



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sez. Esec. – Giudice: Dott. Daniele Gallucci

C.T.U. alla procedura esec. imm. n. **64/2017 R.G.Es.**

vertente tra la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e MpS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX



Il tecnico incaricato:

Arch. Vincenzo Calderone

Studio Tecnico e di Architettura,

via Marsala n. 19 - 90020 Ventimiglia di Sic. – Tel./fax 091 8209504

cell. 347 8198482 - P.I.: 05491520820 - e-mail: vi.calderone.arch@awn.it

PEC: vincenzo.calderone@archiworldpec.it



PREMESSA Pg. 2

ENUNCIAZIONE QUESITI Pg. 3

SOPRALLUOGO E VERBALE Pg. 4

RISPOSTA AL QUESITO 1 Pg. 5

RISPOSTA AL QUESITO 2 Pg. 9

RISPOSTA AL QUESITO 3 Pg. 27

RISPOSTA AL QUESITO 4 Pg. 35

RISPOSTA AL QUESITO 5 Pg. 36

RISPOSTA AL QUESITO 6 Pg. 37

RISPOSTA AL QUESITO 7 Pg. 39

RISPOSTA AL QUESITO 8 Pg. 40

RISPOSTA AL QUESITO 9 Pg. 41

RISPOSTA AL QUESITO 10 Pg. 41

RISPOSTA AL QUESITO 11 Pg. 42

RISPOSTA AL QUESITO 12 Pg. 42

RISPOSTA AL QUESITO 13 Pg. 47

RISPOSTA AL QUESITO 14 Pg. 47

allegati della relazione

1. Raccomandate A.R. e P.E.C.
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratto Cat. (3.1) - Visure Cat. (3.2) - Planim. Cat. (3.3)
4. Titolo di proprietà precedente
5. Documentazione fotografica
6. Pubblicazioni OMI (6.1) – Valori Agricoli Medi (6.2)
7. Documentaz. Regolarità edilizia Corleone (7.1)
Documentaz. Regolarità edilizia Campofiorito (7.2)
Certificato Destinazione Urbanistica (7.3)
8. Certificati residenza storica (8.1)
Certificati estratto di matrimonio (8.2)
Contratto di affitto (8.3)
9. Elaborati grafici di rilievo
10. Attestazione invio CTU alle parti

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Calderone, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4939, con studio in Ventimiglia di Sicilia in via Marsala n. 19, nominato C.T.U. (con provvedimento del 05/06/2017), dal sig. Giudice del Tribunale di Termini Imerese Dott. Daniele Gallucci, al procedimento esecutivo iscritto al n. **64/2017** R.G.Es. vertente tra la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e MpS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. contro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX, il 15/06/2017 prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, ottenendo (in un secondo momento) come termine definitivo per il deposito della consulenza il 30/04/2018 (difatti l'udienza di determinazione delle modalità della vendita era stata fissata inizialmente il 28/11/2017 ma, in seguito ad una sospensione, è stata rinviata al 03/05/2018).

Enunciazione quesiti

- 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 ricadono 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.

Sopralluogo e Verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. mediante lettere raccomandate A-R e P.E.C. inviate il 18/07/2017 (si veda Allegato 1) ha convocato tutte le parti per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 28 Luglio 2017 alle ore 9:30, dando a tutti appuntamento di fronte la Casa Comunale di Corleone.

Così il giorno ed all'ora prevista il sottoscritto si è recato all'incontro di cui sopra per l'inizio delle operazioni peritali e, raggiunti i luoghi oggetto di interesse, alle ore 10:00, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, dell'avv. Davide Garretto (custode Giudiziario nominato) e del sig. XXXXXXXXXX XXXXXX (dipendente del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX), ha dato lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Sui luoghi vengono fatte foto, rilevamenti metrici e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche dei beni in esame. Alle ore 12:00 il sig. XXXXXXXX e l'avv. Garretto abbandonano i luoghi, mentre il sottoscritto, assieme al sig. XXXXXXXX, si sposta presso gli altri immobili oggetto di pignoramento.

Alle ore 18:00 ultimate tutte le operazioni, viene sottoscritto il verbale (si veda Allegato 2).

Convocate tutte le parti, per l'inizio delle operazioni peritali, mediante comunicazione scritta (raccomandate A-R e P.E.C. inviate il 18/07/2017); esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile e necessaria; ed infine, avendo avuto accesso agli immobili pignorati il 28/07/2017 ed il 18/04/2018 (senza invito alle parti), si può asseverare tutto quanto sottodescritto:

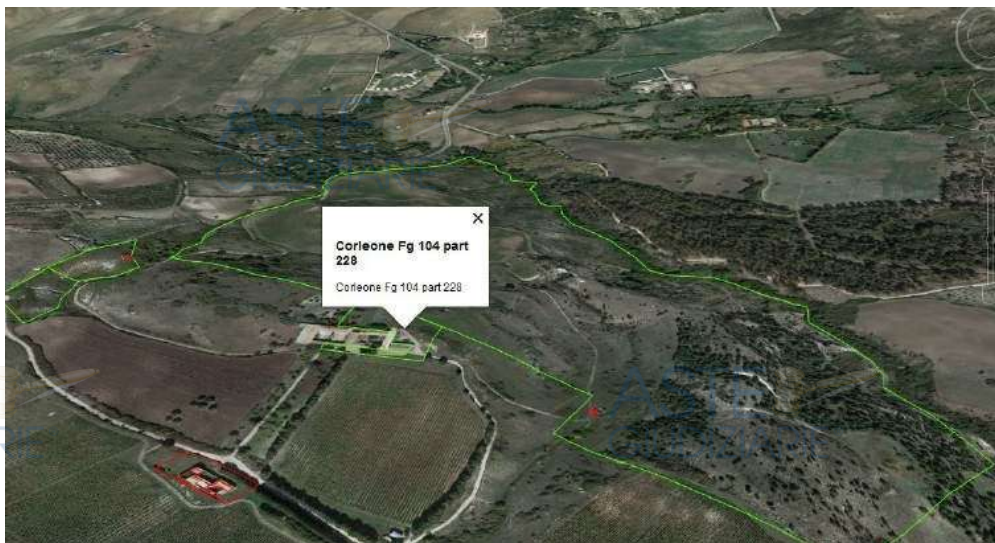
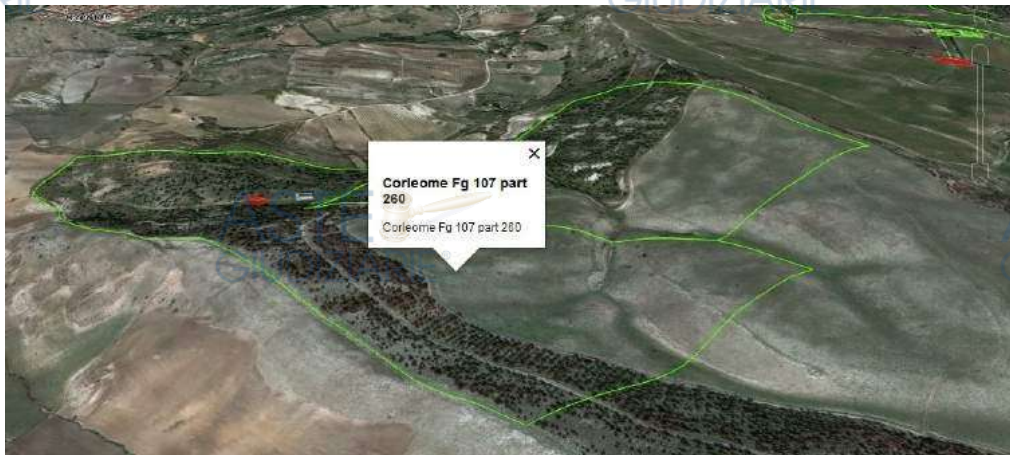
Risposta al quesito n. 1

