TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione immobiliare: **dott.ssa Alessia Lupo**
Procedura Esecutiva: **n. 65/2013 R.G.E.I.**
Promossa da:
Contro:
Consulente Tecnico D'Ufficio: **arch. Giada Ustica**

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

- Data conferimento dell'incarico: 9 gennaio 2014;
- Data di giuramento: 23 gennaio 2014;
- Data del sopralluogo: 28 febbraio 2014;
- Termine originario per il deposito dell'elaborato peritale: 24 febbraio 2014;
- Termine prorogato per il deposito della C.T.U.: 26 marzo 2014;
- Data della prossima udienza: 10 aprile 2014.

Premessa

La

con atto di precetto notificato in data 7 dicembre 2012, in virtù del decreto ingiuntivo n.47/11 emesso dal Giudice Unico del Tribunale di Marsala, ha intimato ai Sigg.

l pagamento della somma di € 35.059,36 oltre interessi convenzionali a far data dal 30 marzo 2011 sino al soddisfo.

Rimasta disattesa l'intimazione, in data 13 marzo 2013 veniva notificato ai debitori l'atto di pignoramento sui seguenti beni di proprietà dei debitori:

A) **Appezzamento di terreno** esteso 6 ettari 32 are e 40 centiare sito in Contessa Entellina nella contrada Casalbianco riportato nel Catasto terreni del Comune di Contessa Entellina al **foglio** di mappa n. **15** con le **particelle** n. **444** (già part.10) estesa ha 1 a. 90 ca 68, n. **445** (già part.10) estesa ha 3 a 55 ca 72, n. **446** (già part. 10) estesa a 86,00;

B) **Appezzamento di terreno** esteso ha 5 a 4 ca 16, sito in Contessa Entellina nella contrada Casalbianco riportato nel Catasto terreni del Comune di Contessa Entellina al **foglio** di mappa n.**15** con le **particelle** n. **447** (già part.40) estesa ha 2 a 83 ca 02, n. **448** (già part.40), estesa ha 1 a 89 ca 42; n. **449** (già part. 40) estesa a 31 ca 72;

C) **Appezzamento di terreno** esteso ha 5 a 33,00 sito in Contessa Entellina nella contrada Casalbianco riportato nel Catasto terreni del Comune di Contessa Entellina al **foglio** di mappa n. **15 particelle** n. **450** (già part. 39) estesa ha 2 a 42 ca 48, n. **451** (già part. 39) estesa ha 2 a 37 ca 96, n. **452** (già part.39), estesa a 52 ca 56;

D) **Fabbricato rurale** esteso mq 56 sito in Contessa Entellina nella contrada Casalbianco riportato nel Catasto terreni del Comune di Contessa Entellina al **foglio** di mappa n. **16** con **particella** n. **12**;

E) **Fabbricato rurale** esteso mq 56 sito in Contessa Entellina nella contrada Casalbianco riportato nel Catasto terreni del Comune di Contessa Entellina al **foglio** di mappa n. **16** con particella n. **132** (già foglio di mappa 16 particella 12 di originarie are 1 e centiare 12);

La procedura per cui si relaziona è stata unificata con l'Esecuzione Immobiliare n.198/13 promossa da contro in forza del mutuo fondiario per € 15.493,71. L'atto di pignoramento relativo all'Es. n.198/13 sui beni sopra descritti è stato notificato ai debitori in data 24 luglio 2013

Quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari con provvedimento del 9 gennaio 2014 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta, alla quale, durante l'udienza di giuramento del 23 gennaio 2014, ha posto i seguenti quesiti, da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatole in copia:

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 (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;*

4) ***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;*

5) ***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;*

6) ***indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

7) ***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;*

8) ***riferisca*** *dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) ***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, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

10) ***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);*

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

12) ***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);*

13) ***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 ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);*

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

Per il deposito della relazione scritta il G.E. ha assegnato al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicata per il 10 aprile 2013.

