. 4^a, are 03.35, R.D. di € 16,01; **114**, sem. 3^a, are 05.60, R.D. di € 1,59; **115 AA**, uliveto 3^a, are 10.00, R.D. di € 2,32; **115 AB**, sem. 4^a, are 01.18, R.D. di € 0,18, che i beni*

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

sono correttamente indicati. E' bene rimarcare che l'originaria p.lla 148 è stata ripartita con il frazionamento n. 2176, in atti dal 13/03/1991, e da essa sono sorte: la p.lla 148 (di più piccola estensione), la p.lla 401, fabbricato con corte esclusiva di cui al punto n. 12 dell'atto di pignoramento; la p.lla 447 (ex 283) all'interno della quale c'è il fabbricato distinto con la p.lla 448, anch'esso pignorato ed indicato al punto n. 11 dell'atto di pignoramento. Le p.lle 114, 115, 276, 277, 278, e 279 (già 114 e 115) ricadono all'interno della fascia pertinenziale della "Regia Trazzera Mercato Bianco" ed in quanto tali sono proprietà del pubblico demanio armentizio della Regione Sicilia. Per questo motivo saranno escluse dalla stima e l'aggiudicatario, ove lo volesse, potrà provvedere, a proprie spese, alla loro legittimazione proponendo apposita istanza presso gli uffici regionali siti a Palermo nella Via Nicolò Garzilli n. 36. Il C.T.U., dopo aver letto la relazione notarile, la nota di trascrizione del pignoramento ed avere esaminato i titoli di proprietà forniti dagli stessi esecutati, ha appreso (si consultino anche le visure catastali accluse in calce) che il debitore, sig. "B", è titolare della frazione indivisa di 25/82 per averla acquisita con atto di compravendita del 18.12.1972 (prima che subentrasse la riforma del diritto di famiglia, anno 1975) in notaio Maria Angela Sirretta di Corleone; la sig.ra "C" è titolare della frazione indivisa di 7/82 per averla acquisita con il medesimo atto di compravendita e della quota di 25/82, giusta l'atto di compravendita del 23.04.1991 in notaio Vincenzo Cottone di Palermo, trascritto il 11.05.1991 ai nn. 20764/15696. In quest'ultimo rogito, tuttavia, è espressamente specificato che la sig.ra "C" acquista *"nell'esercizio della propria impresa agricola ai sensi dell'art. 178 C.C. e, pertanto, (i fondi comperati) sono beni personali"*. Il sig. "E", invece, è titolare della quota di 25/82 per averla acquistata con l'atto del 18.12.1972, prima richiamato. Il C.T.U. stimerà la sola frazione di 25/82 in capo al sig. "B", atteso che i 7/82 acquisiti dalla sig.ra "C" non potevano essere in comunione legale dei beni (solo dopo il 1975 ciò era possibile) e che i 25/82 comperati dalla medesima nel 1991 erano a titolo

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

esclusivamente personale. Nella nota di trascrizione del pignoramento la quota staggita è indicata, erroneamente, in regime di comunione legale dei beni. Infine, nella medesima nota di trascrizione del pignoramento è stata omessa la p.lla 46 che, per questo motivo, non sarà valutata.

2d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Nei singoli fascicoletti di stima (1-10) è indicata, per i fabbricati, la loro regolarità o irregolarità edilizia, gli abusi con i relativi costi di condono e/o le spese di demolizione delle opere non sanabili; per i terreni, la loro destinazione urbanistica.

2d) 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.

Dalla lettura della relazione notarile in atti e dall'analisi delle visure catastali emerge che i terreni di cui al punto n. 1 dell'atto di pignoramento, così quello di cui al punto n. 2, sono gravati dal diritto del concedente, ovvero che i debitori sono titolari del solo livello o enfiteusi. Per tutti gli altri beni può escludersi il gravame del censo, livello o uso civico e dunque appartengono in piena proprietà, o pro quota, al debitore ed alla moglie.

2f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il debitore, sig. "B" è vedovo della sig.ra "C" e per questo motivo non è possibile rispondere al quesito.