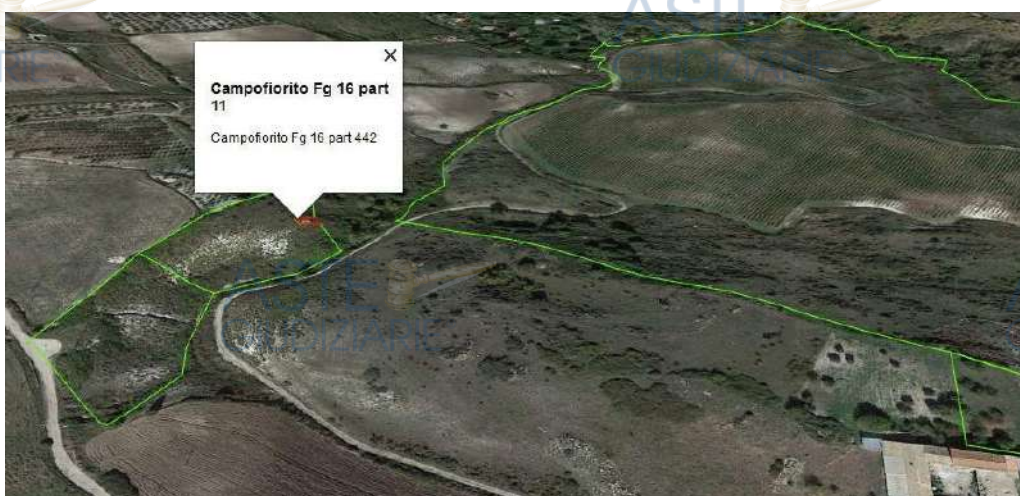
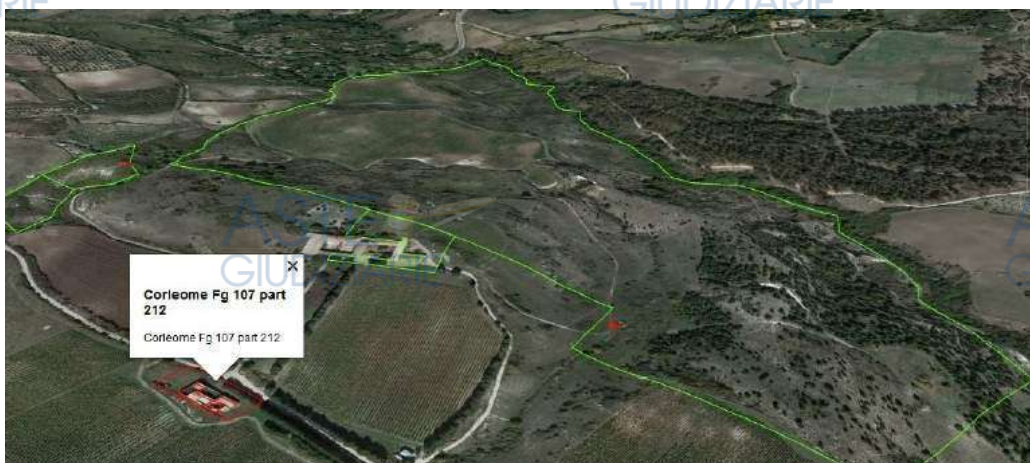
I beni, oggetto del pignoramento, riguardano un ampio fondo rustico sito tra i Comuni di Corleone e Campofiorito e composto da diversi (5 oltre un rudere) **fabbricati in disuso e vari appezzamenti di terreno** (variamente attivati a vigneto, seminativo e pascolo: per un totale di oltre 100 ettari). Essi, correttamente descritti (con particolare riguardo agli identificativi catastali) nell'atto di pignoramento (ove si segnala solamente che due particelle, ovvero la 261 del fg 107 di Corleone e la 230 del fg 104 sempre di Corleone, nonostante siano descritte come terreni in realtà risultano essere fabbricati), sono complessivamente indicati in Catasto così come segue (si vedano all.3):

- Terreni in Corleone, siti in contrada Terra delle Giumente, distinti al N.C.T. al **Fg. 107 partt. 23-260** ed al **Fg. 104 partt. 229**;
- Terreni in Campofiorito distinti al N.C.T. al **Fg. 16** (ex fg 103 del Comune di Corleone) **partt. 184-279-280-281**;
- Fabbricati in Corleone, siti in contrada Terra delle Giumente, distinti al N.C.E.U. al **Fg. 107 partt. 261-211-212** ed al **Fg. 104 partt. 230 e 228 subb. 2-3-4-5**;
- Fabbricato in Campofiorito distinto al N.C.E.U al **Fg. 16** (ex fg 103 del Comune di Corleone) **part. 442**.

A tal proposito, effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale, si attesta l'esatta individuazione degli stessi:







Inoltre riguardo i **diritti reali pignorati**, si specifica che gli esecutati, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, hanno la piena proprietà del bene (così come correttamente indicato nell'atto di pignoramento) in forza di successione legittima in morte del loro padre XXXXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 23.08.2014: in particolare, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto rogato il 18 dicembre 2014 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47685/8511, trascritto il 12 gennaio 2015

ai nn. 992/861; del pari, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto rogato il 25 maggio 2015 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47893/8606, trascritto il 18 giugno 2015 ai nn. 23132/17885. A tal proposito si specifica che, tutto quanto appena detto, ha valenza poiché, così come estrapolato dalla relazione del Custode Giudiziario, "... nel corso del lasso temporale intercorrente tra le trascrizioni delle accettazioni di eredità legittima e la successiva trascrizione dell'atto di pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva (avvenuta addì 16 marzo 2017 ai nn. 9753/7539), non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità testamentaria da potere dei predetti germani XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX contro il de cuius XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù del su richiamato testamento olografo del 30 novembre 2009 e pubblicato con verbale redatto il 13 febbraio 2015 ai rogiti del Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47742/8531 ...".

Infine, considerate le caratteristiche simili dei beni, la loro vicinanza e vastità allo stesso tempo, si reputa opportuno, in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, non procedere alla formazione di più lotti per la vendita e stimarli tutti come UNICO LOTTO: difatti, a parere del sottoscritto, l'individuazione di un unico fondo, proprio per la sua estensione e complessità, è motivo di pregio e dovrebbe, rispetto alla singola vendita degli stessi, rendere più appetibile il bene sul mercato. Quindi si ha:

UNICO LOTTO ovvero **ampio fondo rustico**, esempio di aggregato rurale (presente su tutto il territorio regionale con diverse declinazioni tipologiche) ed espressione del latifondo ad economia semiestensiva cerealitica-pastorale, inserito nel sistema alto collinare del territorio corleonese e composto da un primo blocco di beni tutti confinanti tra di loro e comprendenti un complesso rurale (fg. 104 Corleone part. 228 sub. 2) ed un vasto lotto di terreno: fg. 104 di

Corleone part. 229 (sulla quale insiste un rudere ovvero la part. 230) e fg. 16 di Campofiorito partt. 279, 280, 281 e 184 (sulla quale insiste un piccolo fabbricato rurale ovvero la part. 442); e da un secondo blocco di beni tutti distanti tra di loro e formato da tre fabbricati rurali (fg. 107 di Corleone part. 211 e 212) uno dei quali (fg. 107 di Corleone part. 261) insistente (a differenza dei primi due che hanno solamente una corte di pertinenza) su lotto di terreno (fg. 107 di Corleone part. 23 e 260) anch'esso oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 2

Il **fabbricato rurale**, ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente snc ed identificato al NCEU al **foglio 104 particella 228 sub. 2**, è munito di uno spazio attorno di pertinenza (sub. 1 ovvero spazio attorno e quindi esterno allo stesso stabile) che, nonostante non sia specificato nel pignoramento (risultando bene comune non censibile ai soli subb. 2,3,4 e 5), è accorpabile allo stesso; dovrebbe includere inoltre anche i sopracitati sub. 3, 4 e 5 che in realtà, censiti come unità collabenti, non esistono più (al solo sub. 4 corrisponde un abbeveratoio). Il tutto (nella sua complessità ovvero includendo anche l'area circostante esterna e di sua esclusiva pertinenza) risulta confinante a Sud con strada dalla quale si accede (suggestivo viale alberato che, dalla trazzera Scorciavacche, immette al fondo), ad Ovest con fabbricato contiguo (appartenente a ditta aliena) identificato con la particella 60 ed infine in tutte le altre direzioni con terreni (molti dei quali appartenenti alla stessa ditta eseguita ma facenti parte di altra procedura) insistenti sullo stesso foglio ed aventi le seguenti particelle: 41, 229 (appartenente allo stesso lotto di vendita), 57, 58, 91 e 93; e con terreni insistenti sul foglio 16 di

Campofiorito ed aventi le particelle 279 e 280 (appartenenti anch'essi allo stesso lotto di vendita). Esso, impostato sull'asse del lungo viale di accesso, sorge dunque in una posizione dominante sul Piano di Scorciavacche e risulta raggiungibile dalla via Papa Giovanni XXIII che si diparte dal centro abitato di Campofiorito.



