

Geom. Giovanni Amarù Via Monza, 158 93012 Gela (CL) Cell.: 345.9666304	TRIBUNALE DI GELA ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. RG 64/2016 Pag. 1 di 25
---	--	---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI RG n. 64/2016

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. rappr.ta e difesa N. P. Balistreri

contro

Debitore

Gela li 24/06/2019

Il C.T.U.
(Geom. Giovanni Amarù)



Sommario

Cap. I – Premessa	3
Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali	6
Cap. III - Risposta ai quesiti	8
Quesito a)	8
Descrizione dell'immobili	10
Quesito b)	13
Quesito c)	14
Quesito d)	15
Quesito e)	15
Quesito f)	16
Quesito g)	17
Quesito h)	17
Quesito i)	18
Quesito j)	18
Quesito k)	20
Valore dei Terreni siti nel Comune di Riesi:	21
Valore terreni siti nel Comune di Butera:	21
Quesito l)	22
Lotto di vendita 1	22
Lotto di vendita 2	23
Lotto di vendita 3	23
Quesito m)	24
Quesito n)	24
Quesito o)	24
Quesito p)	25
Quesito q)	25

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Servizio fotografico
3. Visura catastale immobile
4. Estratto di mappa catastale
5. Ispezione Ipotecaria a nome del debitore
6. Nota di Iscrizione contro – Ipoteca a garanzia Mutuo
7. Certificato di destinazione Urbanistica (terreni nel comune di Riesi)
8. Certificato di destinazione Urbanistica (terreni nel comune di Butera)
9. Ricevuta di avvenuta consegna CTU - avv. N. P. Balistreri
10. Ricevuta Racc. A/R - Spedizione Relazione CTU al debitore



- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. GEOM. GIOVANNI AMARÙ

Es. Immobiliare RG n° 64/2016 Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro Debitore

Cap. I – Premessa

Con Ordinanza del 03/05/17, il giudice designato per la causa in oggetto ha disposto la convocazione, per il conferimento dell'incarico di C.T.U., del sottoscritto geom. Giovanni Amarù, con studio in Gela nella via Monza n.158 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1134. Il giorno 19/07/2017 il sottoscritto ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al giudice dell'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica scritta per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*



- d) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) **Indichi *previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica*, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**
- h) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*



- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, n° di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*



- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- q) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.*

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza per il conferimento dell'incarico il sottoscritto si è riservato di fissare il giorno per il sopralluogo in modo da potere studiare i fascicoli in atti. A tale scopo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta richiedendo le Visure e le planimetrie catastali ed ha eseguito le ispezioni ipotecarie delle unità immobiliari (trattasi di soli terreni) sottoposte a provvedimento esecutivo richiedendo le dovute certificazioni. Reperiti tutti i dati utili, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo per le ore 9,30 del 10/12/2018 comunicandolo alla parte in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R, nel contempo, fissava anche i luoghi d'incontro ed esattamente all'ingresso del Comune di Riesi in corrispondenza al monumento ai Minatori. Il giorno e nell'ora stabilita il sottoscritto, assieme al proprio collaboratore di fiducia arch. Antonio Giuseppe Li Puma per essere



coadiuvato durante le operazioni peritali. si sono recati presso i luoghi stabiliti per poi spostarsi nei terreni oggetto di causa con le parti che si sarebbero presentate.

All'incontro nessuno delle parti chiamati in causa si è presentato così, alle ore 11,00 il C.T.U. chiudeva le operazioni peritali per riprenderli successivamente previo avviso alle parti. (Vedi Verbale n. 1).

Nei giorni successivi, il sottoscritto fissava il secondo sopralluogo per le ore 9,30 del 30/01/2019 comunicandolo alla parte in causa tramite PEC e tramite raccomandata A/R. Il giorno stabilito il CTU con il proprio collaboratore di fiducia arch. Antonio Giuseppe Li Puma si è recato nel luogo d'incontro e all'appuntamento si sono presentati: il Debitore accompagnato dal Padre. A causa maltempo sono state rinviate le operazioni peritali in data del 08 febbraio 2019. (Vedi Verbale n.2)

In data 08 febbraio 2019, lo scrivente insieme al proprio collaboratore di fiducia arch. Antonio Giuseppe Li Puma si sono recati nel luogo dell'appuntamento, incontrando il Padre del Debitore che ci ha permesso di accedere negli immobili oggetto di causa ed iniziare le operazioni peritali.