A seguito di indagini preliminari per l'individuazione e lo studio dei beni è emerso che essi si trovano in un'area rurale, a causa delle prolungate avverse condizioni meteorologiche non è stato possibile effettuare un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento nei termini stabiliti. Pertanto si è reso necessario fare istanza di proroga al G.Es. di ulteriori 30 gg. Tale richiesta è stata accolta dal G.E. in data 25 febbraio 2014. Inoltre le certificazioni relative alla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni è stata resa disponibile dal comune di Contessa Entellina solo il 24 marzo 2014 di conseguenza è stata inoltrata un'ulteriore istanza di proroga di 7 gg. per poter tener conto in sede di redazione della C.T.U. delle informazioni acquisite. Tale richiesta è stata accolta dal G.E. in data 28 marzo 2014.

Sopralluogo

Al fine di dare evasione al mandato conferitole la sottoscritta tramite PEC, inviata il 21 febbraio 2014, ha proceduto a convocare le parti per il giorno 28 febbraio 2014 presso il Municipio del Comune di Contessa Entellina per effettuare le operazioni di sopralluogo.
La sottoscritta nel giorno ed all'ora fissati si è recata sul luogo dell'appuntamento per incontrare le parti e dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza dei sigg. e della dott.ssa in rappresentanza degli avv. Silvia Cordova e Raoul Scotto di Tella, il CTU si è recato presso i terreni individuati al foglio 15. Su tale bene si è rilevata la presenza di un fabbricato non censito al N.C.E.U. del Comune, pertanto la sottoscritta ha proceduto ad effettuare un rilievo metrico. Successivamente il CTU si è recato con il sig. presso i beni identificati al foglio 16 che sono stati fotografati da una certa distanza poiché la strada di accesso è risultata impraticabile. Alle ore 13.10 si sono concluse le operazioni di sopralluogo e la sottoscritta ha provveduto a redigere il verbale che è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti. (cfr. all. B – verbale di sopralluogo)

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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 (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).

Dopo il ritiro della documentazione in atti il C.T.U. ha verificato agli atti delle procedure unificate la presenza dei certificati notarili Ipocatastali nei quali risulta la storia del dominio degli immobili nel ventennio antecedente la trascrizione degli atti di pignoramento, il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati e le Visure Catastali dei cespiti.

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.

Descrizione del centro urbano:

I beni oggetto della presente consulenza si trovano nel territorio di Contessa Entellina, questo è un centro urbano situato in zona collinare, di 1985 abitanti, a circa 85 km da Palermo cui è collegato tramite la strada statale SS624 e la SP12. Si tratta di un Comune facente parte della Valle del Belice che si estende per 136 kmq. Contessa Entellina ha un'economia basata sostanzialmente sul terziario. Numerosa è la coltivazione di prodotti agricoli, quali il grano, l'olio extravergine di oliva, e diverse qualità di uva. Molto rinomata è la produzione vinicola, nel 1993 riconosciuta col marchio D.O.C (Denominazione di Origine Controllata) per la produzione di vino di altissima qualità. Oggi Contessa Entellina vive un periodo assai complesso. Si sono susseguite molteplici migrazioni, dimezzando così la popolazione e spopolando in parte il centro storico.

Lotto n.1: Terreno con fabbricato di antica edificazione sito a Contessa Entellina, c.da Casalbianco esteso ha 16 are 69 ca 56, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 15 p.lle 444, 445, 446, 447, 448 ,449, 450, 451, 452.

Descrizione dell'immobile:

(cfr. all. C - Lotto 1)

L'immobile oggetto di studio si trova in zona agricola distante circa 19 km dal centro cittadino di Contessa Entellina. Il terreno è raggiungibile dalla Stata Statale 624 uscendo dallo svincolo di c.da Cavallaro e percorrendo delle strade comunali in pessimo stato di manutenzione per 6 km. Il terreno ha un'estensione di 166.956 mq e vi insiste un fabbricato di antica edificazione della complessiva estensione di 232 mq circa.