Classificata come ex struttura rurale ambivalente (abitativa e produttiva al tempo stesso) di tipo "a corte" (ossia munita di due cortili chiusi), **ricade in zona "A4"** (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico). La sua costruzione, risalente con tutta probabilità al XXVIII secolo, è caratterizzata, nonostante

l'accorpamento di costruzioni realizzati in momenti diversi ed i disordinati e semplicistici interventi di riparazione realizzati in passato, da una forte impronta tipologica e semantica ovvero da metodi costruttivi dell'epoca contraddistinti da struttura portante in muratura (realizzata con pietrame informe a corsi orizzontali con zeppe e scaglie in pietra e cotto ed in parte in conci di arenaria) e coperture (laddove ancora esistenti) in struttura lignea costituita da travi squadrate e travicelli: le aperture sulla corte più antica sono definite da architravi in pietra e, puntualmente, da cantonali in pietra squadrata; l'originario sistema di smaltimento delle acque meteoriche, oggi fatiscente, è realizzato in coppi con gronde a vista sulle facciate e doccioni agli impluvi; pavimentazione della corte costituita da guide in masselli di pietra calcarea e campi di acciottolato. Composta da un'unica elevazione fuori terra, fuorché la porzione centrale (posta a Nord ovvero la pars dominica) sviluppata su due piani, è caratterizzata dunque da due corti (principale e secondaria) attorno alle quali si sviluppano, disposti secondo uno schema regolare, diversi locali a servizio del fondo (ex stalle, fienili e magazzini). **La corte principale**, con accesso diretto dall'esterno mediante un ampio portale in comunione con la parte restante e contigua del fondo (di proprietà aliena ed estranea alla procedura in corso) dalla quale risulta separata mediante un muro eretto in mezzeria dello stesso cortile, è munita di un proprio cancello (a ridosso del muro dividente appena detto) ed ha tutto intorno locali (ad una elevazione) ormai in disuso e comunicanti oltre che con la stessa ed alcuni anche tra di loro, per quanto concerne l'ala Sud (viale d'ingresso), anche con l'esterno. Dal suo interno si accede, mediante scala esterna in muratura (l'altra scala esistente porta difatti al terrazzo ricavato sopra il portale principale di ingresso), all'unica ala a due piani (ex ala padronale) che risulta pure l'unica porzione (dell'intero stabile) che ha subito una ristrutturazione e che

ancora oggi risulterebbe discretamente agibile: essa difatti, in una porzione del piano terra, ha dei locali adibiti a spogliatoi, mentre al piano primo è rifinita in ogni sua parte (pavimentata con gres porcellanato, pareti rifinite con tonachina e idropittura e munita, oltre degli infissi, anche degli impianti idrico, elettrico e di scarico) ed è adibita ad appartamento (munito di ingresso, bagno, cucina, soggiorno, tre camere e terrazzo).



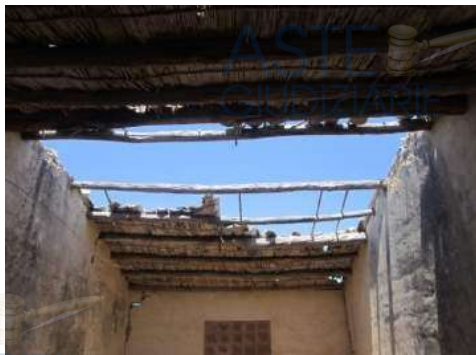
La **corte secondaria**, comunicante alla primaria attraverso un vano di collegamento (al quale è attiguo un porticato precario) ed accessibile

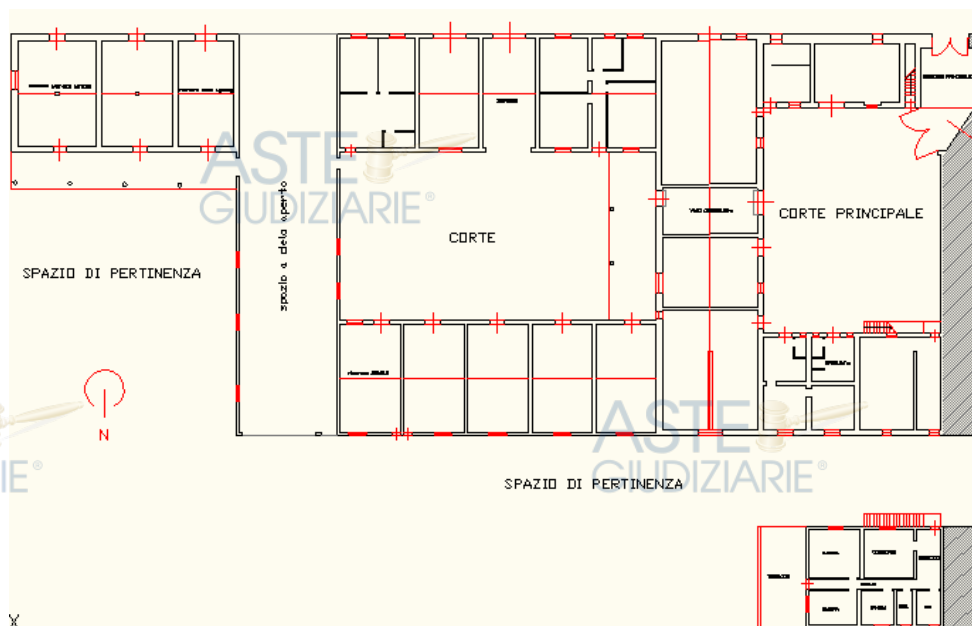
anche direttamente dall'esterno, risulta meno aulica ed ha dei locali (ad una elevazione ed alcuni dei quali adibiti a deposito legna e ricovero per animali) attorno, tipologicamente uguali a quelli della corte principale, ormai in disuso: essi risultano difatti in pessime condizioni tant'è che, quasi nella loro complessità, emergono senza più copertura, inagibili ed alcuni anche inaccessibili.



L'ultima porzione del fondo invece, ovvero quella posta ad Est, è caratterizzata da un'ala oramai totalmente distrutta e rimasta a cielo aperto ed inoltre da tre locali (con retrostante porticato) due dei quali

destinati a ricovero attrezzi e mezzi agricoli. Infine i subalterni 3, 4 e 5, ricadenti teoricamente nello spazio attorno di pertinenza (sub. 1), identificano forse un abbeveratorio (sub. 4) e nient'altro più di visibile ed esistente. L'intera fabbrica, ricadente su una **superficie commerciale** di circa 1.440,60 mq e con altezza dei corpi di un livello fuori terra di 3,90 mt alla gronda e di 5,70 mt al colmo, **è ormai in disuso ed in un pessimo stato conservativo** tant'è che in buona parte risulta del tutto inagibile.





Lotto di terreno (primo blocco) ricadente tra i Comuni di Corleone e Campofiorito in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al **foglio 104 di Corleone particella 229** ed al **foglio 16 (ex fg 103 di Corleone) di Campofiorito particelle 184, 279, 280 e 281**: sullo stesso (nella particella 229) insiste un rudere identificato al foglio 104 di Corleone con la particella 230 ed un fabbricato rurale ricadente nel foglio 16 di Campofiorito particella 442 (sulla particella 184). L'intero lotto, ricadente nella maggiore porzione in zona **"E" verde agricolo** (ma anche, per quanto concerne la sola particella 229, in "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99"; in area definita "Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità" ed ancora in zona "A4: insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico"; si veda più in dettaglio l'allegato 7.3), è raggiungibile mediante strada interpodereale denominata via Papa Giovanni XXIII che, partendo dalla cittadina di Campofiorito, si dirama per la contrada Piano delle Giumente (ovvero per la trazzera Scorciavacche) sino ad arrivare al podere. Confina a Nord con un torrente, ad Est (ovvero la sola part. 281) con la contrada di cui sopra, mentre in tutte le altre direzioni con terreni aventi le particelle 53, 55, 54, 52, 228 (oggetto di stima), 57 del foglio 104 di Corleone, ed ancora con le particelle 183, 503, 179 e 277 del foglio 16 di Campofiorito (molte delle quali appartenente alla stessa ditta eseguita ma facenti parte di altra procedura). Esso, di forma irregolare, occupa una superficie nominale pari a Ha 50.25.33 (si veda All. 3.2), ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Sud verso Nord e risulta quasi del tutto privo di recinzioni (anche perché, in buona parte, confina con proprietà degli stessi eseguiti, ma non oggetto della presente relazione: là dove è esistente risulta con paletti in legno e rete metallica). La sua maggiore estensione risulta

attivata a **pascolo** ed è caratterizzata dalla sporadica presenza di alberi di gelsi e pini;



mentre per la restante parte, di circa 7/1/2 Ha, collocata sul lato più a Nord e concentrata in due aree (una di maggiori dimensioni rispetto l'altra), è coltivato a **vigneto**. A tal proposito si specifica, in seguito a quanto dichiarato al sottoscritto dal sig. XXXXXXX Biagio (coltivatore e dipendente del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX), che l'impianto risale ad una piantumazione di epoca ventennale sulla quale vengono impiantate le nuove piante che lo costituiscono. Inoltre ha una densità media di circa 6.200 arbusti per ettaro di varietà Chardonnay: tale scelta implica un'elevata competizione tra le piante in termini di risorse nutritive e

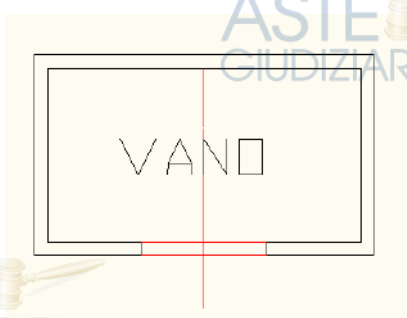
soprattutto di esposizione solare tale da predisporre una produzione di uve di alta qualità (a discapito della quantità). Per quanto concerne invece l'impianto irriguo, il vigneto è dotato di impianto d'irrigazione a goccia (munito di settori con idrovalvola, sistemi di filtrazione dell'acqua e comandi elettrici).



