
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 101/2009 R.G.Es.

Promossa da

3B dei F.lli Buscaino s.n.c.

Contro

XXXXXXXXXXXX

◆◆◆

Tecnico Incaricato:

Arch. Giovanna Morreale

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -
--

- Data conferimento dell'incarico: 27 marzo 2013
- Data di rinvio 15.07.2013.
- Scadenza del termine: 01.06.2013 (45 giorni prima dell'udienza fissata)
- Richiesta di proroga - Si - non accordata
- Termine di scadenza a seguito della proroga .

Premessa

La Società xxxxxxxxxxxx. con sede in in persona del legale Rappresentante, essendo creditrice nei confronti di XXXXXXXXXXXX nella qualità di titolare della omonima impresa individuale della somma di €. 29.065,13 (già dedotto degli

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

acconti versati pari a complessivi €. 16.000,00) con atto di precetto in data 28.05.2009 ha intimato il pagamento della suddetta somma in virtù di decreto Ingiuntivo n° 437 emesso dal Tribunale di Trapani in data 09.11.2007.

Non avendo ottemperato all'atto di precetto, in data 08.07.2009 veniva notificato all'esecutato l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, gli immobili di seguito indicati:

- 1) Piena proprietà di un lotto di terreno sito in Caccamo (PA), C/da Manche, distinto al N.C.T. al fg. 74, particelle 47 – 48 e 63
- 2) Piena proprietà di un lotto di terreno sito in Ciminna (PA), C/da Milione e Contessa, distinto al N.C.T. al fg. 16, particelle 402 – 408 – 416 – 564 – 580 – 561 567 – 579 e 378
- 3) Piena proprietà di un lotto di terreno sito in Ciminna (PA), C/da Lazzo di Bue, distinto al N.C.T. al fg. 18, particella 173
- 4) Piena proprietà di un lotto di terreno sito in Ciminna (PA), contrada Milione, distinto al N.C.T. al fg. 8, part. 198.

Quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari a seguito di Decreto in data 27.03.2013, con giuramento in pari data nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

3) accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno; confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

2) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo

familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 3) **indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) **riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 5) **riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) **riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all' art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85. n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85;
- 7) **fornisca**, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);
- 8) **ove l'immobile** sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 9) **determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con

l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

10) **corredi** la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);

11) **estragga** reperto fotografico -anche in formato digitale- dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' articolo 569, a mezzo di posta ordinaria

o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza del 17.07.2013 che non è stato rispettato in conseguenza di tutte le difficoltà sorte sia in ordine al raggiungimento dei siti, che dell'ostruzionismo dell'esecutato.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. Del 06.04.2013 convocava le parti per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 12.04.2013, alle ore 15,00, dando loro appuntamento presso la residenza dell'esecutato.

In quella data veniva dato inizio alle operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione siti nel territorio del Comune di Ciminna previo accesso congiuntamente all'esecutato XXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo il c.t.u. ha effettuato un tentativo per raggiungere il terreno sito nel territorio di Caccamo non potendovi riuscire a causa della piena del Fiume S. Leonardo. Si da atto che l'unica strada di accesso al lotto di terreno sito in Caccamo è quella proveniente al Comune di Ciminna; dall'interno del centro urbano, infatti, si procede per una strada comunale nei pressi della C/da Milione e Contessa e da qui, si prosegue discendendo verso il fiume S. Leonardo che nei periodi di piena, blocca il passaggio a confine con il territorio di Caccamo.

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

Nel mese di giugno, constatata la possibilità di attraversamento, il C.T.U. dopo aver richiesto per le vie brevi all'esecutato l'accesso ai terreni siti in Caccamo, poiché lo stesso si trovava impegnato fuori sede per motivi di lavoro, ha proceduto al sopralluogo sui luoghi in assenza dell'esecutato.