Il terreno ha forma pressoché rettangolare allungata sviluppato a ridosso di una collina denominata Cozzo Caparrina, pertanto presenta due orientamenti differenti, circa metà rivolta verso Sud e l'altra metà orientata verso Nord con una pendenza media del 24%.

La strada comunale di accesso attraversa il terreno nella zona a Sud dividendolo in due porzioni, una di maggiore estensione e l'altra di più piccola e di forma irregolare.

La porzione di terreno a monte della strada presenta su questa una recinzione formata da paletti in cls e rete metallica, i restanti confini non sono definiti da alcun tipo di recinzione.

Il terreno per circa il 50% è coltivato a vigneto, il 40% circa è seminativo, il 6% è coltivato ad uliveto, la rimanente porzione è occupata in parte dal fabbricato ed in parte da pertinenze e strade.

Il fabbricato situato nella zona a Sud del terreno ha accesso dalla strada Comunale sopra descritta tramite una stradella interna. Esso si sviluppa su due livelli ed è stato realizzato in data anteriore al 1950 (presenza accertata dalla Cartografia IGM in scala 1:100.000). Esso è composto al piano terra da un ingresso, una cucina, un wc e 7 magazzini accessibili dall'esterno, ed al piano primo, di estensione minore, è composto da un disimpegno, un bagno, un soggiorno, tre camere, un balcone ed un ampia terrazza.

Struttura e stato di conservazione:

L'edificio, di antica costruzione, presenta una struttura in muratura portante con solai latero-cementizi con cordoli in c.a.. Il collegamento tra i due piani avviene attraverso una scala in muratura situata all'ingresso del fabbricato. La copertura della zona centrale è piana ma non accessibile. L'edificio all'esterno è stato intonacato, ma allo stato attuale, risulta gravemente ammalorato. Anche all'interno gli ambienti sono in pessimo stato di conservazione e presentano gravi dissesti strutturali. In particolare la copertura del

fabbricato ha problemi di infiltrazioni di acqua piovana che hanno prodotto l'ossidazione dei travetti in c.a. dei solai e la conseguente esplosione delle pignatte.

Oggi il fabbricato risulta inagibile e fortemente degradato.

Parti private e finiture interne:

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno ad esclusione dei portoni di accesso ai magazzini che sono in ferro. La pavimentazione degli ambienti interni è in graniglia di cemento mentre le pareti sono intonacate

Impianti:

L'edificio è munito di impianto elettrico non a norma, attualmente in disuso, e di impianto idrico alimentato da un pozzo di raccolta delle acque piovane situato in uno dei magazzini. Inoltre al piano terra è presente una piccola stufa in ghisa alimentata a biocombustibile

Superfici e distribuzione:

L'unità residenziale ha una superficie calpestabile interna di 119,15 mq, è dotata di sette magazzini con estensione totale di 159,60 mq, di un piccolo balcone della superficie di 3,31 mq e di un'ampia terrazza estesa 92,47 mq.

Confini:

Il terreno confina a Sud con strada comunale, a Nord con strada comunale, ad Est con proprietà , ad Ovest con proprietà .

Dati catastali aggiornati:

(Si veda anche all. C.1 – mappa catastale e C.2 – visure catastali)

L'immobile oggetto di studio è costituito da un terreno ed un fabbricato di antica edificazione che non è stato mai censito al catasto

CATASTO TERRENI (NCT)							
DATI IDENTIFICATIVI		**DATI DI CLASSAMENTO**					
Foglio	**Part.**	**Porz.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie catastale (mq)**	**Reddito €**	
						Dominicale	**Agrario**
15	444		Vigneto	2	19.068	167,41	49,24
	445	AA	Seminativo	3	33.396	94,86	29.32
		AB	Vigneto	2	2.176	19,10	5.62
	446	AA	Seminativo	2	4.172	17,24	3,66