In conclusione sulla particella 229 (a Sud) insiste un **rudere** (senza copertura) di un antico fabbricato (identificato dalla **particella 230** del fg 104 di Corleone), ad una elevazione fuori terra e composto da un unico vano, che probabilmente risale, per materiali usati e tecniche costruttive, a prima degli anni 50 ed oramai quasi completamente distrutto.

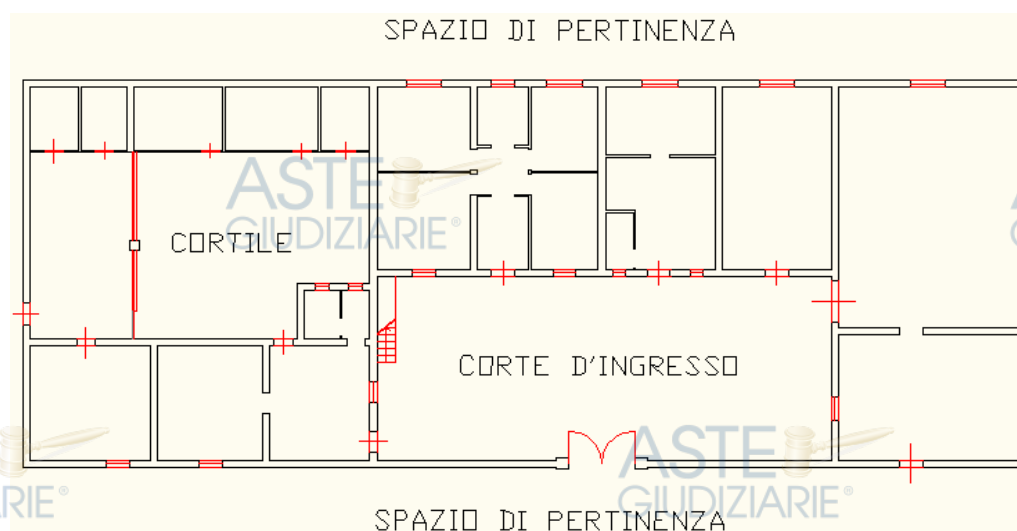


Inoltre sullo stesso lotto, ovvero sulla particella 184, insiste ancora un **fabbricato rurale** (identificato dalla **particella 442** del fg 16 di Campofiorito) in parte crollato, ad una elevazione fuori terra e composto da un unico vano di mq 30 circa, che probabilmente risale, per materiali usati e tecniche costruttive, anch'esso a prima degli anni 50 ed al quale non è stato possibile accedervi.



Fabbricato rurale (secondo blocco) ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente, identificato al NCEU al foglio 107 **particella 212** e facilmente accessibile dalla strada posta a qualche metro (trazzera Scorciavacche, ovvero dirimpetto l'ingresso ai beni del primo blocco). Esso, munito di spazio intorno di sua esclusiva pertinenza, risulta essere una ex struttura rurale di tipo "a corte" (ossia munita di due cortili chiusi) **ricadente in zona "E6" verde agricolo**. Confina a Nord-Est con strada dalla quale si accede, mentre in tutte le altre direzioni con terreno avente la particella 45 del fg 107 di Corleone (appartenente alla stessa ditta eseguita ma facente parte di altra procedura). La sua costruzione, risalente con tutta probabilità in epoca antecedente al 1967, è caratterizzata dai metodi

costruttivi dell'era ovvero presenta una struttura portante in muratura, coperture (laddove ancora esistenti) in legno e pareti intonacate, per quello che resta, come livello di finitura: **l'intera fabbrica difatti, ormai in disuso, è in un pessimo stato conservativo** tant'è che in buona parte risulta del tutto inagibile. Composta da un'unica elevazione fuori terra e con una facciata su strada compatta ed a forte predominio dei pieni, è caratterizzata dunque da due cortili attorno ai quali si sviluppano, variamente distribuiti, diversi locali a servizio del fondo ed una volta adibiti, con tutta probabilità, a porcilai e depositi.



La corte d'ingresso, con accesso diretto dall'esterno mediante un cancello in ferro, ha tutto intorno locali (ad una elevazione) ormai in disuso e comunicanti perlopiù con la stessa (fuorché uno che risulta accessibile direttamente anche dalla corte di pertinenza). Dal suo interno si accede, mediante una scala esterna in muratura, all'unico terrazzo; mentre risulta separata o perlomeno non direttamente comunicante (poiché per raggiungerla necessita l'attraversamento di un locale) dall'altra corte. Quest'ultima, accessibile direttamente dall'esterno, risulta avere attorno dei locali (ad una elevazione) ormai in disuso ed in pessime condizioni tant'è che, quasi nella loro complessità,

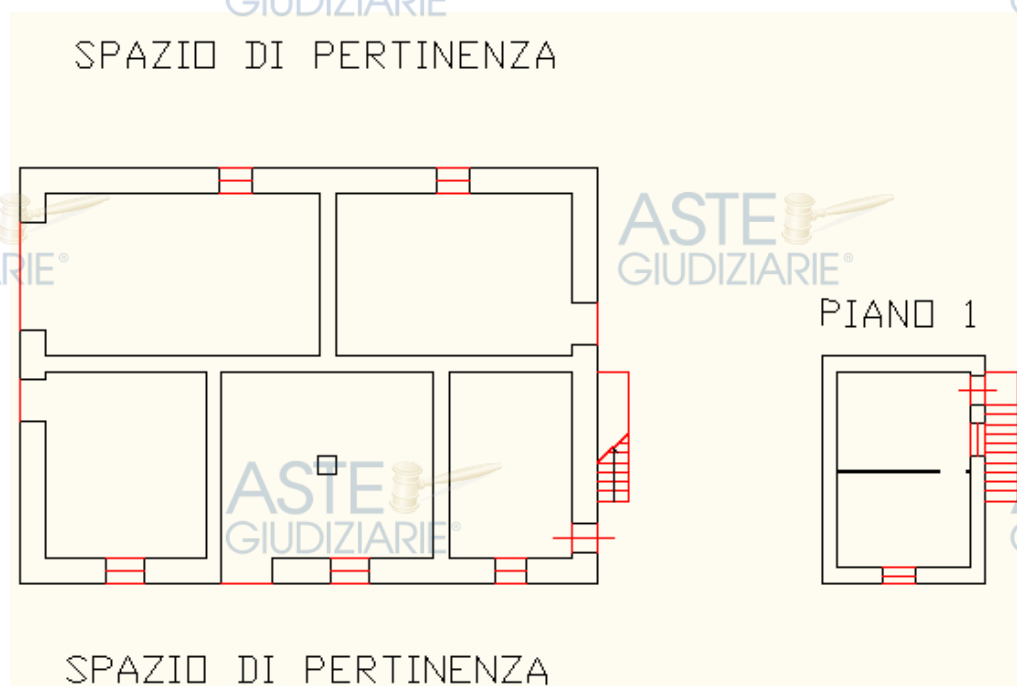
emergono senza più copertura, inagibili ed alcuni anche inaccessibili. In definitiva l'intero stabile, avente una superficie commerciale di mq 466,20 circa, risulta in stato di abbandono ed utilizzato in parte come ricovero di animali.



Fabbricato rurale (secondo blocco) ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCEU al foglio 107 **particella 211**. Esso, munito di corte (attorno) di pertinenza, risulta rientrare nella tipologia edilizia di tipo "edificio isolato" e **ricadere in zona "E6" verde agricolo**. Raggiungibile per sentieri più impervi che si diramano dalla trazzera Scorciavacche (ovvero più a Sud dei precedenti beni), confina in tutte le direzioni con terreno aventi le particelle 224, 97, 96 e 220 (fg 107 di Corleone) e con stradella condominiale dalla quale si accede.



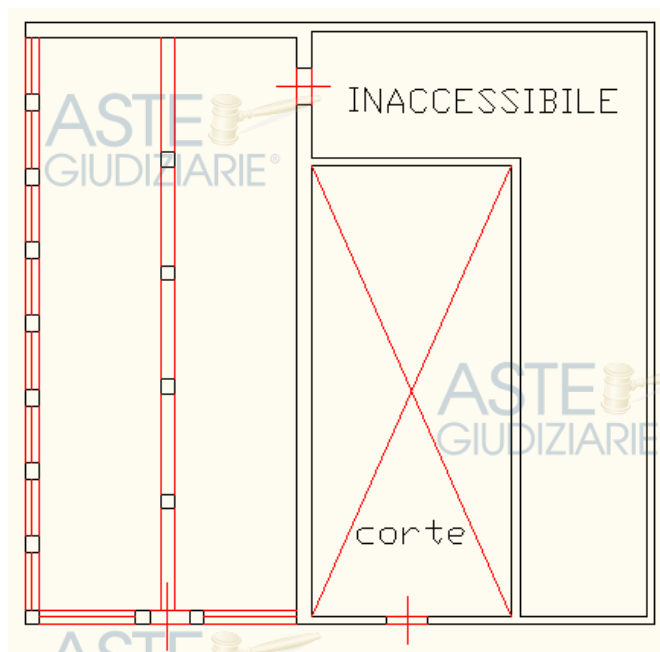
La sua costruzione, risalente con tutta probabilità in epoca antecedente al 1967, è caratterizzata dai metodi costruttivi dell'era ovvero presenta una struttura portante in muratura e coperture in legno: **l'intera fabbrica difatti, ormai in disuso, è in un pessimo stato conservativo** tant'è che in buona parte risulta demolita e del tutto inagibile. Per via della stradella di cui sopra, risulta difficilmente accessibile ed è composta perlopiù da un'unica elevazione fuori terra, fuorché una piccola porzione che si sviluppa su due piani: difatti, al piano terra, è caratterizzata da 5 locali (non comunicanti tra di loro) accessibili solamente dall'esterno; mentre una scala esterna in muratura (posta sul lato Nord-Est) serve una piccola porzione posta al piano primo e composta da due vani comunicanti. In definitiva l'intero stabile, avente una superficie catastale di mq 270,00 circa, risulta in stato di abbandono ed utilizzato come ricovero di animali.