Il C.T.U. fa presente, che i beni di proprietà del Debitore esaminati, sono i seguenti:

A - COMUNE DI RIESI (CL) – CONTRADA FICUZZA

- 1 Terreno identificato al catasto Terreni del comune di Riesi al foglio 43, Particella 52.
- 2 Terreno identificato al catasto Terreni del comune di Riesi al foglio 43, Particella 73.



B - COMUNE DI BUTERA (CL) – CONTRADA GURGAZZI

- 1 Terreno identificato al catasto Terreni del comune di Butera al foglio 77, Particella 53.
- 2 Terreno identificato al catasto Terreni del comune di Butera al foglio 77, Particella 64.

Alla costante presenza della parte Debitoria, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi delle proprietà sopra citati, siti nel comune di Riesi in Contrada Ficuzza per poi trasferirsi nel comune di Butera in Contrada Gurgazzi. Il CTU nei luoghi d'interesse, ha eseguito rilievi fotografici, ha effettuato le misurazioni necessarie e ha preso appunti su separati fogli che ha sviluppato successivamente in ufficio.

Alle ore 12.00 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo n. 3 che è allegato alla presente.

Le indagini hanno avuto seguito presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Riesi e Butera, dove sono stati visionati i fascicoli d'interesse dei beni oggetto di causa e presentata richiesta per il rilascio delle certificazioni riguardanti la regolarità urbanistica e destinazione d'Uso degli immobili, successivamente, al sottoscritto venivano rilasciati dal comune di Riesi e dal comune di Butera, i documenti richiesti che vengono allegati alla presente.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito a)

"Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati



stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.

A seguito dello studio del fascicolo e dalle indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, al fine degli accertamenti catastali ed ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha accertato che i beni terrieri di proprietà del debitore son costituiti da n. 2 terreni siti nel territorio del Comune di Riesi e per n. 2 terreni siti nel territorio del Comune di Butera, così meglio descritti di seguito:

1. TERRENI NEL COMUNE DI RIESI (Foglio 43 part.IIe 53 e 73)

Gli immobili siti nel comune di Riesi, oggetto del presente procedimento, sono n. 2 appezzamenti di terreno, sito in contrada Ficuzza, censiti in catasto terreni al foglio 43, particelle n. 52 e n. 73. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato accertato quanto segue:

- il terreno con part. 52 confina a nord con la part. 141, sud con le particelle 53, 159,160 e 61 a est con la part. 142 e a ovest con le part.IIe 48 e 50.
- il terreno con part. 73 confina a nord con la part. 72, sud e ad est con le particella 115, a ovest con le part.IIe 71 e 148

2. TERRENI NEL COMUNE DI BUTERA (Foglio 77 part.IIe 53 e 64)

Gli immobili siti ne comune di Butera, oggetto del presente procedimento, sono n. 2 appezzamenti di terreno, siti in contrada Gurgazzi, censiti in catasto terreni al foglio 77, particella n. 53 e particella 64. Dall'esame della mappa catastale e dal sopralluogo eseguito è stato accertato quanto segue:



- il terreno con part. 53 confina a nord con la part. 40, a sud con altro foglio di mappa, ad est con la particella 114, a ovest con le part. 129 e 160.
- il terreno con part. 64 confina a nord con la part. 274, a sud con altro foglio di mappa, ad est con la particella 263, a ovest con la part. 147.

Descrizione dell'immobili

➤ Immobili nel Comune di Riesi:

- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Riesi in contrada Ficuzza, censiti in catasto terreni al foglio 43, particella n. 52 .

L'unità immobiliare oggetto di causa è di proprietà esclusiva 100% del Debitore e risulta divisa in n. 3 porzioni di coltura, così distribuite:

- Porzione AA con Qualità Vigneto, Classe 1, di superficie 1ha 00 are 00 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52, avente Reddito Dominicale pari a Euro 116,20 e Reddito Agrario pari ad Euro 38.73. Allo stato attuale coltivato a mandorleto.
- Porzione AB con Qualità Uliveto, Classe 2, di superficie 00 ha 11 are 00 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52, avente Reddito Dominicale pari a Euro 4,26 e Reddito Agrario pari ad Euro 2,84
- Porzione AC con Qualità Mandorleto, Classe 2, di superficie 00 ha 48 are 20 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52, avente Reddito Dominicale pari a Euro 33,29 e Reddito Agrario pari ad Euro 21,16



- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Riesi in contrada Ficuzza, censiti in catasto terreni al foglio 43, particella n. 73 .