		AB	Uliveto	2	4.344	15,70	15,70
		AC	Pascolo	1	84	0,11	0,04
	447		Vigneto	2	28.302	248,48	73,08
	448		Seminativo	3	18.942	53,80	16,63
	449	AA	Seminativo	2	1.153	4,76	1,01
		AB	Uliveto	2	1.395	5,04	5,04
		AC	Pascolo Arborato	U	624	1,13	0,26
	450		Vigneto	2	24.248	212,89	62,62
	451		Seminativo	3	23.796	67,59	20,89
	452		Uliveto	2	5.256	19,00	19,00

in testa a:

- ata a il proprietaria per 1/2.
- nato a il proprietario per 1/2

Lotto n.2: Fabbricato rurale sito a Contessa Entellina, c.da Casalbianco esteso 112 mq, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 16 p.lle 12, 132.

Descrizione dell'immobile:

Il bene si trova in contrada Casalbianco, nelle vicinanze del lotto n.1. La strada di accesso, pur essendo comunale, oggi è in pessime condizioni. La distanza rispetto al lotto n.1 è pari a 750 mt.

Del fabbricato originario sono rimasti solamente i muri in pietra perimetrali. Esso faceva parte di un complesso più ampio, un antico baglio, oggi in parte distrutto ed in parte utilizzato come ricovero di animali.

Confini:

Il fabbricato rurale confina a Sud con particella 243, a Nord con particella 7, ad Est con particella 15 ed ad Ovest con particella 11, appartenenti ad altra proprietà.

Dati catastali aggiornati:

(si veda anche all. D.1 – mappa catastale e D.2 – visure catastali)

L'immobile oggetto di studio è costituito da un edificio rurale composto da due particelle: esse nascono dal frazionamento effettuato nel 1991 della particella originaria n.12 di maggiore estensione, 112 mq, corrispondente alla somma delle due superfici.

CATASTO TERRENI (NCT)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale (mq)	Reddito €	
						Dominicale	Agrario
16	12		Fabbricato rurale	--	56	--	--
	132		Fabbricato rurale	--	56	--	--

Entrambe le particelle risultano in testa a:

- ata a lo il proprietaria per 1/2;
- nato a il proprietario per 1/2.

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;

I terreni oggetto di indagine risultano indicati nell'atto di pignoramento in tre lotti separati (lotto A-B-C). In realtà i tre lotti fanno parte di un unico terreno coltivato a vigneto, uliveto e seminativo. Inoltre non risulta indicata la presenza del fabbricato ricadente tra le particelle 446 e 449.

Il fabbricati rurali individuati ai lotti D ed E consistono in un unico bene, oggi completamente diruto ed individuato solamente dai muri perimetrali.

I beni oggetto della procedura, dal confronto tra le mappe catastali e lo stato attuale, risultano perfettamente individuati.

4. **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;

Sul bene individuato con il suddetto lotto n.1 insiste un fabbricato di antica edificazione non censito al Catasto. Allo stato attuale l'edificio non è agibile. Il C.T.U. in sede di sopralluogo ha comunque provveduto ad effettuare una misurazione di massima. Tuttavia non è stato possibile provvedere alla regolarizzazione del fabbricato al Catasto.

Il CTU in merito al corretto censimento catastale del bene suddetto che insiste sulle particelle 446 e 449 segnala che per la regolarizzazione è necessario frazionare le due particelle e iscrivere l'edificio al N.C.E.U. come fabbricato collabenti.

5. 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;

(cfr. all. E – atto di provenienza)

I beni risultano di proprietà ed in possesso dei debitori, in ragione di un mezzo indiviso, ai quali è pervenuto in forza di atto di compravendita dai rogiti del Notaio Vincenzo Guccione di Palermo del giorno 29 marzo 1989, repertorio n. 25624, registrato a Palermo il 14 aprile 1989 al n. 12038 del registro particolare.

Il CTU fa presente che nel suddetto atto si fa menzione del solo fabbricato rurale individuato al foglio 16 p.lla 12 ma non viene citato l'edificio realizzato sul terreno di cui al foglio 15 p.lle 446-449 (nonostante si sia accertato che all'epoca esso fosse stato già edificato).

6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

I debitori sono sposati in comunione legale dei beni.

7. 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;

I terreni ed il fabbricato rurale di cui al superiore lotto 1 e 2 ricadono fuori dalla perimetrazione del centro edificato, nella zona territoriale omogenea "E" come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Inoltre sui beni grava il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923.

8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come risultante dalle certificazioni ipocatastali del dott. Alfredo Mineo, notaio in Marsala, e del dott. Pietro Giorgio Salvo, notaio in Marsala, datate rispettivamente il 24 luglio 2013 e 28 novembre 2013, il C.T.U. riferisce dell'esistenza di:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 7 febbraio 1994 al numero 608 del Registro Particolare in dipendenza del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Pietro Giorgio Salvo in data 13 gennaio 1994, rep. N. 48855, a favore di e contro per la quota di metà indivisa e per la restante quota di metà indivisa.
- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 13 novembre 2000 al n. 6133 del registro particolare in dipendenza del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Pietro Giorgio Salvo in data 25 ottobre 2000, rep. N. 77240, a favore della con sede in contro per la quota di metà indivisa e per la restante quota di metà indivisa.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 4 maggio 2012 al n.1851 del reg. particolare in dipendenza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Marsala – sezione distaccata di Partanna - in data 7 giugno 2011, rep. N. 399, contro sull'intera proprietà sopra indicata e per la somma iscritta di euro 39.960,70.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Palermo il 17 aprile 2013 al n. 15.042 del reg. part. In dipendenza dell'atto giudiziario emesso in data 5 marzo 2013 dal Tribunale di Termini Imerese, a favore della sull'l'intera proprietà sopra descritta.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Palermo in data 8 ottobre 2013 al numero 33930 del Reg. Part. A favore di contro per la quota di metà indivisa e per la restante quota di metà indivisa.

9. 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, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

A seguito delle ricerche effettuate presso il l'UTC del Comune di Contessa Entellina, il fabbricato facente parte del superiore Lotto n.1, è risultato regolare in quanto rappresentato nella cartografia IGM a scala 1:100.000, ricavata dal volo del 1950. Pertanto il fabbricato è stato edificato certamente in data antecedente il 1° settembre 1967 (cfr. all. C.3 cartografie IGM, scala 1/10000 e C.4 – Cartografia IGM, scala 1/25000).

Anche il fabbricato rurale facente parte del Lotto n. 2 risulta regolare poiché fa parte di un complesso edilizio di antica costruzione che presenta la conformazione tipica dei bagli di campagna.

10. 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);

Il C.T.U. riferisce che non sussiste tale condizione.

11. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il C.T.U. riferisce che non sussiste tale condizione.

12. 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);

Metodo di stima

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. Dall'esperienza degli ultimi anni di tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico.

Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va però considerato in condizioni ordinarie, ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune aggiunte o detrazioni da apportare al valore ordinario prima determinato.

Per il bene oggetto della presente stima, il C.T.U. ha tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre gli immobili all'uso ordinario, delle caratteristiche distributive e dello specifico rapporto dell'abitazione oggetto di studio con le parti condominiali.

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona, presentandomi come possibile acquirente.

A tale scopo sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, in particolare si è tenuto conto delle fonti redatte dall'istituto di ricerca nazionale NO.Mi.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate del Ministero delle Finanze, di liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia, per acquisire notizie attinenti a valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

<u>Superficie commerciale</u>

La superficie convenzionale o commerciale viene calcolata secondo le Norme UNI 10750, nel presente studio sono stati adottati i seguenti criteri:

SUPERFICIE COPERTA

• 100% delle superficie calpestabile;

• 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);

• 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi);

Qualora i muri d'ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi fosse lo spessore, si considereranno di cm 50. Nella superficie convenzionale vengono compresi anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono di esclusivo servizio dell'unità.

SUPERFICI SCOPERTA

• 25% dei balconi e terrazzi scoperti;

• 35% dei balconi e terrazzi coperti;

• 35% di patii e porticati;

• 60% delle verande, a meno che con la chiusura a veranda la superficie venga ad integrarsi perfettamente con la superficie coperta nel qual caso verrà considerata per intero;

• 15% dei giardini di appartamento;

• 10% dei giardini di ville e villini;

• Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili;

Non si tiene conto delle terrazze di copertura sovrastanti l'appartamento quando non sono direttamente collegate all'appartamento stesso anche se in uso esclusivo[1].

In relazione alla divisibilità dei beni in lotti separati fa presente che per quanto riguarda i beni raggruppati nel Lotto n.1, nonostante essi risultino tangenti una strada comunale lungo due lati distinti ed opposti, il C.T.U. non ha ritenuto equo prevedere la divisione di questi in due lotti distinti poiché, mentre la strada comunale più a Sud, sebbene con difficoltà, sia praticabile, la strada a Nord è poco più di un tracciato in totale abbandono, pertanto impraticabile con mezzi di trasporto. Alla luce di tali considerazioni si è reputato che la porzione a Nord dell'appezzamento (vigneto) avrebbe subito una eccessiva svalutazione a causa delle condizioni di accessibilità.

Pertanto tutti i beni ricadenti nel foglio 15 sono stati raggruppati in un unico lotto.

Lotto n.1

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo si evince che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima risulta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,93 mq	36,54 mq	1,00	36,54 mq	3,97 m	1
Abitazione	92,22 mq	117,89 mq	1,00	117,89 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,31 mq	3,31 mq	0,25	0,83 mq	---	2
Terrazza	92,47 mq	92,47 mq	0.25	23,12 mq	---	2
Magazzini	159,60 mq	195,95 mq	0.50	97,97 mq	3,97 m	1
Totale superficie convenzionale:				**276,35 mq**		

Costi relativi a pratiche di catastazione

[1] Fonte: B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma – ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750

Per quanto riguarda la regolarizzazione relativa all'accatastamento del fabbricato descritto al superiore Lotto n.1, si riporta di seguito una tabella relativa alle spese da sostenere:

Oggetto	**Importo**
Spese tecniche per rilievo topografico, frazionamento, tipo mappale e DOCFA	€ 1800,00
Spese per presentazione del Tipo mappale e presentazione DOCFA	€ 200,00
Totale	**€ 2000,00**

Stima dell'immobile

Infine, il C.T.U. ha stilato le sotto riportate tabelle di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie, la destinazione urbanistica, il costo unitario nonché la valutazione del bene.

LOTTO N. 1

Il computo delle superfici finalizzato alla valutazione del bene ha tenuto conto della superficie occupata dal piano di sedime dell'edificio non censito in catasto che è stata sottratta alle particelle sulle quali esso insiste (p.lle 446 e 449).

LOTTO N. 1					
Identificativo corpo	**Superficie convenzionale**	**Valore unitario**	**Valore complessivo**	**Quota in vendita**	**Valore lotto**
VIGNETO c.da Casalbianco fg. 15 p.lle 444, 445, 447, 450	73794 mq	2,89 €/mq	213264,66 €	1/1	213264,66 €
ULIVETO c.da Casalbianco fg. 15 p.lle 446, 449, 452	10995 mq	0,77 €/mq	8466,15€	1/1	8466,15€
SEMINATIVO c.da Casalbianco fg. 15 p.lle 445, 446, 448, 449, 451	81321 mq	0,84 €/mq	68309,64 €	1/1	68309,64 €
PASCOLO ARBORATO c.da Casalbianco fg. 15 p.lle 449	614 mq	0,19 €/mq	116,66 €	1/1	116,66 €
FABBRICATO c.da Casalbianco (fg. 15 porzione p.lle 446, 449)	276,35 mq	150 €/mq	41452,50 €	1/1	41452,50 €
				Spese per catastazione del fabbricato:	2000,00 €
				Totale:	329609,61 €
				Arrotondamento	329000,00 €

LOTTO N. 2

Poiché il fabbricato rurale costituente il lotto in oggetto risulta diruto il C.T.U. ha reputato il valore di tale lotto coincidente con la superficie dell'area di sedime sulla quale insisteva l'originale corpo di fabbrica valutata come superficie edificabile.

LOTTO N. 2					
Identificativo corpo	**Superficie convenzionale**	**Valore unitario**	**Valore complessivo**	**Quota in vendita**	**Valore lotto**
EDIFICIO RURALE c.da Casalbianco fg. 16 p.lle 12, 132	112 mq	45 €/mq	5040,00 €	1/1	5040,00 €
				Totale:	5040,00 €
				Arrotondamento	5000,00 €

13. 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 ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);

Si vedano CD rom in allegato e allegati C.6 – ortofoto, scala 1/500, C.8 – schema piante fabbricato, D.5 – ortofoto, scala 1/500.

RIEPILOGO

Lotto n. 1

Intera proprietà di Immobile nel territorio del comune di Contessa Entellina in contrada Casalbianco, costituito da appezzamento di terreno sul quale insiste un edificio di antica costruzione non censito in catasto della superficie commerciale 276,35 mq; il terreno confina a Sud e a Nord con strada comunale, ad Est con proprietà ad Ovest con proprietà ; costituito in parte da vigneto, in parte da Uliveto, in parte da seminativo e in parte da pascolo; esteso complessivamente 166.956 mq; censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 15 p.lle 444, 445, 446, 447, 448 ,449, 450, 451, 452.

Valore di mercato in c.t. .....€ 329 000,00

(diconsi euro trecentoventinovemila/00)

Lotto n. 2

Intera proprietà di Immobile nel territorio del comune di Contessa Entellina in contrada Casalbianco, costituito da edificio rurale diruto; confinante a Sud con particella 243, a Nord con particella 7, ad Est con particella 15 ed ad Ovest con particella 11, appartenenti ad altra proprietà; esteso 112 mq, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 16 p.lle 12 e 132.

Valore di mercato in c.t. .....€ 5 000,00

(diconsi euro cinquemila/00)

14. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Si veda allegato C.9 e D.6 – Documentazione fotografica.

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia che gli ha voluto accordare.

Termini Imerese, lì 30 marzo 2014

Il C.T.U.
(arch. Giada Ustica)

Alla presente sono acclusi:

all. A. – comunicazione alle parti;

all. B – verbale di sopralluogo;

all. C – LOTTO 1, Terreno con fabbricato, foglio 15 p.lle 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452;

1. Mappa catastale
2. Visure catastali
3. Cartografia IGM, 1:100.000;
4. Cartografia IGM, 1:25000;
5. Cartografia Tecnica Regionale, 1:25000;
6. Ortofoto, 1:5000;
7. Ortofoto, 1:500;
8. Schema piante fabbricato, 1:100;
9. Documentazione fotografica;
10. Certificato di destinazione urbanistica;

11. .Attestazione Urbanistica.

all. D – LOTTO 2, fabbricato rurale, foglio 16 p.lle 12, 132

1. Mappa catastale
2. Visure catastali
3. Planimetria, 1:25000;
4. Ortofoto, 1:2000;
5. Ortofoto, 1:500;
6. Documentazione fotografica;

all. E – Copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza;

– Parcella con nota spese