Lotto di terreno (secondo blocco) ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al foglio 107 di Corleone **particelle 23 e 260**: sullo stesso (part. 260) insiste un fabbricato rurale identificato dalla particella 261. L'intero lotto, ricadente in parte in una zona definita "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" ed in parte in zona verde agricolo "E6", è raggiungibile mediante strada difficilmente percorribile da mezzi non specifici e confina in tutte le direzioni con terreni aventi le particelle 22, 67, 9, 18, 7, 8, 10, 213, 216, 214 e 215 (foglio 107 di Corleone) ed in parte ancora con particelle ricadenti in altri fogli. Esso, di forma irregolare, occupa una superficie nominale pari a Ha 50.50.39, ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Sud verso Nord e risulta quasi del tutto privo di recinzioni. La sua maggiore estensione (per circa 30 Ha) risulta attivata a **pascolo** (con la presenza di diverse essenze arboree) mentre la restante parte è destinata a **seminativo**.



In conclusione, come già detto, sulla particella 260 insiste un **fabbricato rurale** (identificato dalla **particella 261** del fg 104 di Corleone) ad una elevazione fuori terra e composto oltre che da un unico vano adibito a stalla anche da un ulteriore vano (limitrofo e comunicante col precedente) a forma di "L" munito di corte rettangolare: quest'ultima, a causa della fitta vegetazione di rovo che la caratterizza, non ha permesso al sottoscritto la visita del suo interno. Infine risalente probabilmente, per materiali usati e tecniche costruttive, ad un'era antecedente al 1967, risulta in stato di abbandono ed in condizioni precarie ed avere una superficie commerciale di mq 360,00 circa.





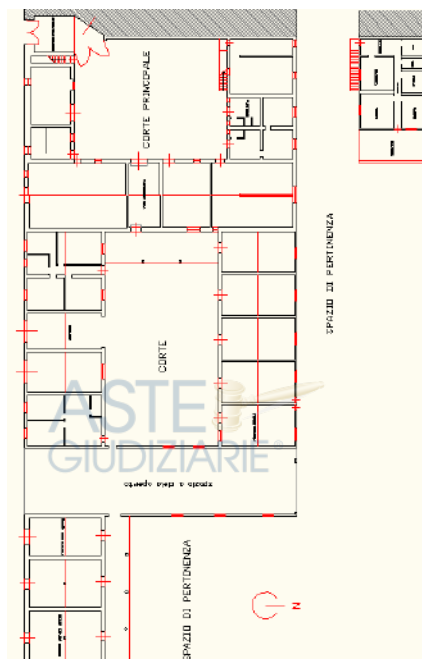
Infine la **superficie commerciale** è data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti; più quella dei tramezzi; più quella intera dei muri interni ed esterni; più la superficie delle pertinenze di ornamento -ovvero balconi, terrazzi, patii e giardini- comunicanti con i vani principali o con i vani accessori considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; più la superficie delle pertinenze di ornamento non comunicanti con i vani principali o con i vani accessori considerata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25; più la superficie delle pertinenze accessorie -cantine, soffitte e assimilate- nella misura del 50% della superficie qualora siano direttamente comunicanti con i vani principali o con i vani accessori, oppure nella misura del 25% della superficie qualora non siano

direttamente comunicanti con i vani principali o con i vani accessori; più quella dei porticati considerata al 35%. Ed ancora, tutti i fabbricati, **non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.**

Risposta al quesito n. 3

Il bene, oggetto di pignoramento ed inserito nel primo blocco, è un fabbricato rurale identificato al **NCEU** di Palermo al **foglio 104 di Corleone particella 228 sub. 2.** Ad esso è da accorpere una corte esterna di pertinenza ovvero il sub. 1 che, anche se non specificata nel pignoramento (risultando bene comune non censibile ai soli subb. 2,3,4 e 5), è corretto includere. Inoltre su tale corte insisterebbero anche i sopracitati sub. 3, 4 e 5 che in realtà, censiti come unità collabenti e fuorché un abbeveratoio corrispondente al sub. 4, non esistono più. Ricostruendo la **storia catastale**, esso deriva da una costituzione del 05/03/2003 protocollo 141684 (n. 1047.1/2003) a seguito di tipo mappale del 27/02/2003 prot. n. 132010 con il quale sono state soppresse le originarie particelle 59, 68 e 69. Si segnala inoltre una variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie. Esso **risulta correttamente descritto, con particolare riferimento alle risultanze catastali**, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece all'accertamento della conformità tra la planimetria catastale e la situazione reale dei luoghi, effettuata l'apposita sovrapposizione, non si riscontrano difformità: a tal proposito le uniche anomalie catastali che si evidenziano sono l'errata indicazione della intestazione (ove risulta ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati) e l'inesistenza di alcune unità collabenti (ovvero i subb. 3 e 5, si vedano all. 3).

Data: 13/07/2017 - n. 7323372 - Richiedente: CLDVCH79H20L112V



Il bene, oggetto di pignoramento ed inserito nel primo blocco, è un appezzamento di terreno identificato al **NCT** di Palermo al **foglio 104 di Corleone particella 229** ed al **foglio 16 (ex fg 103 di Corleone) di Campofiorito particelle 184, 279, 280 e 281**: sullo stesso (nella particella 229) insiste un rudere identificato al **foglio 104 di Corleone con la particella 230** ed un fabbricato rurale ricadente nel **foglio 16 di Campofiorito particella 442** (sulla particella 184). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 229** e del rudere (**part. 230**), essi derivano da un tipo mappale del 17/11/2010 protocollo n. PA0593546 con il quale è stata soppressa l'originaria particella 16. Inoltre per la part. 230 risulta una COSTITUZIONE del 29/04/2011 protocollo n. PA0229159 in atti dal 29/04/2011 (n. 4602.1/2011), una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2012 protocollo n. PA0166533 in atti dal 30/04/2012, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14112.1/2012) ed una Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Risultano correttamente descritti, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto

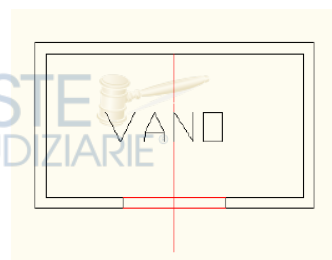
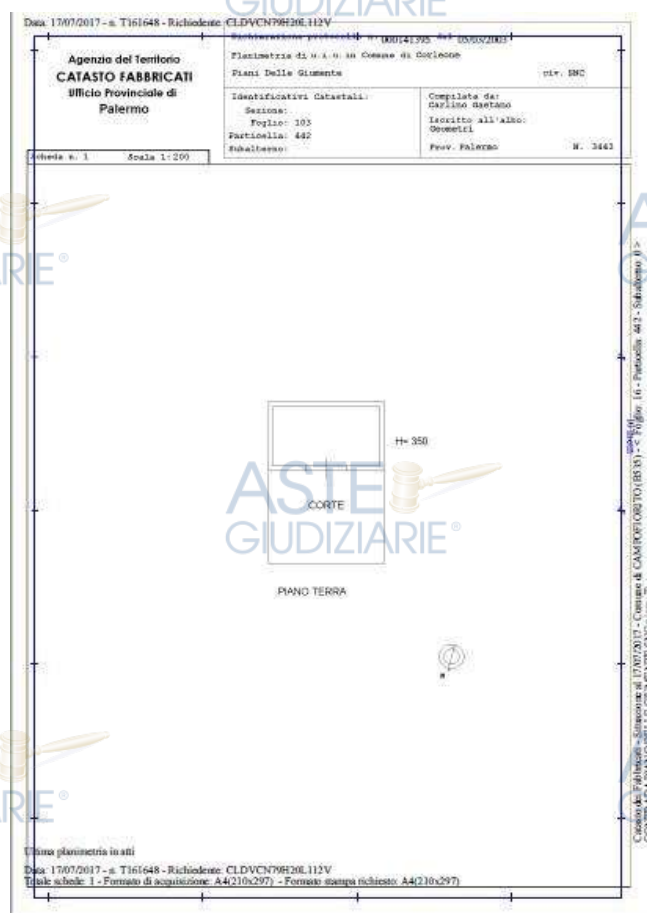
di pignoramento (ove è possibile quindi la loro inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece ad eventuali difformità, le uniche anomalie catastali che si riscontrano sono l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati), la differente qualità indicata per la part. 229 (ove in visura risulta interamente seminativo anziché vigneto per Ha 7/½ e pascolo per la porzione rimanente) e l'inesistenza del fabbricato 230 (ormai ridotto in rudere).

Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 184**, si annota la variazione territoriale del 09/04/2008 L.R. n. 185/2008 (proveniente dal Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 13/2009) ed una variazione colturale del 15/06/2015 prot. PA0346060 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 14519.1/2015). Risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece ad eventuali difformità, l'unica anomalia catastale che si evidenzia è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 279**, si annota la sola variazione territoriale del 09/04/2008

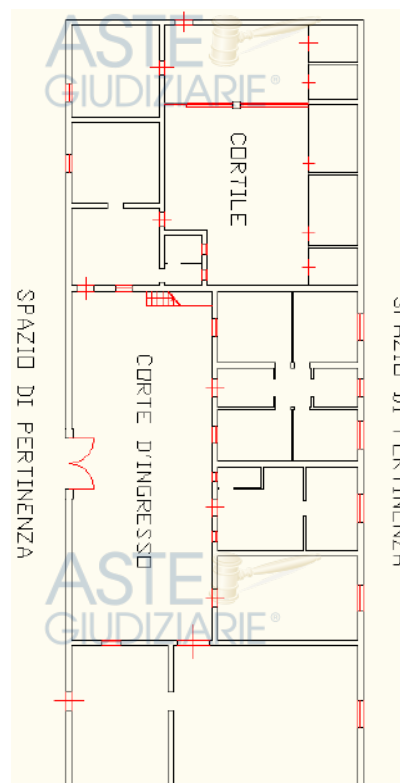
L.R. n. 185/2008 (proveniente dal Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 13/2009). Risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece ad eventuali difformità, l'unica anomalia catastale che si evidenzia è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 280**, si annota la variazione territoriale del

09/04/2008 L.R. n. 185/2008 (proveniente dal Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 13/2009) ed una variazione colturale del 15/06/2015 prot. PA0346062 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 14521.1/2015). Risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece ad eventuali difformità, l'unica anomalia catastale che si evidenzia è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 281**, si annota la sola variazione territoriale del 09/04/2008 L.R. n. 185/2008 (proveniente dal Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 13/2009). Risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece ad eventuali difformità, l'unica anomalia catastale che si evidenzia è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 442** (fabbricato rurale insistente sulla part. 184), si annota la variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie, una variazione toponomastica del 22/05/2014 prot. n. PA0191242 (n. 92242.1/2014), una variazione territoriale del 09/04/2008 L.R. n. 185/2008 (proveniente dal Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 20/2009), una variazione toponomastica del 27/05/2003 prot. n. 282075 (n. 13513.1/2003), una rettifica di intestazione all'attualità del 05/03/2003 prot. n. 142149 (n. 1517/2003), una costituzione del 05/03/2003 prot. n. 141395 (n. 1043.1/2003), una variazione territoriale del 09/04/2008 L.R. n. 185/2008 (proveniente dal

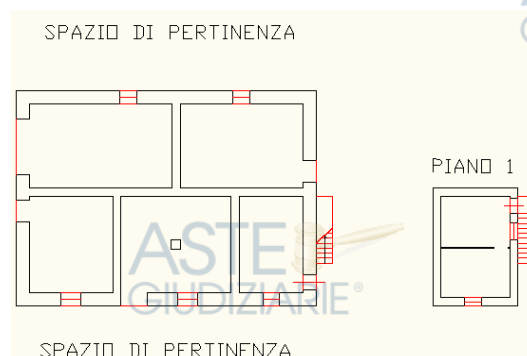
Comune di Corleone e trasferito al Comune di Campofiorito n. 14/2009), una tabella di variazione del 27/02/2003 prot. n. 132444 e tipo mappale del 27/02/2003 prot. n. 132444 con il quale è stato soppresso l'originaria particella 185 (che identificava il fabbricato rurale). Risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece all'accertamento della conformità tra la planimetria catastale e la situazione reale dei luoghi, effettuata l'apposita sovrapposizione, non si riscontrano difformità: a tal proposito l'unica anomalia catastale che si evidenzia è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati, si vedano all. 3).



are riferimento alle
ove è possibile quin



Il bene, oggetto di pignoramento ed inserito nel secondo blocco, è un fabbricato rurale identificato al **NCEU al foglio 107 particella 211**. Ricostruendo la **storia catastale**, esso deriva da una costituzione del 05/03/2003 protocollo 141419 (n. 1045.1/2003) a seguito di tipo mappale del 27/02/2003 prot. n. 132453 con il quale è stata soppressa l'originaria particella 125 che in precedenza la identificava. Si segnala inoltre una variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie ed una variazione del 25/11/2016 prot. n. PA0285262 per aggiornamento planimetrico (n. 80894.1/2016). Esso **risulta correttamente descritto, con particolare riferimento alle risultanze catastali**, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece all'accertamento della conformità tra la planimetria catastale e la situazione reale dei luoghi, effettuata l'apposita sovrapposizione, non si riscontrano difformità: a tal proposito le uniche anomalie catastali che si evidenziano sono l'errata indicazione della intestazione (ove risulta ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX, degli esecutati, si vedano all. 3).



Il bene, oggetto di pignoramento ed inserito nel secondo blocco di cui sopra, è un appezzamento di terreno identificato al **NCT** di Palermo al **foglio 107 di Corleone particelle 23 e 260**: sullo stesso (nella particella 260) insiste un fabbricato rurale identificato dalla **particella 261**. Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 23** e del rudere (**part. 230**), essa deriva dall'impianto meccanografico del 08/03/1988. Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 260**, essa deriva da Tipo mappale del 22/12/2011 prot. n. PA0646156 con il quale è stata soppressa l'originaria particella 24 che, a sua volta, aveva subito una variazione d'Ufficio del 20/12/2011 prot. n. PA0641864 (istanza prot. n. 641840/11 n. 65254.1/2011) ed una tabella di variazione del 14/03/2007 prot. PA0167569 (trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 n. 44670.1/2007). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **particella 261** (fabbricato rurale insistente sulla part. 260), essa deriva da tipo mappale del 22/12/2011 prot. n. PA0646156 con il quale è stata soppressa l'originaria particella 24 che, a sua volta, aveva subito una variazione d'Ufficio del 20/12/2011 prot. n. PA0641864 (istanza prot. n. 641840/11 n. 65254.1/2011). Inoltre risulta correttamente descritta, con particolare riferimento alle risultanze catastali, sia nell'atto di pignoramento (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione) sia nel negozio di acquisto. Riguardo invece all'accertamento della conformità tra la planimetria catastale e la situazione reale dei luoghi, ad oggi, non è possibile effettuare il confronto poiché la planimetria catastale risulta **NON RILASCIABILE** dall'ufficio competente: a tal proposito si evidenzia anche l'errata indicazione della intestazione (ove risulta ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, degli esecutati, si vedano all. 3).

Infine i **costi** per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali, relativamente all'intero lotto, ammonterebbero a **€ 4.000,00 circa** (cifra che verrà detratta nella determinazione del valore di stima):

in effetti occorrerebbero due volture per la correzione dell'intestazione di tutte le particelle; una pratica catastale per il cambio di coltura relativamente alla part. 229; una pratica catastale per l'eliminazione delle unità collabenti inesistenti; una pratica catastale per l'aggiornamento dei luoghi ovvero relativa all'eliminazione catastale della part. 230 del rudere; ed infine una pratica catastale per l'inserimento della planimetria relativa al fabbricato identificato dalla part. 261.