Purtroppo si è dovuto constatare la impossibilità a raggiungere il sito con una normale automobile in considerazione che un tratto della pista di accesso è di fatto ai margini del letto del fiume e pertanto risulta cosparsa di grossi massi che vengono trasportati durante il periodo di piena, che impediscono il passaggio se non si è dotati di mezzi idonei con altezza adeguata al suolo. Tuttavia il sottoscritto si è inerpicato piedi per circa due chilometri alla ricerca vana della proprietà in Caccamo. Dopo vari tentativi di contatto con l'esecutato, si è potuto effettuare un sopralluogo congiunto in data 31.07.2013 con l'ausilio di un mezzo idoneo procurato dal sottoscritto C.T.U.

In quella occasione sono stati espletati tutti gli adempimenti relativi alla acquisizione dei dati utili all'espletamento della C.T.U. per i fondi siti in territorio di Caccamo.

Preliminarmente sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del territorio e presso la CC.RR.II. di Palermo si rileva in ordine ai beni oggetto di esecuzione quanto segue:

Il bene distinto al N.C.T. al fg. 16 part. 378 non risulta di proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXXXX, bensì in comproprietà ai Sigg.ri xxxxxxxx In realtà il Sig. XXXX per atto di acquisto del 18.09.1983 in Notaio Cascio Francesco, trascritto alla CC.RR.II. in data 11.10.1983 ai nn. 36540/30309 ha acquisito la particella 578 di are 00.67 e risulta probabile che nell'atto di pignoramento immobiliare erroneamente sia stata riportata la particella 378.

Il bene distinto al N.C.T. al fg. 16 part. 402 è stato acquisito dall'esecutato per atto di acquisto del 18.09.1983 in Notaio Cascio Francesco, trascritto alla CC.RR.II. in data 11.10.1983 ai nn. 36540/30309. In seguito, dalle

ispezioni ipotecarie effettuate sull'identificativo dell'esecutato non si rinvencono trascrizioni contro di vendita di tale immobile. Tuttavia dalla visura storica catastale si evince un testamento olografo del 24.08.1997 con cui il suddetto immobile sarebbe stato acquisito dai Sig.ri Cassata Paolo (Ciminna 24.10.1951) e Cassata Vito (Ciminna 22.10.1949) che risultano gli stessi che con atto del 18.09.1983 hanno venduto a XXXXXXXXXX. Il sottoscritto c.t.u. per il suddetto immobile ritiene di procedere alla stima.

Il bene distinto al N.C.T. al fg. 16 part. 416 è stato acquisito dall'esecutato per atto di acquisto del 18.09.1983 in Notaio Cascio Francesco, trascritto alla CC.RR.II. in data 11.10.1983 ai nn. 36540/30309. In seguito, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'identificativo dell'esecutato non si rinvencono trascrizioni contro di vendita di tale immobile. Tuttavia dalla visura storica catastale si evince che la proprietà dell'immobile risulta in testa a Viterbo Giovanni, Onofrio e Salvatore, comproprietari in solido. Il sottoscritto c.t.u. per il suddetto immobile ritiene di procedere alla stima.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. etc.

Per quanto attiene alla documentazione prevista dall'art. 567 comma 2° c.p.c., il sottoscritto c.t.u. ha provveduto ad estrarre gli estratti del catasto (visure, catastali ed estratti di mappa dei terreni), dando atto peraltro, che non risulta agli atti della procedura la relazione ipocatastale e storia del dominio. sottoscritta dal Notaio. Risultano agli atti, invece, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione.

Sono stati acquisiti dal c.t.u. ed allegati alla presente consulenza i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

2) Decrizione, previo necessario accesso degli immobili pignorati

Per quanto attiene ai beni di cui al punto 1 siti in Caccamo in C/da Manche, distinti in catasto terreni al fg. 74, particelle 47, 48 e 63, si riferisce che la particella 48 fa riferimento ad un fabbricato rurale, oggi quasi del tutto demolito; un rudere di cui si rinvencono porzioni di muro in pietrame informe che manifestano la presenza del fabbricato rurale.

Il fondo come detto è difficilmente raggiungibile se non si è dotati di mezzi fuoristrada idonei. Esso si raggiunge dal territorio di Ciminna per una strada comunale in conglomerato bituminoso fino all'attraversamento del fiume S. Leonardo. Da qui, attraverso un stradella in terra battuta difficilmente accessibile in quanto caratterizzata dalla presenza di numerosi ciotoli di fiume di grossa dimensione, si accede al fondo distante circa 1,5 Km.. Si rappresenta che durante il periodo di piena, il fondo praticamente è irraggiungibile.

Al terreno si accede da un cancello in ferro che delimita il terreno sulla stradella con una recinzione in rete metallica (sugli altri confini il fondo non risulta recintato).

Il terreno risulta messo in coltura ed è caratterizzato dalla presenza di numerosi alberi di mandorlo ed ulivo. Sul fondo non sono stati individuati sistemi di irrigazione, impianti od altro. L'esecutato riferisce della presenza di un pozzo che non è stato possibile individuare a causa della fitta coltre di vegetazione che rendeva impossibile l'accesso nel luogo della collocazione. Trattasi infatti, di un canale naturale di raccolta dell'acqua piovana che è caratterizzato dalla presenza di un folto canneto.

I fondi di cui al punto 2 e 3 dell'atto di pignoramento risultano confinanti benché ricadano su due fogli di mappa distinti (foglio 16 particelle 402 – 408 – 416 – 564 – 580 – 561 – 567 – 579 e foglio 18 particella 173). Trattasi di un fondo che risulta agevolmente raggiungibile dalla stessa strada comunale sopra indicata e a circa km. 2,00 attraverso una stradella in terra battuta.

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

Il Terreno attualmente incolto, presenta un tratto in pendenza per cui vi sono difficoltà alla messa in coltura, mentre la parte rimanente risulta perfettamente fruibile con i mezzi meccanici per la coltivazione sia di tipo estensiva che intensiva.

Il terreno non risulta recintato se non per la quota assoggettata al decreto di occupazione temporanea da parte dell'Assessorato all'Agricoltura.

Il bene di cui a punto 4 fa riferimento ad una piccola estensione di terreno di mq. 2914 che si individua in prossimità del fiume e pertanto risulta assoggettato all'azione della piena del fiume.

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Per quanto concerne i beni oggetto di esecuzione i dati del pignoramento risultano conformi e consentono la sua univoca identificazione ad eccezione. Come già riferito del bene individuato come particella 378 che non risulta in testa all'esecutato.

4) Proceda ove necessario ad eseguire le variazioni in catasto

I beni oggetto di esecuzione risultano corrispondenti allo stato di fatto non essendo occorsi nel tempo variazioni catastali per frazionamenti e, pertanto, non occorre procedere a variazioni catastali.

5) Dica dello stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso dell'esecutato. Lo stesso ha fornito al sottoscritto un Decreto per cui l'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste, ai sensi e per gli effetti dell'at. 46 del R.D. 31.12.1923 n° 3267 ha notificato un provvedimento di occupazione temporanea sulle particelle 567 e 579 del fg. 16 (ambedue oggetto di esecuzione) per porre in essere "interventi di forestazione in aree degradate ai fini della conservazione del suolo e ricostituzione della copertura vegetale. Tali interventi, però, ai sensi del D.D.G. n° 453/2003 avevano una

durata di mesi trenta e pertanto il vincolo di occupazione alla data odierna è ampiamente scaduto.

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato

L'esecutato risulta in regime di comunione legale dei beni con la coniuge.

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene (derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria, vincoli storico artistici etc.

I beni ricadenti nel territorio di Ciminna ricadono, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, in zona "E" di verde agricolo con il solo vincolo sismico di seconda categoria gravante su di essi.

I beni gravanti nel territorio di Caccamo ricadono in zona "E" di verde agricolo con i seguenti vincoli: Idrogeologico, sismico e parte in fascia di rispetto del fiume.

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la CC.RR.II. di Palermo in data 20.12.1988 ai nn. 53787/6939;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 07.08.2009 ai nn. 62347/43604 a favore della Società xxxxxxxxxx. contro XXXXXXXXXXX sui beni oggetto di causa;

8) **Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'eventuale dichiarazione di abitabilità od agibilità, la destinazione d'uso dei terreni etc.**

Sui beni oggetto di esecuzione non sono stati rinvenute costruzioni, ad eccezione di un rudere in agro di Caccamo. Pertanto, non ci sono beni assoggettati al rilascio di titoli abilitativi.

9) **Fornisca nel caso di pignoramento di quota indivisa la valutazione della sola quota etc.**

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare sono di proprietà per 1/1 dell'esecutato e pertanto non soggetti a valutazione di quote indivise.

10) **Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Omissis

11) **Determini il valore formando ove possibile lotti separati etc.**

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla

comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui luoghi dei prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale. A questo proposito ci si è potuti avvalere delle indicazioni degli operatori del settore (agricoltori del luogo) che hanno fornito indicazioni di merito.

Si è altresì fatto riferimento ai valori agricoli medi per l'anno 2012 di cui al pronunciamento della Commissione Provinciale relativamente alla regione agraria n° 7 che ricomprende i territori di Caccamo e Ciminna. In relazione alle qualità individuate nelle visure catastali, si riportano i seguenti valori di riferimento:

Pascolo arboreo €. 2.200,00 per Ha

seminativo €. 8.300,00 per Ha;

Mandorleto €. 6.000,00 per Ha

Vigneto €. 13.950,00 per Ha

Uliveto €. 8.950,00 per Ha

Pascolo €. 2.650,00 per Ha

Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato che viene in appresso indicato per ogni immobile oggetto di esecuzione. A tale valore sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e di messa in coltura dei fondi, dalle attuali colture ivi praticate, dalla facilità di

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

accesso e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

Per quanto attiene al rudere rinvenuto sul fondo ricadente nel territorio di Caccamo, non si individua esattamente la dimensione in pianta ne tantomeno si traggono indicazioni utili dalla visura catastale che risulta di mq. 448, includendo, probabilmente una corte.

Il rudere può garantire una attitudine edificatoria in quanto si può richiedere una concessione edilizia ai sensi dell'ex art. 20 lettera d) della L.R. n° 71/78 che prevede la ristrutturazione edilizia mediante demolizione qualora l'immobile sia in condizioni di ammaloramento tale da non poter prevedere la sua ristrutturazione. Tale potenzialità risulta però annullata dalla estensione del terreno che, in dipendenza delle norme di attuazione per la zona "E" che prevedono una densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq., produce una potenzialità edificatoria di circa mc. 480,00, ben superiore a quella rappresentata dalla ricostruzione del rudere (a norma di legge, le due volumetrie, quella del rudere e quella derivante dall'estensione del terreno non sono cumulabili) In tal senso il valore di tale bene risulta nullo e verrà computato per la sola estensione del terreno

La superficie commerciale è quella desunta dalle visure catastali

Si è ritenuto di individuare due lotti per la vendita per le loro specifiche peculiarità e cioè, i fondi ricadenti nel territorio di Ciminna e quelli ricadenti nel territorio di Caccamo

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti	Quota	Estremi catastali aggiornati, superficie commerciale	Valore unitario €/ mq	STIMA in EURO
----------	---------------------------------	-------	--	-----------------------	---------------

1	Lotto di terreno ricadente nel territorio di Caccamo	1/1	Fg. 74, particelle 47 – 48- 63 Superficie commerciale mandorleto e uliveto mq. 14312,00	1.80	25.761,60
				TOTALE	25.761,60
2	Lotto di terreno ricadente nel territorio di Ciminna	1/1	foglio 16, particelle 402 – 408 – 416 – 564 – 580 – 561 – 567 – 579 e foglio 18 particelle 173 - 198 Superficie commerciale mq 17256,00	1,20	20.707,20
				TOTALE	20.707,20
TOTALE					46.468,80

Descrizione sintetica dei beni per la vendita
--

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali aggiornati, superficie commerciale	STIMA in EURO
1	Lotto di terreno ricadente nel territorio di Caccamo	1/1	Fg. 74, particelle 47 – 48- 63 Superficie commerciale mandorleto e uliveto mq. 14312,00	25.761,60
2	Lotto di terreno ricadente		foglio 16, particelle 402 – 408 –	

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

	nel territorio di Ciminna		416 – 564 – 580 – 561 – 567 – 579 e foglio 18 particelle 173 - 198 Superficie commerciale mq 17256,00		20.707,20
			TOTALE		46.468,80

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

Termini Imerese li 01.08.2013

Il C.T.U.

Arch. Giovanna Morreale

Alla presente sono acclusi:

- Allegati dal n. 1 al n. 4
- Parcella con nota spese.
- CD con relazione di C.T.U. e foto

G.E.: Dott. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Giovanna Morreale

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Montelepre Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2014 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Condizioni.....	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa urbanistica	5
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 123/2014 del R.G.E.	8
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	8



INCARICO

Con udienza del 07/11/2014, il sottoscritto Geom. Montelepre Pietro, con studio in Via Miceli N° 33 - 90046 - Monreale (PA), email pietromontelepre.geom@yahoo.it, PEC pietro.montelepre1@geopec.it, Tel. 091 6403685, Fax 091 6403685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piazza Emanuela presso il Tribunale di Termini Imerese.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo (Coord. Geografiche: 37°51'33.1"N 13°35'51.6"E)

DESCRIZIONE

trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale.

la consistenza è ormai pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo.

l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il fabbricato è interamente circondato dal terreno pertinenziale di cui al punto successivo, il lotto confina con proprietà Leto, con proprietà Levantino e con il torrente San Leonardo che lo lambisce per tutto il fronte nord - nord/ovest

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,00 m	t
Cortile	428,00 mq	428,00 mq	0,18	77,04 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	35540,00 mq	35540,00 mq	1,00	35540,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				35637,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35637,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

trattasi di fabbricato rurale (sebbene assolutamente diruto) la relativa corte esclusiva per mq. 448 complessivi (compreso il sedime del fabbricato) ed il terreno in altra particella.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 15/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 47 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03 55 40 Reddito agrario € 2.753,00 Graffato no
Dal 08/03/1988 al 15/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 48 Qualità fabbricato rurale Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
74	47				Seminativo	3	03 55 40	110,13	27,53	no
74	48				fabbricato rurale		00 04 48			no

CONDIZIONI



del fabbricato rurale non si rinviene traccia, se non un cumulo di pietre e macerie. parte del terreno invece è attivato ad orti ed altra parte a seminativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1985 al 15/01/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar F. Sanfilippo	29/08/1985	67249	7677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria palermo	04/10/1985	34979	27263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Palermo	16/09/1985	17700	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

dal punto di vista urbanistico, l'immobile è inquadrato quale verde agricolo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è



attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part. 48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 35.000,00 effettuata una accurata indagine di mercato, lo scrivente ha accertato che beni simili hanno avuto una valutazione oscillante intorno ad €/mq. 1,00. L'estensione, la giacitura, l'orografia del lotto agevole comportano una tendenza verso i valori massimi, mentre le oggettive difficoltà di accesso comportano un deprezzamento di tale valore. a fronte di quanto detto, appare congrua una valutazione coerente con la valutazione di mercato e, arrotondando al fine di pervenire ad una cifra consona di valore finale di € 35.000,00 (trentacinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo	35637,04 mq	9.821.241,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00	€ 35.000,00
Totale lotto:					€ 35.000,00

Valore finale di stima: € 35.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monreale, li 15/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Montelepre Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 15/01/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo
trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part. 48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: dal punto di vista urbanistico, l'immobile è inquadrato quale verde agricolo

Prezzo base d'asta: € 35.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part. 48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no	Superficie	35637,04 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	del fabbricato rurale non si rinviene traccia, se non un cumulo di pietre e macerie. parte del terreno invece è attivato ad orti ed altra parte a seminativo.		
Descrizione:	trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai pressoché inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



