

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sez. Esec. – Giudice: Dott. Daniele Gallucci

INTEGRAZIONE C.T.U. (particelle mancanti nella docum. precedente)
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 XXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXX

Il tecnico incaricato:

Arch. Vincenzo Calderone

Studio Tecnico e di Architettura,

via Marsala n. 19 - 90020 Ventimiglia di Sic. – Tel./fax 091 8209407

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. 15

RISPOSTA AL QUESITO 4 Pg. 18

RISPOSTA AL QUESITO 5 Pg. 19

RISPOSTA AL QUESITO 6 Pg. 20

RISPOSTA AL QUESITO 7 Pg. 22

RISPOSTA AL QUESITO 8 Pg. 23

RISPOSTA AL QUESITO 9 Pg. 24

RISPOSTA AL QUESITO 10 Pg. 24

RISPOSTA AL QUESITO 11 Pg. 24

RISPOSTA AL QUESITO 12 Pg. 24

RISPOSTA AL QUESITO 13 Pg. 27

RISPOSTA AL QUESITO 14 Pg. 27

allegati dell'INTEGRAZIONE

11. Verbale di sopralluogo

12. Estratti Cat. (2.1) - Visure Cat. (2.2)

13. Documentazione fotografica

14. Valori Agricoli Medi (14.1)

Certificato Destinazione Urbanistica (14.2)

15. Attestazione invio CTU alle parti

Premessa

Relativamente a quanto disposto dal sig. Giudice nel Verbale di udienza del 12/09/2019, ove ha invitato il sottoscritto ad integrare la perizia ed inviarla alle parti almeno 30 giorni prima della data della successiva udienza fissata per il 09/01/2020, si procederà alla redazione della Relazione al fine di stimare le particelle mancanti nella documentazione precedente (ma ad oggi correttamente inserite) ovvero quelle identificate al N.C.T. di Palermo così come di seguito indicate: **fg. 107 di Corleone part. 25, 64, 67 (porz. AA e AB), 102, 117, 118 (porz. AA e AB), 119, 120 (porz. AA e AB); fg. 104 di Corleone part. 52 (porz. AA e AB), 53, 67, 70 e 71.**

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. alle ore 11:30 del 31/10/2019, dopo aver preso opportuno appuntamento telefonico con l'esecutato, si è recato presso i luoghi oggetto di pignoramento (siti in Corleone in c/da delle Giumenche) per effettuare il relativo sopralluogo. Alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX (dipendente del sig. XXXXXXXXXXXX), che ha accompagnato sui luoghi esatti il CTU, è stata data lettura del Verbale di Udienza del 12/09/2019 ove veniva riassegnato l'incarico. Sui luoghi sono state fatte foto e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche dei beni in esame.

Alle ore 13:50 ultimate tutte le operazioni, è stato sottoscritto il verbale (si veda Allegato 11).