Risposta al quesito n. 4

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un **ampio fondo rustico** sito tra i Comuni di Corleone e Campofiorito e composto da diversi (5 oltre un rudere) **fabbricati in disuso e vari appezzamenti di terreno** (variamente attivati a vigneto, seminativo e pascolo: per un totale di oltre 100 ettari: ovvero Ha 100,7572). Si ha difatti un primo blocco di beni (tutti confinanti tra di loro) che comprendono un complesso rurale (fg. 104 Corleone part. 228 sub. 2) ed un vasto lotto di terreno (fg. 104 di Corleone part. 229 -sulla quale insiste un rudere ovvero la part. 230- e fg. 16 di Campofiorito partt. 279, 280, 281 e 184 -sulla quale insiste un altro piccolo fabbricato rurale ovvero la part. 442) attivato per Ha 7/1/2 circa a vigneto e per la restante parte a pascolo; ed un secondo blocco di beni stavolta staccati e distanti tra di loro e composto da tre fabbricati rurali (fg. 107 di Corleone part. 211 e 212) uno dei quali (fg. 107 di Corleone part. 261) insistente (a differenza dei primi due che hanno solamente una corte di pertinenza) su ampio lotto di terreno (fg. 107 di Corleone part. 23 e 260) attivato per Ha 30 circa a pascolo e per la restante parte a seminativo. Tutto il fondo confina pressappoco con altri lotti di terreno (molti dei quali appartenenti alla

stessa ditta esecutata ma inseriti in un altro provvedimento), ha una discreta accessibilità e risulta regolare sia sotto il profilo edile (le costruzioni risalgono ad antica data) sia sotto il profilo catastale (ove manca solo qualche aggiornamento); PREZZO BASE **€ 1.061.350,00.**

Risposta al quesito n. 5

L'intero fondo, oggetto della relazione, è pervenuto per l'intera quota (con gli identificativi catastali attuali) agli esecutati, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, in forza di successione legittima in morte del loro padre XXXXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 23.08.2014: in particolare, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto rogato il 18 dicembre 2014 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47685/8511, trascritto il 12 gennaio 2015 ai nn. 992/861; del pari, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto rogato il 25 maggio 2015 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47893/8606, trascritto il 18 giugno 2015 ai nn. 23132/17885. A tal proposito si specifica che, tutto quanto appena detto, esula il testamento poiché, così come estrapolato dalla relazione del Custode Giudiziario, "... nel corso del lasso temporale intercorrente tra le trascrizioni delle accettazioni di eredità legittima e la successiva trascrizione dell'atto di pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva (avvenuta addì 16 marzo 2017 ai nn. 9753/7539), non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità testamentaria da potere dei predetti germani XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX contro il de cuius XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù del su richiamato testamento olografo del 30 novembre 2009 e pubblicato con verbale redatto il 13 febbraio

2015 ai rogiti del Notaio Maria Gabriella Cannistraro rep. n. 47742/8531

...".

Al dante causa sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza identificati catastalmente al fg 104 partt. 68 – 69 – 59 (oggi part. 228 Comune di Corleone) – 16 (oggi partt. 229 - 230 Comune di Corleone) – fg 107 partt. 23 - 24 (oggi partt. 260 - 261 Comune di Corleone) – 110 (oggi partt. 211 - 212 Comune di Corleone) – e fg 103 partt. 184 – 185 – 279 – 280 - 281 (oggi fg 16 partt. 184 - 185 (oggi 442) – 279 – 280 – 281, Comune di Campofiorito) erano pervenuti con atto di compravendita del 23/12/1992 in notar Cannistraro Maria Gabriella rep. n. 20532, trascritto il 14/01/1993 ai nn. 1271/1010, da potere dei sig.ri XXXXXXXX XXXXXX nato a Palermo il XX/XX/XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX, XXXXX XXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXXX, XXXXX XXXX XXXXXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX e XXXX XXXXXXXX XXXX nata a Palermo il XX/XX/XXXX (si veda all. 4).

Risposta al quesito n. 6

Per quanto concerne la **verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone e di Campofiorito, si è riscontrato che per nessuno dei fabbricati di cui sopra, risultano rilasciati atti autorizzativi né presentate istanze di sanatorie relative all'esecuzione di lavori edili (si vedano all. 7.1 e 7.2): in effetti la loro costruzione, risalente sicuramente ad una data antecedente al 1967 (facilmente desumibile dai materiali e dalla tipologia costruttiva utilizzata), è stata comunque esente dal sottoporsi a qualsiasi normativa edilizia proprio perché quest'ultima, all'epoca non era ancora esistente.

Nello specifico è bene precisare inoltre che, il sig. XXXXXXXXXXXXX, in data 07/07/2000 prot. 8451 al Comune, ha presentato un progetto riguardante il recupero della Masseria Spatafora (comprendente tutti i fabbricati oggetto della presente procedura) da adibire a turismo ricettivo a carattere rurale e per il quale, nonostante sia stato esaminato dalla C.E. in data 08/08/2001 verbale n. 24 con parere favorevole (condizionato alla sola variazione della destinazione d'uso del PRG, si veda all. 7.1), non è stata rilasciata Concessione. Detto quanto sopra e nella considerazione che, il parere favorevole della Commissione presuppone la regolarità degli stessi beni avvalorando quindi ancor di più quanto già espresso dal sottoscritto sulla loro conformità alle norme, si può asseverare, avendo constatato anche che (alla data del sopralluogo) non hanno subito particolari interventi edilizi di recente fattura tali da necessitare di pareri e/o autorizzazioni, che tutti i fabbricati oggetto di pignoramento **risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Infine, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 102/2017 del 06/09/2017 ed all'Attestazione Urbanistica n. 101/2017 del 06/09/2017 del Comune di Corleone (si veda all. 7.3), si assevera:

- che gli **immobili** riportati nel fg 107 di Corleone partt. 261 – 211 – 212 e fg 104 di Corleone part. 230 ricadono **zona "E6" verde agricolo**; che il fabbricato riportato nel fg 104 part. 228 subb. 2-3-4-5 ricade in **zona "A4" insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico**;
- che il **terreno** distinto nel fg 107 di Corleone partt. 23-260 e fg 104 part. 229 **in parte ricade in area definita "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99"**: la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a

secondo dell'ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito "E6" verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; **in parte ricade in zona "E6" verde agricolo**; che la sola part. 229 in parte ricade anche in area definita **"Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità"**: la superiore classificazione non trova riscontro nelle zone territoriali omogenee previste dalla legislazione vigente e riveste invece carattere di vincolo; le suddette aree pertanto vanno classificate, a secondo dell'ambito in cui ricadono, nello specifico come Ambito "E6" verde agricolo, pur nel rispetto degli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione; che la sola part. 229 in parte ricade anche in zona **"A4" insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed Etnoantropologico**.

Ancora, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 4468 del 21/07/2017 del Comune di Campofiorito (si veda all. 7.3), si assevera:

- che il **lotto di terreno** riportato nel fg 16 di Campofiorito partt. 184 - 279 - 280 - 281, così come, allo stesso modo, il **fabbricato rurale** riportato nel fg 16 di Campofiorito part. 442, ricadono in **zona "E" verde agricolo**.

Risposta al quesito n. 7

Relativamente allo **stato di possesso** si precisa che l'intero fondo rustico, oggetto della presente relazione, è attualmente condotto dal condebitore XXXXXX XXXXXXXX in virtù di **contratto di affitto** del 23 luglio 2015, registrato il 30 luglio 2015 al n. 006538 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Palermo 2, successivamente

modificato il 17 dicembre 2015 con scrittura registrata il 9 febbraio 2016 al n. 354 serie 3T (si veda all. 8.3), che prevede il pagamento di €. 10.000,00 annui e la durata di nove anni, da potere del comproprietario e condebitore XXXXXXXXXXXXXXXX. Nello specifico la quota proporzionale del più ampio canone complessivo pari ad €. 10.000,00 e afferente esclusivamente ai beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, così come scorporata dal Custode Giudiziario avv. Davide Garretto, è pari al 39%.

Risposta al quesito n. 8

In seguito ad opportune verifiche effettuate si è riscontrato che per il fondo oggetto di interesse, fuorché la trascrizione del pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non grava nessun'altra pendenza esecutiva o procedimento giudiziale civile, né tantomeno un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: ci sarebbe in effetti un'altra procedura esecutiva (la n. 82/2016) sempre nei confronti dei sig.ri XXXXXXXX ma che interessa in realtà beni immobili diversi da quelli presenti (anche se ricadenti nello stesso territorio e talvolta confinanti tra di loro).

Invece si annotano i **vincoli** connessi alla **zona urbanistica** in cui ricadono i **fabbricati** del Comune di Corleone, ovvero Zona "E6" (verde agricolo relativamente alle partt. 261, 211 e 212 del fg 107 e part. 230 del fg 104) e zona "A4" (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed etnoantropologico relativamente alla part. 228/2-3-4-5 del fg 104) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione (si vedano meglio i CDU, all. 7.3); ed ancora i **vincoli** connessi alla **zona urbanistica** in cui ricadono i **terreni** sempre del Comune di Corleone, ovvero zona "Fascia di

rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99” e zona “E6” (relativamente a porzioni delle particelle 23-260 del fg 107 e part. 229 del fg 104), zona “Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di in edificabilità” (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt 200, cimitero mt 50/100, relativamente ad una porzione della part. 229 del fg 104), zona “A4” (insediamenti e manufatti rurali di interesse paesistico storico ed etnoantropologico relativamente a una porzione della part. 229 del fg 104), oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi alla Zona sismica (tutte le particelle), alla Legge Galasso (part. 229), al vincolo Idrogeologico (part. 23-260 del fg 107 e part. 229 del fg 104), al P.A.I. (part. 229) ed alle Zone Z.P.S e S.I.C. (part. 229) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione (si vedano nello specifico i CDU, all. 7.3). Infine, si annotano anche i **vincoli** connessi alla **zona urbanistica** in cui ricadono tutti i **beni** (compreso il fabbricato) del Comune di Campofiorito, ovvero Zona “E” (verde agricolo) oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi a Territori coperti da foreste e boschi (tutte le particelle tranne la 281) e vincolo Idrogeologico (tutte le particelle) con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione (si vedano meglio i CDU, all. 7.3).