2g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nessuno dei beni pignorati è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. Va evidenziato, però, che i terreni di seguito descritti sono stati oggetto di un contratto di comodato d'uso gratuito tra il sig. "B", la sig.ra "C" ed il sig. "E", comodanti, ed il sig. "F", figlio dei primi due, comodatario (si consulti il contratto in allegato n. 2). Detta convenzione fu sottoscritta il 03.09.2003 e registrata presso l'ufficio delle entrate di "Palermo 2" il 16.03.2004 al n. 2297, serie 3^A (validità di anni 15):

- Fg. 11, p.lla 52, di cui al punto 2 dell'atto di pignoramento;
- Fg. 10, p.lle 338, 341, 636, 682, 683, 685, 687, di cui al punto 1 dell'atto di pignoramento;
- Fg. 3, p.lle 589, 591 e 593, di cui al punto 3 dell'atto di pignoramento;
- Fg. 11, p.lle 46, 115, 131, 274, 278 e 280, di cui al punto 13 dell'atto di pignoramento.

Successivamente, in data 02.05.2012, i coniugi "B" e "C", comodanti, ed il sig. "F", loro figlio e comodatario, sottoscrissero un ulteriore contratto di comodato d'uso gratuito, registrato all'ufficio delle entrate "Palermo 2" il 08.05.2012 al n. 5285, serie 3, avente per oggetto i seguenti terreni:

- Fg. 2, p.lle 239, 240, 252 e 253, di cui al punto 4 dell'atto di pignoramento;
- Fg. 10, p.lle 699, 350, 370 e 593, di cui, rispettivamente, ai punti 5 (p.la 699) ed 8 (le rimanenti p.lle) dell'atto di pignoramento;
- Fg. 11, p.lle 401, di cui al punto 12 dell'atto di pignoramento.

La validità era fissata in 20 anni con decorrenza dal 02.05.2012.

Infine, sulla p.lla 325 del fg. 12, frazione di Marcato Bianco, è stato elevato, del tutto abusivamente, un fabbricato con tre piani fuori terra oggi abitato, in comodato d'uso gratuito, dal sig. "G", figlio del debitore, e dalla sua famiglia.

2h) fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio).

I cespiti sono stati pignorati per quota intera e/o in frazione inferiore all'unità.

Circa i beni di cui ai punti 11, 12 e 13, risultano staggiti per la sola quota di

25/82 in capo al sig. "B". Il C.T.U., infatti, dopo aver esaminato la relazione notarile, la nota di trascrizione del pignoramento ed avere letto i titoli di proprietà forniti dagli stessi esecutati, ha appreso (si consultino anche le visure catastali accluse in calce) che il debitore, sig. "B", è titolare della frazione indivisa di 25/82 per averla acquisita con atto di compravendita del 18.12.1972 (prima che subentrasse la riforma del diritto di famiglia, anno 1975) in notaio Maria Angela Sirretta di Corleone; la sig.ra "C" è titolare della frazione indivisa di 7/82 per averla acquisita con il medesimo atto di compravendita già citato e della quota di 25/82, giusta l'atto di compravendita del 23.04.1991 in notaio Vincenzo Cottone di Palermo, trascritto il 11.05.1991 ai nn. 20764/15696. In quest'ultimo rogito, tuttavia, è espressamente specificato che la sig.ra "C" acquista *"nell'esercizio della propria impresa agricola ai sensi dell'art. 178 C.C. e, pertanto, (i fondi comperati) sono beni personali"*. Ne deriva che il C.T.U. stimerà la sola frazione di 25/82 in capo al solo sig. "B", atteso che i 7/82 acquisiti dalla sig.ra "C" non potevano essere in comunione legale dei beni (solo dopo il 1975 ciò era possibile) e che i 25/82 comperati dalla medesima nel 1991 erano a titolo esclusivamente personale. Nella nota di trascrizione del pignoramento la quota staggita è indicata, erroneamente, in regime di comunione legale dei beni. In ultimo, nella medesima nota di trascrizione del pignoramento, è stata omessa la p.lla 46 che, per questo motivo, non sarà valutata. Le p.lle 114, 115, 276, 277, 278, e 279, invece, appartengono al pubblico demanio armentizio e non saranno stimate.