Risposta al quesito n. 1

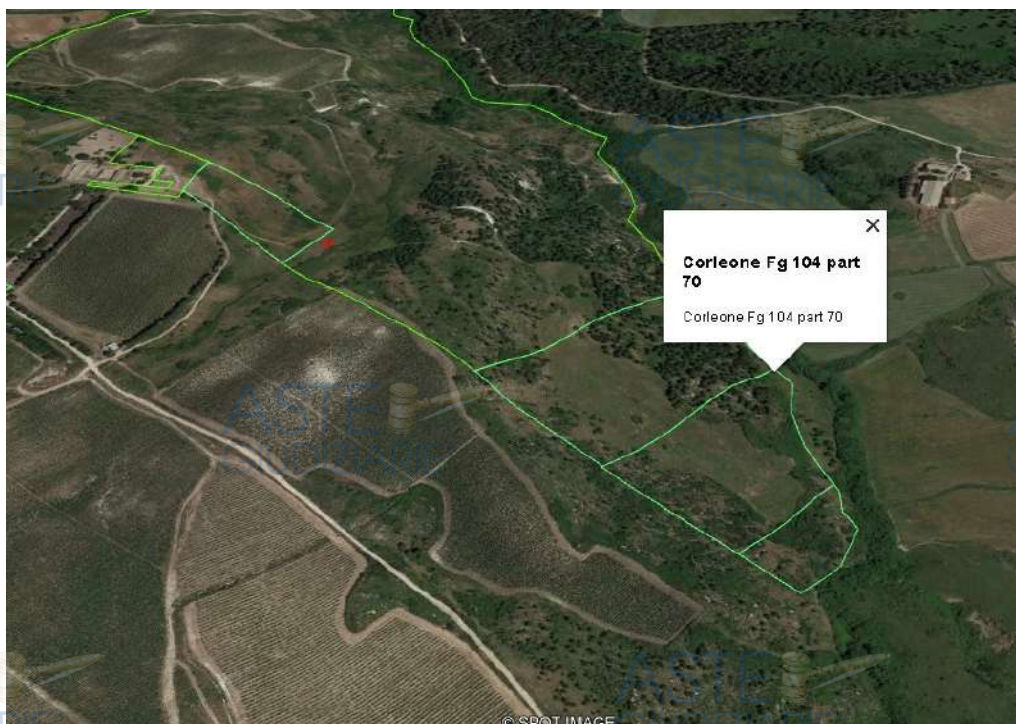
I beni, oggetto di interesse, riguardano diversi appezzamenti di terreno che, per vicinanza (alcuni limitrofi) e caratteristiche simili, **fanno parte dello stesso fondo rustico trattato nella precedente relazione di stima**. Essi, siti nel Territorio di Corleone in contrada Terra delle Giumente e distinti al N.C.T. al **Fg. 107 partt. 25-64-67-102-117-118-119-120** ed al **Fg. 104 partt. 52-53-67-70-71** (si vedano all. 12), sono tutti attivati a pascolo e bosco e hanno una estensione nominale totale pari a **36,2110 ettari**. A tal proposito, effettuata una sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale, si attesta l'esatta individuazione degli stessi:



Lotto ricadente nel fg. 107 (particelle indicate con la linea rossa) e confinante con un lotto precedentemente stimato (particelle indicate con la linea verde)



Particella 53 ricadente nel fg. 104



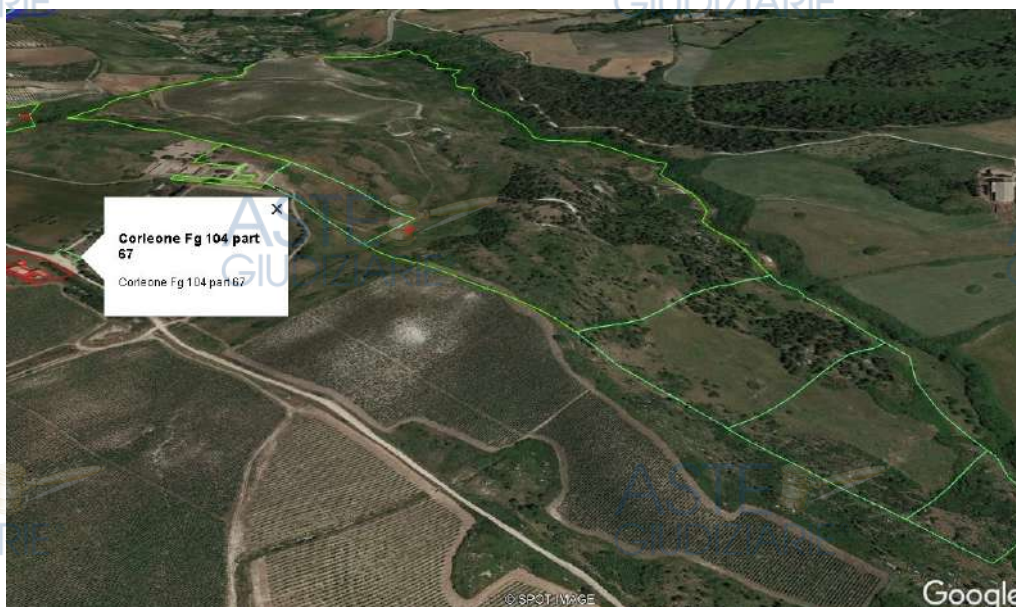
Particella 70 ricadente nel fg. 104



Particella 71 ricadente nel fg. 104



Particella 52 ricadente nel fg. 104



Particella 67 ricadente nel fg. 104

Inoltre riguardo i **diritti reali pignorati**, si specifica, escluse eventuali variazioni non a conoscenza del CTU (rispetto alla data di redazione della precedente relazione), che gli esecutati, ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, hanno la piena proprietà dei beni in forza di successione legittima in morte del loro padre XXXXXX XXXXXX, deceduto il 23.08.2014: in particolare, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX e XXXXXX contro il de cuius XXXXXXXXXXXX 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, così come già sopra citato, inserirli nell' UNICO LOTTO già individuato e stimato con la perizia precedente: difatti si ribadisce che, 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. Più in dettaglio i fondi ricadenti nel fg. 104 andranno a sommarsi ai beni del primo blocco specificati nella Relazione principale; mentre i beni ricadenti nel fg. 107 faranno parte invece del secondo blocco.