L'unità immobiliare oggetto di causa è di proprietà esclusiva al 100% del Debitore, risulta unica porzione di coltura, così distribuita:

- Porzione unica, con Qualità mandorleto di Classe 3, di superficie 00 ha 21 are 10 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 73, avente Reddito Dominicale pari a Euro 8,17 e Reddito Agrario pari ad Euro 7,08.

➤ Immobili nel Comune di Butera:

- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Butera in contrada Gurazzi, censiti in catasto terreni al foglio 77, particella n. 53.

L'unità immobiliare oggetto di causa è di proprietà esclusiva al 100% del Debitore, risulta divisa in n. 2 porzioni di coltura, così distribuite:

- Porzione AA con Qualità Orto Irrig, Classe U ,di superficie 1 ha 46 are 24 ca, censita in catasto terreni al foglio 77, particella 53, avente Reddito Dominicale pari a Euro 543,79 e Reddito Agrario pari ad Euro 226,58
- Porzione AB con Qualità Vigneto, Classe 1, di superficie 1 ha 00 are 16 ca, censita in catasto terreni al foglio 77, particella 53, avente Reddito Dominicale pari a Euro 131,91 e Reddito Agrario pari ad Euro 46,56.

- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Butera in contrada Gurazzi , censiti in catasto terreni al foglio 77, particella n. 64.



L'unità immobiliare oggetto di causa è di proprietà esclusiva al 100% del Debitore, risulta unica porzioni di coltura:

- Porzione unica con Qualità Pescheto, Classe U ,di superficie 4ha 93 are 00 ca, censita in catasto terreni al foglio 77, particella 64, avente Reddito Dominicale pari a Euro 1.171,22 e Reddito Agrario pari ad Euro 509,23

➤ Comune di Rieti:

Foglio 43, Particella n. 52								
Foglio	Part.	Sub	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
43	52		1/1	AA	Vigneto 1	1 00 00	116,20	38,73
				AB	Uliveto 2	0 11 00	4,26	2,84
				AC	Mandorleto 2	0 48 20	33,61	21,16

Foglio 43, Particella n. 73								
Foglio	Part	Sub	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
43	73		1/1		Mandorleto 3	00 21 10	8,17	7,08

Si allega per ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione Estratto di Mappa Catastale.

Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo. Alla data del sopralluogo la particella 73 risultava incolta.

➤ Comune di Butera:

Foglio 77, Particella n. 53								
Foglio	Part	Sub	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
77	53		1/1	AA	Orto Irrig. U	1 46 24	543,79	226,58
				AB	Vigneto 1	1 00 16	131,91	46,56

Foglio 43, Particella n. 73								
Foglio	Part	Sub	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]
77	64		1/1		Pescheto U	04 93 00	1.171,22	509,23

Si allega per ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione Estratto di Mappa Catastale.



Per l'immobile oggetto di causa i dati emergenti dai certificati in atti sono conformi a quelli rilevate in sede di sopralluogo.

Quesito b)

“Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”.

Alla data del sopralluogo gli immobili sito nel Comune di Butera e nel Comune di Riesi, risultano di proprietà esclusiva del Debitore. Inoltre, alla data della stipula del contratto di Finanziamento il debitore era celibe.

– Per Particella 77, Foglio 53, Comune di Butera, Dati derivati da Variazione del 08/03/2007, come da Visura Catastale allegata. La proprietari risulta di proprietà 1/1 del Debitore.

– Per Particella 77, Foglio 64, Comune di Butera, Dati derivati da Variazione del 15/05/2013, come da Visura Catastale allegata. La proprietari risulta di proprietà 1/1 del Debitore.

– Per Particella 77, Foglio 53, Comune di Butera, Dati derivati da Variazione del 08/03/2007, come da Visura Catastale allegata. La proprietari risulta di proprietà 1/1 del Debitore.

– Per Particella 52, Foglio 43, Comune di Resi, Dati derivati da Variazione del 23/05/2002, come da Visura Catastale allegata. La proprietari risulta di proprietà 1/1 del Debitore.