Giova evidenziare che la divisione astrattamente proposta nella pagina seguente non potrà concretizzarsi con un atto pubblico o di assegnazione da parte del Giudice adito, perché gli edifici ricadenti sulle p.lle oggetto di attribuzione sono stati costruiti senza adeguato titolo e per questo motivo risultano abusivi e non trasferibili. Ne consegue che il progetto è meramente virtuale e potrà trovare esecuzione allorquando saranno regolarizzati o demoliti i detti fabbricati:

Terreni in C/da Balestrino censiti al foglio n. 11 di Castronovo di Sicilia, p.lle	Superficie	Assegnato a:		
		25/82	25/82	32/82
131	22.269,00			
148	7.361,00			
274	6.965,00			
275 AA	1.693,00	1.693,00		
275 AB	47,00	47,00		
280 AA	34.107,00			
280 AB	803,00			
281 AA	30.078,00	30.078,00		
281 AB	1.303,00	1.303,00		
447	6.363,00	6.363,00		
46	335,00			
SOMMANO	111.324,00	39.484,00		

Quota di diritto	25/82	33.940,24
------------------	-------	-----------

Il sig. "E", comproprietario, riceve le p.lle 275 AA, 275 AB, 281 AA, 281 AB e 46 per una superficie di mq 39.484, superiore di mq 5.544 rispetto alla quota di diritto; in ragione di ciò dovrà compensare agli altri condividenti la somma di € 10.000, quale prodotto della superficie in eccesso (mq 5.544) per il valore di € 1,80/mq.

I beni oggetto di espropriazione forzata sono suddivisi in **n. 10 lotti funzionali identificati come fascicoletti di stima che vanno dal n. 1 al n. 10**. La partizione scaturisce dalla necessità di mettere in vendita lotti che presentassero una chiara indipendenza e funzionalità. L'espedito evita l'alienazione di singole particelle che avrebbe ingenerato, oltre alla frammentazione della proprietà, problemi di servitù di passaggio, di interclusione, accessibilità, etc. E' ovvio che le servitù attive o passive esistenti permarranno immutate anche in capo agli acquirenti.

2i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Atti di asservimento urbanistico (vincolo a parcheggio o altro).

Non sono emersi, sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di

Castronovo di Sicilia, atti di vincolo a parcheggio in danno ai beni immobili pignorati, né gravami di tipo storico-artistico monumentale o paesaggistico. Tutti i terreni ricadono in zona di verde Agricolo, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune. Le p.lle 323 e 325 del foglio 12 ricadono, invece, in zona omogenea "B2.1" con un indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq ed altezza massima di metri 8,00.

2j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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.

Non vi sono informazioni da fornire in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di tipo condominiale atteso che i beni non sono inseriti in strutture comuni. **Va ribadito, però, che molti dei terreni pignorati sono dati in comodato d'uso gratuito al sig. "F" con contratto del 03.09.2003, registrato a Palermo il 16.03.2004 al n. 2297 e con contratto del 02.05.2012, registrato a Palermo il 08.05.2012 con il n. 5285.**

Quadro riassuntivo delle valutazioni per ciascun lotto funzionale:

Lotto N.	Fg. 10 P.lle:	Descrizione del cespite da porre all'asta per il solo livello	Superficie	Stima del livello
	322 F.R.	Porzione di fabbricato rurale	39,00	
1	338	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	385,00	
	341	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	16.600,00	
	636	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	6.280,00	
	682	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	14.041,00	
	683	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	325,00	
	685	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	730,00	
	687	Terreno sito in castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	2.665,00	
			41.065,00	€ 51.300,00

Lotto N.	Fg. 11 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta per il solo livello	Superficie	Stima del livello
2	52	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Marcato Bianco - Sceusa ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	4.478,00	€ 4.800,00

Lotto N.	Fg. 3 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
3	589	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Marcato Bianco, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	9.735,00	€ 1,70	€ 16.549,50
	591	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Marcato Bianco, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	7.856,00	€ 1,70	€ 13.355,20
			17.591,00	TOTALE	€ 29.904,70

Lotto N.	Fg. 2 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
4	239	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	28.854,00	€ 1,40	€ 40.395,60
	240	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	35.225,00	€ 1,40	€ 49.315,00
	252	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	27.108,00	€ 1,40	€ 37.951,20
	253	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	17.034,00	€ 1,40	€ 23.847,60
A detrarre le spese di condono del fabbricato o della sua demolizione					-€ 5.000,00
				TOTALE	€ 146.509,40