Risposta al quesito n. 2

La porzione di **Terreno** (da accorpere al primo blocco della relazione di stima precedente), ricadente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificata al NCT al **foglio 104 di Corleone sia dalle particelle 53, 70 e 71** (limitrofe tra di loro) sia dalle più distanti e separate particelle **52 e 67**, ricade nella maggior parte in zona **"E" verde agricolo** (ma anche, come meglio specificato nell'allegato 14.2, 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”) ed è raggiungibile mediante strada interpodere 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. Il lotto composto dalle **part. 53-70-71**, di forma irregolare, è attivato perlopiù a pascolo (oltre i 2/3 circa) ed a bosco (per la porzione rimanente) prevalentemente di pini, occupa una superficie nominale pari a mq. 58.080 (si veda All. 12.2), ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Ovest verso Est, risulta quasi del tutto privo di recinzioni (là dove è esistente con paletti in legno e rete metallica) e confina a Sud-Est ed ad Est con un torrente, a Sud-Ovest ed Ovest con le part. 73-72 e 55 ed infine a Nord con la part. 229 (oggetto della precedente relazione). La **part. 52**, di forma pressappoco trapezoidale ed attivata perlopiù a pascolo, occupa una superficie nominale pari a mq. 10.758 (si veda All. 12.2), ha un andamento altimetrico non costante che va a decrescere da Nord-Ovest a Sud-Est, risulta priva di recinzioni e confina a Nord-Est, ad Est ed a Sud-Est con la part. 229 (oggetto della precedente relazione), ad Ovest con la part. 41 ed a Nord-Ovest con la part. 228 (anch’essa oggetto della precedente relazione). Infine la **part. 67**, di forma pressappoco rettangolare, occupa una superficie nominale pari a mq. 252 (si veda All. 12.2), ha un andamento altimetrico pianeggiante, al suo interno è presente un abbeveratoio, risulta quasi del tutto priva di recinzioni (fuorché il lato confinante con la part.41) e confina a Nord ed ad Est con la part. 41 appunto, a Sud con la contrada dalla quale si accede ed ad Ovest con il viale privato di accesso al fabbricato rurale (part. 228) appartenete agli stessi esecutati.



Lotto composto dalle partt. 53-70-71 (fg. 104)



Lotto composto dalle partt. 53-70-71 (fg. 104)



Lotto composto dalle partt. 53-70-71 (fg. 104)



Lotto composto dalla part. 52 (fg. 104)



Lotto composto dalla part. 67 (fg. 104)



Lotto composto dalla part. 67 (fg. 104)

Il Lotto di **Terreno** (da accorpate al secondo blocco della relazione di stima precedente), pendente nel territorio del Comune di Corleone in c/da Piano delle Giumente ed identificato al NCT al **foglio 107 dalle particelle 25-64-67-102-117-118-119-120** (tutte limitrofe tra di loro e formanti un unico appezzamento), ricade in parte in una zona definita "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" ed in parte in zona verde agricolo "E5-E6", ed è raggiungibile mediante strada difficilmente percorribile da mezzi non specifici. Esso,

di forma irregolare ed attivato perlopiù a pascolo ed in minor parte (1/5 circa) a bosco prevalentemente di pini, occupa una superficie nominale pari a Ha 29.30.20 (si veda All. 12.2), ha un andamento altimetrico non costante, risulta quasi del tutto privo di recinzioni (là dove è esistente con paletti in legno e fil di ferro) e confina in tutte le direzioni con terreni aventi le particelle 111, 103, 104, 223, 115, 114, 66, 22 e 260 (oggetto della precedente relazione).





Lotto composto dalle partt. 25-64-67-102-117-118-119-120 (fg. 107)

Risposta al quesito n. 3

I beni, oggetto di pignoramento ed inseriti nel primo blocco, sono appezzamenti di terreno identificati al NCT al **foglio 104 di Corleone dalle particelle 53, 70, 71** (limitrofe tra di loro), **52 e 67** (si veda allegato 12). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 52**, si annota una variazione colturale del 22/12/2009 prot. PA0673897 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 12611.1/2009). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne invece la storia catastale delle restanti **particelle 53, 67, 70 e 71** esse derivano dall'impianto meccanografico del 08/03/1988. Risultano correttamente descritte, 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 (in tutte) è l'errata

indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati).

Il bene, oggetto di pignoramento ed inserito nel secondo blocco di cui sopra, è un appezzamento di terreno identificato al NCT al **foglio 107 dalle particelle 25-64-67-102-117-118-119-120**

(tutte limitrofe tra di loro e formanti un unico appezzamento, si veda allegato 12). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 25** essa deriva dall'impianto meccanografico del 08/03/1988. Risulta correttamente descritte, 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 (in tutte) è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 64**, si annota una variazione colturale del 22/12/2009 prot. PA0673948 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 12662.1/2009) ed ancora una nuova variazione colturale del 14/06/2016 prot. PA0307607 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 19791.1/2016). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 67**, si annota una variazione colturale del 14/03/2007 prot. PA0167572 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 44673.1/2007). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 102** essa deriva dall'impianto meccanografico del 08/03/1988. Risulta correttamente descritte, 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 (in tutte) è l'errata indicazione della intestazione (ove risultano entrambe ancora in capo al padre, sig. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 117**, si annota una variazione colturale del 13/12/2007 prot. PA0686118 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 136560.1/2007). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 118**, si annota una variazione colturale del 13/12/2007 prot. PA0686119 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 136561.1/2007). 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. XXXXXXXXXXXX,

degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 119**, si annota una variazione colturale del 22/12/2009 prot. PA0673949 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 12663.1/2009). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati). Per ciò che concerne la **storia catastale** della **part. 120**, si annota una variazione colturale del 14/03/2007 prot. PA0167574 per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL del 03/10/2006 n. 262 (n. 44674.1/2007). 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. XXXXXXXXXXXX, degli esecutati).

Infine i **costi** per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali, relativamente a tutti i beni, ammonterebbero a **€ 250,00 circa** (cifra che verrà detratta nella determinazione del valore di stima): in effetti occorrerebbe una sola voltura per la correzione dell'intestazione di tutte le particelle.

Risposta al quesito n. 4

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un **ampio fondo rustico** sito tra i Comuni di Corleone e Campofiorito descritto nella

precedente Relazione di CTU ed al quale dovranno aggiungersi gli appezzamenti di terreno oggetto della presente integrazione attivati per lo più a pascoli e bosco (fg. 104 part. 53-70-71-52-67 e fg. 107 part. lle 64-102-119-118-120-25-117-67). Tutto il fondo confina pressappoco con altri lotti di terreno (molti dei quali appartenenti alla stessa ditta esecutata) ed ha una discreta (non per tutti i terreni) accessibilità. PREZZO BASE DA SOMMARE A QUELLO PRESENTE NELLA PRECEDENTE RELAZIONE **€ 116.280,00.**

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 XXXXXXXXXXXX, deceduto il 23.08.2014: in particolare, risulta convenuta accettazione di eredità di legge con beneficio d'inventario da parte di XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX e XXXXXX contro il de cuius XXXXXXXXXXXX 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. XXXXXXXXXXXX, gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza 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 XXXXXXX XXXX nato a Palermo il XX/XX/XXX, XXXXX XXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX, XXXXXXX XXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX e XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXX (si veda all.4).

Risposta al quesito n. 6

In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n. Reg. Att. 106/2017 del 11/11/2019 del Comune di Corleone (si veda all. 14.2), si assevera:

- che il **terreno** distinto nel **fg 107** di Corleone **partt. 25-64-102-117-118-119-120 nella loro interezza e part. 64 in parte** ricade secondo il P.R.G. 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;

- che il **terreno** distinto nel **fg 107** di Corleone **partt. 25-64-102-118-119-120** ricade secondo il P.R.G. in area definita **"Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità"** (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt.200, cimitero mt.50/100): 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 il **terreno** distinto nel **fg 107** di Corleone **part. 67** ricade secondo il P.R.G. in zona **"E5" verde agricolo** (per le relative prescrizioni si veda il CDU: all. 14.2);
- che il **terreno** distinto nel **fg 104** di Corleone **part. 71 nella sua interezza e particelle 53-70 in parte** ricade secondo il P.R.G. 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;
- che il **terreno** distinto nel **fg 104** di Corleone **part. 71 nella sua interezza e particella 70 in parte** ricade secondo il P.R.G. in area definita **"Limite fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità"** (Boschi, parco archeologico e sorgenti mt.200, cimitero mt.50/100): 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 il **terreno** distinto nel **fg 104** di Corleone **part. 70 e 53** ricade secondo il P.R.G. in zona **"E5" verde agricolo** (per le relative prescrizioni si veda il CDU: all. 14.2);
- che il **terreno** distinto nel **fg 104** di Corleone **part. 67 nella sua interezza e part. 53 in parte** ricade secondo il P.R.G. in zona **"E6" verde agricolo** (per le relative prescrizioni si veda il CDU: all. 14.2).

Risposta al quesito n. 7

Relativamente allo **stato di possesso** si precisa che l'intero fondo rustico, comprese le particelle oggetto della presente relazione, è attualmente condotto dal condebitore XXXXXXXXXXXX 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 della CTU), che prevede il pagamento di €. 10.000,00 annui e la durata di nove anni, da potere del comproprietario e condebitore XXXXXXXXXXXX. 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 (comprese le particelle oggetto dell'Integrazione), 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 XXXXXXX 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 **terreni**, ovvero zona "Fascia di rispetto – Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99", 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) e zona "E5-6" con le prescrizioni derivanti dalle relative norme tecniche di attuazione (si vedano nello specifico i CDU, all. 7.3); oltre al rispetto di altri vincoli quali quelli relativi alla Legge 353/2000 art.10 (vincolo di in edificabilità perché percossi dal fuoco: fg. 107 partt. 25-102-64) ed alle Zone Z.P.S e S.I.C. (fg. 107 partt. 67-120-25-64).

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. Inoltre, in base a quanto dichiarato al sottoscritto dal sig. XXXXXXXXXXXX (nel primo sopralluogo relativo alla redazione della precedente relazione), 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: €. 5.000,00-10.000,00/Ha per pascolo e €. 2.000,00-4.000,00/Ha bosco d'alto fusto), ma anche dai Valori Agricoli Medi (2.450 €/Ha per pascolo e 2.750 €/Ha per bosco: si veda allegato 14.1); S = superficie nominale; 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 (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:

INTERO FONDO in Corleone, siti in contrada Terra delle Giumente, distinti al N.C.T. al **Fg. 107 partt. 25-64-67-102-117-118-119-120** ed al **Fg. 104 partt. 52-53-67-70-71**:

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

dove $M = \text{€/Ha } 3.000,00$;

$$S = \text{Ha } 8,25,80$$

$$P = 0,80$$

$$V1 = 3.000,00 \times 8,2580 \times 0,80 = \text{€ } 19.819,20$$

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

dove $M = \text{€/Ha } 6.000,00$;

$S = \text{Ha } 27.95.30$;

$P = 0,75$;

$V2 = 6.000,00 \times 27,9530 \times 0,75 = \text{€ } 125.788,50$

SOMMATE LE STIME SOPRADETTE, SI HA L'INTERO VALORE DEL FONDO (da integrare alla precedente ctu) composto da un terreno complessivamente di 36,2110 ettari (attivato a pascolo e bosco), OVVERO: € 145.607,70.

Detratte a tale cifra le spese (€ 250,00) relative alla regolarizzazione delle difformità catastali di cui al quesito n. 3 si ha:

$V = \text{€ } 145.607,70 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 145.357,70$

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 (V) 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 = $145.357,70 \times 0,80 = \text{€ } 116.286,16$ il quale, applicando il dovuto arrotondamento, diventa:

€ 116.280,00 (ovvero centosedicimiladuecentottanta euro/00) da sommare alla precedente stima di altri beni appartenenti allo stesso pignoramento: ossia $\text{€ } 116.280,00 + \text{€ } 1.061.350,00 = \text{€ } 1.177.630,00$.

Risposta al quesito n. 13

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

Risposta al quesito n. 14

Si veda quanto scritto nella precedente relazione di CTU.

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 nuova fiducia accordata.

Ventimiglia di Sic., 05 Dicembre 2019

Il C.T.U.

- Arch. Vincenzo Calderone -