Infine si annotano anche gli **oneri** relativi alle spese catastali di cui al punto 3 (cifra che sarà sottratta al fine della determinazione del prezzo base d’asta).

Risposta al quesito n. 9 e n. 10

Il diritto dei debitori sui beni pignorati è di proprietà per quanto concerne i beni ricadenti nel territorio del Comune di Corleone, mentre, per i soli beni ricadenti nel territorio di Campofiorito (fg 16 partt. 184-279-280-281 e 442), risulta nelle visure catastali (si veda all. 3.2) il

Demanio dello Stato come diritto del concedente ed il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (padre degli esecutati) enfiteusi per 1/1, il tutto derivante da Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2015) ed eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2015 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2015.0489972 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5727.2015.0000278). A riguardo, in base a quanto dichiarato al sottoscritto dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, le particelle hanno un **vincolo forestale** (che ne vieta l'abbattimento degli alberi) ventennale con scadenza all'incirca nell'anno 2024 (difatti il bosco è stato piantato in due fasi ovvero nel 2002 e 2004).

Risposta al quesito n. 11

Non gravando nessun'altro procedimento giudiziario di pignoramento oltre quello originante la presente procedura espropriativa (il n. 82/2016 interessa difatti altri cespiti), si annotano, aldilà di quelle già precedentemente indicate, solo eventuali spese legate alla manutenzione e/o quant'altro di simile delle stradelle condominiali di accesso ai beni.

Risposta al quesito n. 12

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo e nella considerazione che per lo stesso sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni e della destinazione urbanistica sopra indicata, è parso opportuno pervenire al

suo più probabile valore adoperando il metodo di stima del confronto di mercato (ovvero V) sia per i fabbricati che per i terreni:

La **stima del confronto di mercato** consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi delle unità di nostro interesse. Si ha: $V = M \times S \times P$, dove V = valore di mercato dell'immobile; M = valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso, come già accennato, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore (informazioni acquisite dallo stesso Ufficio Tecnico, da Aziende agricole locali e da privati ovvero: €. 150,00-300,00/mq per fabbricati rurali; €. 40.000,00-45.000,00/Ha per vigneto; €. 10.000,00-15.000,00/Ha per seminativo; €. 5.000,00-10.000,00/Ha per pascolo), ma anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI per quel che concerne i fabbricati, si veda allegato 6.1) e dai Valori Agricoli Medi (per quel che concerne i terreni, si veda allegato 6.2); S = superficie nominale (per i terreni) e superficie commerciale (per i fabbricati). Quest'ultima è data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti; più quella dei tramezzi; più quella intera dei muri interni ed esterni; più la superficie delle pertinenze di ornamento (ovvero balconi, terrazzi e similari) comunicanti con i vani principali o con i vani accessori considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; più la superficie delle pertinenze di ornamento non comunicanti con i vani principali o con i vani accessori considerata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25; più la superficie scoperta a giardino e similare nella misura del 10% della

superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali o con i vani accessori, oppure nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite; più quella dei porticati considerata al 35%; ecc. (si vedano All. 9); **P**= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piani, stato d'uso e manutenzione, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vincoli ed oneri che gravano, irrigazione, colture, ecc.).

Quindi, detto quanto sopra, per la determinazione del più probabile valore di mercato del fondo oggetto di pignoramento, essendo i beni tutti vicini tra di loro ed avendo caratteristiche simili, si può procedere nel seguente modo:

FABBRICATO RURALE foglio 104 Corleone particella 228 subb.

1-2-3-4-5 (anche se il 3 e 5 oramai inesistenti):

$$V = M \times S \times P$$

dove $M = \text{€/mq } 200,00$;

$S = \text{mq } 1.440,60$;

$P = 0,80$;

$$V = 200,00 \times 1.440,60 \times 0,80 = \text{€ } 230.496,00$$

FABBRICATO RURALE foglio 16 Campofiorito particella 442:

$$V = M \times S \times P$$

dove $M = \text{€/mq } 150,00$;

$S = \text{mq } 34,20$;

$P = 0,70$;

$$V = 150,00 \times 34,20 \times 0,70 = \text{€ } 3.591,00$$

FABBRICATO RURALE foglio 107 Corleone particella 212:

$$V = M \times S \times P$$

dove M = €/mq 150,00;

$$S = \text{mq } 466,20;$$

$$P = 0,85;$$

$$V = 150,00 \times 466,20 \times 0,85 = \text{€ } 59.440,50$$

FABBRICATO RURALE foglio 107 Corleone particella 211:

$$V = M \times S \times P$$

dove M = €/mq 200,00;

$$S = \text{mq } 270,00;$$

$$P = 0,90;$$

$$V = 200,00 \times 270,00 \times 0,90 = \text{€ } 48.600,00$$

FABBRICATO RURALE foglio 107 Corleone particella 261:

$$V = M \times S \times P$$

dove M = €/mq 150,00;

$$S = \text{mq } 360,00;$$

$$P = 0,90;$$

$$V = 150,00 \times 360,00 \times 0,90 = \text{€ } 48.600,00$$

LOTTO DI TERRENO foglio 104 Corleone particella 229 (incluse le spese relative al rudere part. 230 conteggiate forfettariamente nel coefficiente P) e **foglio 16 Campofiorito particelle 184-279-280 e 281:**

$$V = M \times S \times P \text{ (per ciò che concerne il vigneto)}$$

dove M = €/Ha 42.000,00;

$$S = \text{Ha } 7.50.00;$$

$$P = 0,98;$$

$$V = 42.000,00 \times 7,50 \times 0,98 = \text{€ } 308.700,00$$

$V = M \times S \times P$ (per ciò che concerne il **pascolo**)

dove $M = \text{€/Ha } 6.000,00$;

$S = \text{Ha } 42.75.33$;

$P = 0,80$;

$V = 6.000,00 \times 42.75.33 \times 0,80 = \text{€ } 205.215,84$

LOTTO DI TERRENO foglio 107 Corleone particelle 23 e 260

$V = M \times S \times P$ (per ciò che concerne il **seminativo**)

dove $M = \text{€/Ha } 12.000,00$;

$S = \text{Ha } 20.50.39$;

$P = 1,00$;

$V = 12.000,00 \times 20.5039 \times 1,00 = \text{€ } 246.046,80$

$V = M \times S \times P$ (per ciò che concerne il **pascolo**)

dove $M = \text{€/Ha } 6.000,00$;

$S = \text{Ha } 30.00.00$;

$P = 1,00$;

$V = 6.000,00 \times 30.0000 \times 1,00 = \text{€ } 180.000,00$

**SOMMATE LE STIME SOPRADETTE, SI HA L'INTERO VALORE
DEL FONDO RUSTICO, composto da 5 fabbricati rurali (oltre un
rudere) e da un terreno complessivamente di 100,7572 ettari,
OVVERO:
€ 1.330.690,14**

Detratte a tale cifra le spese (€ 4.000,00) relative alla
regolarizzazione delle difformità catastali di cui al quesito n. 3 si ha:
 $V1 = \text{€ } 1.330.690,14 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 1.326.690,14$

Ed infine, tenuto conto delle differenze esistenti al momento
della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata

dell'immobile, il sottoscritto propone al sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta che tenga conto di una ulteriore riduzione pari al 20% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (V1) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato:

Prezzo a base d'asta = $1.326.690,14 \times 0,80 = € 1.061.352,11$ il quale, applicando il dovuto arrotondamento, diventa:

€ 1.061.350,00 (ovvero unmilionesessantunomilatrecentocinquanta euro/00).

Risposta al quesito n. 13

Trattandosi di pignoramento dell'intera quota non occorre procedere alla valutazione di quota indivisa.

Risposta al quesito n. 14

Il debitori, sia alla data del pignoramento che ad oggi, risultano residenti, per quel che concerne il sig. XXXXXXXXXXXXX, in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; mentre per quel che concerne il sig. XXXXXXXXXXXXX, in XXXXXX (si vedano i Certificati di residenza storica, ovvero all. 8.1). Inoltre, da quanto si evince dai certificati di matrimonio per estratto (si vedano all. 8.2), il sig. XXXXXXXXXXXXX risulta sposato con la sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXX, in regime di separazione legale dei beni; mentre il sig. XXXXXXXXXXXXX risulta oramai separato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX, nata il XX/XX/XXX in Palermo, in virtù della Sentenza n. 105/98 del Tribunale Civile e Penale di Palermo in data 20/11/1998, depositata il 22/02/1998 e passata in giudicato il 20/11/1998; trascritta

nei Registri di matrimonio del Comune di Padova il 16/04/1999 al n. 140 P. II S.C. anno 1999 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto contrascritto (si veda all. 8.2).

Per una più corretta comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda alla visione degli allegati di seguito riportati. Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo scrivente C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice, Dott. Daniele Gallucci, per la fiducia accordata.

Ventimiglia di Sic., 26 Aprile 2018

Il C.T.U.

- Arch. Vincenzo Calderone -