Lotto N.	Fg. 10 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
5	699	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	34.028,00	€ 1,50	€ 51.042,00
	700	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G. + 1/2 di F.R. semidiruto	214,00	€ 1,50	€ 321,00
				TOTALE	€ 51.363,00

Lotto N.	Fg. 3 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
6	1	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi-Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	8.640,00	€ 1,50	€ 12.960,00
	311	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi-Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	19.046,00	€ 1,50	€ 28.569,00
	312	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi-Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	27.050,00	€ 1,50	€ 40.575,00
				TOTALE	€ 82.104,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Lotto N.	Fg. 10 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
7	370	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	8.124,00	€ 1,25	€ 10.155,00
	350	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	146.020,00	€ 1,25	€ 182.525,00
	587	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	36,00	€ 0,80	€ 28,80
	593	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Urdefi - Balestrino ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	58.670,00	€ 0,80	€ 46.936,00
			212.850,00	TOTALE	€ 239.644,80

Lotto N.	Fg. 12 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota 1/1	Superfic.	Valore unitario	Stima complessiva
8	323	Terreno edificabile ricadente in zona B2.1 della frazione di Marcato Bianco	1\1	74,00	a corpo	€ 10.000,00
	325	Abitazione tra il primo ed il secondo piano del fabbricato sito nella frazione di Marcato Bianco	1\1	119,24	€ 400,00	€ 47.696,00
		Magazzino al piano terra	1\1	61,92	€ 220,00	€ 13.622,40
		A detrarre i costi di sanatoria.	1\1			-€ 28.534,08
						TOTALE

Lotto N.	Fg. 2 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superficie	Valore unitario	Stima complessiva
9	523	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	480,00		
	519	Terreno sito in Castronovo di Sicilia. C/da Tortoresi - Stazzone ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	1.913,00		
			2.393,00	A Corpo	€ 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 25 di 26 -

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

Lotto N.	Fg. 11 P.Ile:	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota 25/82	Superfic.	Valore unitario	Stima complessiva
10	448	Magazzino o fienile sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	82,50	€ 150,00	€ 3.772,87
	131	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	22.269,00	€ 1,50	€ 10.183,99
	148	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	7.361,00	€ 1,50	€ 3.366,31
	274	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	6.965,00	€ 1,50	€ 3.185,21
	275	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	1.740,00	€ 1,50	€ 795,73
	280	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	35.000,00	€ 1,50	€ 16.006,10
	281	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	31.381,00	€ 1,50	€ 14.351,07
	447	Terreno sito in Castronovo di Sicilia, C/da Balestrino, ricadente in zona omogenea "E" di P.R.G.	25/82	6.363,00	€ 1,50	€ 2.909,91
		Stalle ricadenti sulla p.lla 401, oggetto di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001. Edifici "C", "E", "G" ed "F".	25/82	1.428,14	€ 150,00	€ 65.311,28
		A detrarre i costi di demolizione dei fabbricati "A", "B-B1", "D", "H" ed "I". € 10.000	25/82		-€ 10.000,00	-€ 3.048,78
		A detrarre i costi di sanatoria delle stalle ricadenti sulla p.lla 401, oggetto di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001. Edifici "C", "E", "G" ed "F", nonché del magazzino distinto con la p.lla 448.	25/82		-€ 38.000,00	-€ 11.585,37
		A detrarre i costi di dismissione delle coperture in cemento-aminato, loro smaltimento e rifacimento delle coperture.	25/82		-€ 62.350,00	-€ 19.009,15
Terreni				112.589,64	TOTALE	€ 86.239,18
Riduzione del 20% per la vendita di una quota indivisa che difficilmente potrà suscitare interesse nel mercato.				€ 86.239,18	0,80	€ 68.991,34

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli, ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha rinnovato.

Trabia, li 03.04.2018

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(Iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)

Alla presente sono acclusi:

I fascicoletti di stima dal N. 1 al N. 10;

Allegato N. 1;

Allegato N. 2;

Allegato N. 3.

G.E.: Dr. Angelo Petralia - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli