

# TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2017 R.G. Es.

PROMOSSA DA

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, rapp. e difesa dall'avv. Di Grado G.

CONTRO



GIUDICE

**Dott.ssa Grazia Scaturro**

ORT

**RELAZIONE TECNICA**

Sciacca, 23.05.2019

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Ing. Alfonso Simone Vullo**

Ingegnere Civile e Ambientale

via Brescia 13 - 92019 Sciacca (AG)  
e-mail: [alfonsosimonevullo@gmail.com](mailto:alfonsosimonevullo@gmail.com)  
pec: [alfonso.simonevullo@ingpec.eu](mailto:alfonso.simonevullo@ingpec.eu)  
cell. +39 349.18.38.304



# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>QUESITO N. 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO N. 2 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>5</b>
<b>N. 2A - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>N. 2B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>8</b>
<b>N. 2C - CONFORMITÀ DATI E PLANIMETRIE CATASTALI.....</b>	<b>9</b>
<b>N. 2D - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI.....</b>	<b>9</b>
<b>N. 2E - VERIFICA GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....</b>	<b>10</b>
<b>N. 2F - SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO N. 3 - RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO INDIVIDUATO.....</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO N. 4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI.....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO N. 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</b>	<b>12</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO A.....</b>	<b>14</b>
DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO.....	15
STATO DI POSSESSO.....	15
TITOLI DI PROPRIETÀ E FORMALITÀ.....	15
CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	16
DATI URBANISTICI.....	16
DIFFORMITÀ RISCONTRATE.....	17
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA.....	17
FONTI D'INFORMAZIONE.....	18
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	19
<b>INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO B.....</b>	<b>21</b>
DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO.....	22
STATO DI POSSESSO.....	22
TITOLI DI PROPRIETÀ E FORMALITÀ.....	22
CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	23
DATI URBANISTICI.....	24
DIFFORMITÀ RISCONTRATE.....	24
STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA.....	25
FONTI D'INFORMAZIONE.....	26
SUPERFICIE CATASTALE.....	26



## PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Alfonso Simone Vullo**, con studio tecnico in Sciacca nella via Brescia n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1926 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, con decreto di nomina del **15.01.2019** del Giudice della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 53/17 R.G.Es., Dott.ssa Grazia Scaturro**, il giorno **28.01.2019** accetto l'incarico di esperto stimatore per la valutazione del compendio pignorato e presto il giuramento di rito nell'ambito del procedimento **promosso** dalla **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'**avv. Giovanniluca Di Grado** con studio legale in Ribera nel viale Garibaldi n.2/h, **contro** i sigg. 

  
coniugi in regime di separazione legale dei beni, entrambi residente in Sciacca nella c.da Scunchipani snc, ad oggi, non ancora costituiti in giudizio.

Il Giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di acconto, la somma di **€ 350,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita.

Il Giudice autorizza il CTU: a estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").



## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N. 1 - completezza della documentazione**

*Controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.*

La documentazione prodotta dal creditore istante per la vendita, allegata al fascicolo telematico del procedimento in oggetto, **è completa**: nei pubblici registri e sequestranti non sono iscritti altri creditori con diritto di prelazione, pertanto, non è agli atti alcuna notifica di avviso ex art. 498 c.p.c.

#### **I beni pignorati non sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.**

Come attestato nella certificazione notarile in atti, il cespite n.2 – terreno sito in Sciacca e inserito nel NCT al foglio di mappa n. 19 p.lla 120 – è intestato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/2). Il Giudice dell'Esecuzione, “rilevato che la documentazione depositata è incompleta” (cfr. provvedimento del 04.10.2018), assegna al creditore precedente termine di giorni 30 per il deposito dell'avviso al suddetto comproprietario. A seguito di detto provvedimento, il creditore avvisa il comproprietario del bene immobile indiviso pignorato, sig. [REDACTED] [REDACTED], a mezzo atto notificato il 30.10.2018 dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni del Tribunale di Sciacca.



**La relazione notarile** di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. è completa della storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento avvenuta il **19.05.2017** ai **nn. 7613/6372**. Si trascrive testualmente quanto riportato nella certificazione notarile rogata il 04.07.2017 dal Notaio Giuseppe Crescimanno: il **cespite n.1**, in **catasto terreni** del Comune di **Sciacca** al **fg. 43 p.lla 89 sub 2**, "si appartiene al signor [REDACTED]; per l'intera piena proprietà, per averlo adottato, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto notarile pubblico di divisione del 17.04.2001 ai rogiti del Notaio Riccardo Pelella, repertorio 38499, atto trascritto il 02.05.2001 ai nn. 7282/6488, con il quale si scioglieva la comunione con il signor [REDACTED]; *Detta comunione era stata generata dalla successione ereditaria legittima apertasi il 05.04.1996 in morte della signora [REDACTED];* il **cespite n.2**, in **catasto terreni** del Comune di **Sciacca** al **fg. 19 p.lla 120**, "si appartiene alla signora [REDACTED]; per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], e per l'altra metà si appartiene al signor [REDACTED], soggetto estraneo alla presente procedura esecutiva. La storia del dominio è articolata nella maniera seguente:

- a. Con atto notarile pubblico di compravendita del 19.12.1979 ai rogiti del Notaio Raso Giovanni Battista, repertorio 31865, atto trascritto il 27.12.1979 ai nn. 20995/19192 il signor [REDACTED] ha acquistato, da potere di [REDACTED] di comunione legale dei beni l'intera proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Sciacca contrada Piana Scunchipane censito in catasto al foglio di mappa 19 particella 120;



- b. *Con successivo atto notarile pubblico di donazione del 22.03.2010 ai rogiti del Notaio Francesco Raso da Sciacca, repertorio 41474/11507 trascritto in data 31.03.2010 ai nn. 7784/5842 il predetto signor [REDACTED] ha donato in regime di separazione dei beni al signor [REDACTED] la quota di 1/2 ad egli spettante dell'appezzamento di terreno avanti indicato.”*

## **QUESITO N. 2 – comunicazione inizio operazioni peritali**

*Provvedere, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):*

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di provvedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*
- b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- c) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*
- d) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare,*



*in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - L. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima).*

- e) Alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- f) Indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il CTU avvisa dell'inizio delle operazioni peritali le parti esegutate e il comproprietario del cespite n.2 a mezzo di comunicazione consegnata *brevi manu* il **01.04.2019** e



sottoscritta dai destinatari. Detta consegna si è resa necessaria in quanto le raccomandate con ricevuta di ritorno nn. 15293640903-8, 15293640902-7 e 15293640904-9 non sono state recapitate ai destinatari perché residenti in una zona non servita dal servizio postale.

In pari data, lo scrivente tecnico avvisa dell'inizio delle operazioni peritali il creditore procedente a mezzo nota trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del suo legale difensore, avv. Di Grado Giovanniluca.

È altresì avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione trasmessa a mezzo pec indirizzata a [antonio.bono@aavvsciacca.legalmail.it](mailto:antonio.bono@aavvsciacca.legalmail.it), il custode giudiziario avv. Antonio Bono con studio in Sciacca nella via Lido n.8 (**ALL.2**).

Il giorno e l'ora di cui sopra sono presenti sui luoghi solo i debitori, sig.ri [REDACTED] [REDACTED]. Durante il sopralluogo del compendio pignorato il CTU esegue il rilievo planimetrico, fotografico e quanto altro ritenuto utile ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitomi. L'accesso all'immobile è documentato con apposito verbale (**ALL.2**).

## **n. 2a - individuazione degli immobili oggetto di pignoramento**

Gli infra declinati immobili, allocati tutti nel Comune di Sciacca (AG), sono oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva **n. 53/17 R.G.Es.** presso il Tribunale di Sciacca:

- 1. intera piena proprietà della porzione di fabbricato rurale, sito nella c.da Maurici del Comune di Sciacca, inserito in catasto terreni di detto Comune al foglio di mappa 43 p.lla 89 sub 2;***



**2. 1/2 della piena intera proprietà di terreno agricolo sito in Sciacca nella c.da Piana Scunchipane, esteso 50 are e 40 centiare, iscritto al N.C.T. del predetto Comune al foglio 19 p.lla 120.**

Si specifica che oggetto della presente procedura esecutiva è anche un terzo immobile – inserito al Catasto Terreni del Comune di Sciacca al foglio 112 particella 1666 – per il quale il Giudice, in considerazione della non corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui è effettivamente titolare la stessa esecutata, ha dichiarato la improcedibilità della procedura in relazione al bene in questione.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente CTU si limita a rispondere ai quesiti di cui al verbale di nomina facendo riferimento soltanto ai primi due cespiti.

**n. 2b – identificazione catastale degli immobili**

Sono infra pubblicati i dati identificativi e di classamento desunti dalle visure catastali della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di AG (**ALL.3**).

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>43</b>	<b>89</b>	<b>2</b>		<b>PORZ DI FR</b>		<b>00</b>	<b>00</b>				
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1								Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>19</b>	<b>120</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>3</b>	<b>06</b>	<b>08</b>			<b>€ 3,45</b>	<b>€ 2,67</b>
				<b>AB</b>	<b>AGRUMETO</b>	<b>2</b>	<b>44</b>	<b>32</b>			<b>€ 203,72</b>	<b>€ 57,22</b>
<b>INTESTATI</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1								Proprietà per 1/2				
2								Proprietà per 1/2				



## **n. 2c - conformità dati e planimetrie catastali**

Il confronto dei dati indicati nelle visure catastali degli immobili pignorati con i titoli di proprietà concluda che l'intestazione e la titolarità degli immobili sono regolari.

In ordine alla conformità delle planimetrie catastali, si evidenzia che nell'archivio dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Agrigento non è presente la planimetria catastale della porzione di fabbricato censito in catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa n. 43 p.la 89 sub 2. Detta planimetria è assente in quanto per detto fabbricato non si è ancora proceduto ad effettuare la variazione catastale che indichi la destinazione effettiva del fabbricato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 14-ter del decreto legge 6 dicembre 2011 n.201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n.214, che fissava nel 30 novembre 2012 il termine per completare le procedure di nuovo classamento degli ex fabbricati rurali.

## **n. 2d – verifica della regolarità dei beni**

Il CTU verifica la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico previa acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca di cui all'istanza di accesso agli atti prot. n. 6460 del 08.03.2019 (**ALL.5**).

La porzione di fabbricato inserito in catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa n. 43 p.la 89 sub 2 è stato realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967 al di fuori del perimetro urbano della città di Sciacca e in relazione alle condizioni attuali dell'immobile, con ragionevole certezza, è presumibile che esso non abbia subito modifiche tali da richiedere il rilascio di un titolo edilizio autorizzativo da parte del



Comune o di altri Enti.

Sul terreno inserito in catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa n. 19 p.la 120 non sono realizzate opere edilizie e pertanto esso è urbanisticamente regolare.

### **n. 2e - verifica gravami di censo, livello o uso civico**

I titoli di proprietà dei beni pignorati non riportano gravami da censo, livello o uso civico: risultano liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria.

### **n. 2f – spese fisse di gestione o di manutenzione**

Il CTU, dai colloqui intercorsi con i debitori, non è a conoscenza di spese fisse di gestione, di manutenzione e/o straordinarie. Non è a conoscenza se sono presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: i condomini non hanno nominato l'Amministratore e le spese condominiali sono ripartite secondo criteri di cui non si può accertare la legittimità.

### **QUESITO N. 3 – relazione di stima del lotto individuato**

*Rediga, quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*



- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) *l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno 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;*
- e) *l'esistenza di formalità, vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;*
- f) *se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima).*

L'esperto stimatore, in riferimento al summenzionato quesito, intende individuare **n. 2 lotti**, identificati ciascuno da una lettera dell'alfabeto, per ciascuno dei quali si redige un fascicoletto, allegato alla presente, con la relazione di stima del bene pignorato e le indicazioni fornite ai punti di cui sopra.

**Tutti gli immobili di cui alla procedura esecutiva n. 53/17 sono privi di attestato di prestazione energetica in quanto non necessario.**

#### **QUESITO N. 4 – dotazioni condominiali**

*Provveda inoltre l'esperto:*

- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
- b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima*



*stessa;*

- c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.*

La porzione di fabbricato inserito in catasto terreni del Comune di Sciacca al foglio di mappa 43 p.lla 89 sub 2 ha diritto alla corte comune iscritta in catasto al foglio 43, particella 704 (derivata dalla particella originaria 100), giusta denuncia di cambiamento presentata all'U.T.E. di Agrigento su Mod. 3/SPC n. 905 del 22 aprile 1997.

## **QUESITO N. 5 – documentazione fotografica**

*Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

La documentazione fotografica relativa allo stato d'uso degli immobili pignorati con la planimetria ove sono individuati i coni ottici dei punti di ripresa è allegata alla relazione di stima (**cf. A3 Documentazione Fotografica**). Dette foto sono state scattate dal CTU durante il sopralluogo del **24.04.2019**.

ALLEGATI:

- A.1 – Inquadramento territoriale;
- A.2 – Elaborati grafici;
- A.3 – Documentazione fotografica;
- A.4 – Allegati.

**Sciacca, li 23.05.2019**

**IL CTU**

*Ing. Alfonso Simone Vullo*



# LOTTO A

Piena proprietà della porzione di fabbricato semi diruto sito in Sciacca, nella c.da Maurici, inserito nel N.C.T. al fg **43** p.lla **89** sub **2**.



## INDIVIDUAZIONE DEL BENE DI CUI AL LOTTO A

Porzione di fabbricato rurale semi diruto sito nella c.da Maurici del Comune di Sciacca (AG), con diritto alla corte comune, inserito nel N.C.T. di predetto Comune al foglio di mappa n. **43**, p.lla **89**, sub **2**, senza reddito per ruralità, e confinante con proprietà di Caracappa Carmelo e con corte comune dagli altri lati.



Fig. 1.a –individuazione dell'immobile di cui al lotto A



## **DESCRIZIONE SINETTICA DEL BENE PIGNORATO**

Il cespite, costituito da tre elevazioni fuori terra, è in stato di abbandono e in condizioni semi dirute. Esso è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a doppia falda. Il CTU, in considerazione delle precarie condizioni strutturali dell'immobile, durante il sopralluogo ha visionato l'edificio solamente dall'esterno e ha potuto osservare che parte dei solai e della scala di collegamento verticale dei tre piani sono crollati. Alla luce di quanto sopra esposto e considerato che l'immobile, allo stato attuale, è inagibile non è possibile fornire altre utili informazioni riguardo le caratteristiche geometriche, costruttive e impiantistiche della struttura. Si stima che la superficie lorda complessiva dell'intero immobile sia pari a circa 140,00 mq.

## **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero e nel pieno possesso del debitore.

## **TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA'**

Il debitore [REDACTED] è proprietario dell'immobile inserito nel N.C.T. del Comune di Sciacca al foglio di mappa n. 43 p.la 89 sub 2, per l'intera piena proprietà, per averlo adottato, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto notarile pubblico di divisione del 17.04.2001 ai rogiti del Notaio Riccardo Pelella, repertorio 38499, atto trascritto il 02.05.2001 ai nn. 7282/6488, con il quale si scioglieva la comunione con il signor [REDACTED] [REDACTED]. Detta comunione era stata generata dalla successione ereditaria legittima apertasi il 05.04.1996 in morte della signora [REDACTED] [REDACTED].

Contrariamente a quanto evidenziato nella certificazione notarile prodotta dal creditore, nella storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento



non si registrano formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**ALL.7**).

## **CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06.08.1967) e verosimilmente, in considerazioni delle attuali condizioni del fabbricato, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo. A conferma di quanto sopradetto presso il competente Ufficio Comunale non si è avuto riscontro del rilascio di titoli edilizi autorizzativi per la manutenzione e/o ristrutturazione di detto immobile.

## **DATI URBANISTICI**

L'immobile in esame ricade in zona omogenea definita con la sigla E4, aree agricole produttive già interessate da costruzioni con caratteri residenziali rurali, secondo le Previsioni del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Sciacca, adottato con deliberazione del Commissaria ad acta n. 16 del 20.04.2015. L'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione di predetto Piano prevede che in dette zone sono possibili: costruzioni rurali ad uso abitazione; riuso di edifici esistenti per lo sviluppo di attività agro-turistiche senza aumento di cubatura; infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.). Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni 0,02 mc/mq; distanza minima dai confini 20,00 ml; altezza massima 7,50 m con due piani fuori terra. È consentita la costruzione di annessi agricoli nella misura strettamente necessaria al mantenimento del fondo e per una dimensione non eccedente  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta, con divieto di capannoni superiori a mq. 150 e altezza non superiore a mt. 3,50 al colmo. In ogni caso



i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni. È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico. Inoltre, in predetto articolo, è altresì specificato che “**sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica.**”.

## **DIFFORMITA' RISCONTRATE**

Non si riscontrano difformità in materia edilizia e urbanistica. Si evidenzia che per detto immobile non si è ancora proceduto ad effettuare la variazione catastale che indichi la destinazione effettiva del fabbricato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 14-ter del decreto legge 6 dicembre 2011 n.201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n.214, che fissava nel 30 novembre 2012 il termine per completare le procedure di nuovo classamento degli ex fabbricati rurali.

## **STIMA DEL PREZZO BASE DI ASTA**

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del valore di mercato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione dello stesso all'attualità. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il **criterio del più probabile valore di mercato**, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione delle leggi della



domanda e della offerta di quel bene sul mercato”.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso de quo è utilizzato, nell’ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto** che è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione: si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro scelto è la **superficie commerciale** (cfr. Norma UNI EN 15733:2001).

Tutto quanto sopra premesso, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto con il metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale.

Tenendo presente per l’immobile in oggetto quanto realmente accertato e fatte le opportune considerazioni circa l’ubicazione, l’epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d’uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, si stima che il prezzo unitario più probabile di vendita è pari a **260,00 euro/mq**.

## **FONTI D’INFORMAZIONE**

Le fonti d’informazione utilizzate sono: la banca dati delle quotazioni immobiliari,



semestre primo per il Comune di Sciacca pubblicati sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate; le perizie di stima di altre procedure esecutive di immobili simili presso il Tribunale di Sciacca; le bacheche di alcune agenzie immobiliari che operano a Sciacca.

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è calcolata tenendo conto delle indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733/2011.

La superficie commerciale è calcolata con la seguente espressione:

$$\mathbf{Sci = SL + Sb \times 25\%}$$

dove:

**Sci** = superficie commerciale dell'immobile;

**SL** = (superficie lorda del fabbricato) = **140,00 mq**;

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE= 140,00 mq.**

<b>Immobile</b>	<b>superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario (Euro)</b>	<b>Valore del bene (Euro)</b>
Fg.43 p.lla 89 sub 2	140,00	260,00	36.400,00
che si arrotonda			<b>36.400,00</b>

Tenuto conto del valore del cespite pari ad euro **36.400,00** a detta cifra andranno sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione catastale dell'immobile che si quantificano in euro **2.000,00** (omnicomprensive delle spese tecniche e amministrative).

**Il prezzo base di asta per l'immobile di cui al lotto A** della procedura esecutiva n. 53/17 presso il Tribunale di Sciacca è di **€ 34.400,00** (euro trentaquattromilaquattrocento/00)