– Per Particella 73, Foglio 43, Comune di Resi, Dati derivati da Variazione del 21/11/1974, come da Visura Catastale allegata. La proprietari risulta di proprietà 1/1 del Debitore.



Quesito c)

“Accerti l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.

➤ Unità censuarie site nel comune di Comune di Riesi e di Butera:

- Gli immobili siti nel comune di Riesi distinti in Catasto Terreni, al foglio 43, particella 52 e part. 73; e l'immobile sito nel comune di Butera distinto in catasto al foglio 77, particella 53; sono pervenuti la debitore in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 23 maggio 2002 ai rogiti del Notaio Fabio Gattuso da Serradifalco, repertorio 2333, trascritto a Caltanissetta il 03/06/2002 ai nn. 4867/4173.

Andando a ritroso nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, a sua volta ai venditori, la proprietà era pervenuta giusta successione ereditaria apertasi in Riesi in data 11/06/1978, denuncia di successione numero 380 volume 141 registrato a Gela il 05/10/1978, trascritta il 06/12/1978 ai nn. 13525/11590 e successiva denuncia integrativa numero 1370 volume 164 registrata a Gela il data 11/12/2001.

L'accettazione tacita dell'eredità del decuius è stata trascritta a Caltanissetta in data 03/08/2016 nn. 7720/6413 a cura del Notaio Fabio Gattuso da Serradifalco contestualmente all'atto di vendita da lui ricevuto repertorio 2333/2002.

➤ Unità censuarie site nel Comune di Butera:

- Immobile distinto al Catasto Terreni, al foglio 77, particella 64, risulta



essere di piena proprietà del Debitore, in forza dell'atto pubblico di compravendita del 23 maggio 2002 ai rogiti del Notaio Fabio Gattuso da Serradifalco, repertorio 2333, trascritto a Caltanissetta il 03 giugno 2002 ai nn. 4868/4174.

Andando a ritroso nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, a sua volta al venditore la proprietà era pervenuta in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 03 gennaio 1970 ai rogiti del Notaio G. Lelo da Caltanissetta, registrato a Caltanissetta il 19 gennaio 1970 e trascritto in data 27 gennaio 1970 ai nn. 1259/1120.

Quesito d)

“Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.

La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso gli Uffici competenti è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione. Pertanto, il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione per lo scopo prefissato di accertamento dei beni immobili in capo alle parti esegutate.

Quesito e)

“Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”.



In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che gli immobili in oggetto, posti in territorio del Comune di Riesi e in territorio del Comune di Butera risultano accatastati, come si evince dagli estratti di mappe e dalle visure catastali e non presentano difformità rispetto allo stato di fatto.

Quesito f)

“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

Si riporta di seguito le iscrizioni e trascrizione pregiudizievole relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

- Ipoteca Volontaria derivante da contratto di mutuo Fondiario del 23/05/2002 ai rogiti del Notaio Fabio Gattuso repertorio n. 2334 iscritta il 03/06/2002 ai nn. 4869/456 per un montante ipotecario di € 360.000,00 a fronte di una somma mutuata di € 180.000,00 a favore di MPS Bancaverde S.p.A. corrente in Firenze Codice Fiscale 00658040480 contro il debitore ed altri soggetti, accesa sugli immobili oggetto di esecuzione nei confronti del debitore, e di altri immobili estranei alla presente procedura nei confronti di altri soggetti. (Nella relazione Notarile è presente un errore nei registri Particolare 5869 anziché 4869).
- Atto di pignoramento immobiliare del 18/06/2016, repertorio n. 630 trascritto il 26/07/2016, ai nn. 7311/6053 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. codice fiscale 00884060526, contro il debitore, che grava sugli immobili oggetto di esecuzione forzata immobiliare.



Quesito g)

“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.

- Per i lotti di terreno distinti in Catasto al foglio di mappa n. 43 particelle nn. 52 – 73 nel PRG del Comune di Riesi (CL), ricadono in zona E1 (Agricola + Vincolo), sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 136 del d.l. 22/01/2004 n. 42. (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica , in allegato).
- Per il lotto di terreno distinti in Catasto al foglio di mappa n. 77 particelle nn. 53 – 64 ricadono in zona E (zona Agricola) con indice di edificabilità 0,03 mc/mq, nel PRG del Comune di Butera (CL) approvato con decreto assessoriale n. 192 del 18/06/1984 (Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, in allegato).

Quesito h)

“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”.

Dall'indagine eseguita il C.T.U. afferma che nei luoghi esaminati non sussiste nessun tipo di fabbricato edilizio di alcuna tipologia.



Quesito i)

“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”.

In occasione del sopralluogo eseguito e dalla dichiarazione del debitore il CTU ha verificato che gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati e coltivati dal debitore.

Quesito j)

“Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, n° di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)”.

In relazione a quanto esposto precedentemente si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente, per appartenenza di comune:

➤ COMUNE DI RIESI

- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Riesi in contrada Ficuzza, censiti in catasto terreni al foglio 43, particella n. 52, risulta divisa in n. 3 porzioni di coltura, così distribuite:
 - Porzione AA con Qualità Vigneto, Classe 2, di superficie 1 ha 00are 00ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52,



avente Reddito Dominicale pari a Euro 116,20 e Reddito Agrario pari ad Euro 38.73. Allo stato attuale coltivato a mandorleto

- Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di superficie 00 ha 11 are 00 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52, avente Reddito Dominicale pari a Euro 4,26 e Reddito Agrario pari ad Euro 2,84
 - Porzione AC di Qualità Mandorleto, Classe 2, di superficie 00 ha 48 are 20 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 52, avente Reddito Dominicale pari a Euro 33,29 e Reddito Agrario pari ad Euro 21,16
- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Riesi in contrada Ficuzza, censiti in catasto terreni al foglio 43, particella n. 73 .

risulta unica porzione di coltura, così distribuita:

- Porzione unica, di Qualità mandorleto, Classe 3, di superficie 00 ha 21 are 10 ca, censita in catasto terreni al foglio 43, particella 73, avente Reddito Dominicale pari a Euro 8,17 e Reddito Agrario pari ad Euro 7,08. Allo stato attuale risulta incolta.

➤ COMUNE DI BUTERA

- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Butera in contrada Gurgazzi, censiti in catasto terreni al foglio 77, particella n. 53.

L'immobile risulta diviso in n. 2 porzioni:

- Porzione AA di Qualità Orto Irrig di Classe U, di superficie 1 ha 46 are 24 ca, censita in catasto terreni al foglio 77,



- particella 53, Reddito Dominicale pari a Euro 543,79 e Reddito Agrario pari ad Euro 226,58.
- Porzione AB di Qualità Vigneto, Classe 1, di superficie 1 ha 00 are 16 ca, censita in catasto terreni al foglio 77, particella 53, avente Reddito Dominicale pari a Euro 131,91 e Reddito Agrario pari ad Euro 46,56.
- ✓ Appezamento di terreno, sito nel Comune di Butera in contrada Gurgazzi , censiti in catasto terreni al foglio 77, particella n. 64.
- Porzione unica di Qualità Pescheto, Classe U ,di superficie 4 ha 93 are 00 ca, censita in catasto terreni al foglio 77, particella 64, avente Reddito Dominicale pari a Euro 1.171,22 e Reddito Agrario pari ad Euro 509,23.

Quesito k)

“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un’offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria”.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto è quello “sintetico-comparativo”.

È stato preso in esame il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Caltanissetta (Listino 2018) che ci da le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture (euro/Ettaro) riferite ai diversi comuni della provincia.

La stima è stata eseguita in funzione delle culture in uso e della superficie riferita in Ettari, ai quali è stato applicato il valore unitario mediato tra quelli



rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per terreni agricoli dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato presso operatori del settore per compravendite di terreni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per le considerazioni sopradette sono stati determinati i seguenti valori unitari che moltiplicati per le rispettive aree ci hanno dato i seguenti risultati:

Valore dei Terreni siti nel Comune di Riesi:

Foglio 43, Particella n. 52							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
43	52	1/1	AA	Vigneto 1	1 00 00	30.000	30.000,00
			AB	Uliveto 2	0 11 00	18.000	1.980,00
			AC	Mandorleto 2	0 48 20	30.000	14.460,00
Totale Valore						€	46.440,00

Foglio 43, Particella n. 73							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
43	73	1/1		Mandorleto 3	00 21 10	5.000,00	1.055,00
Totale Valore						€	1.055,00

Valore terreni siti nel Comune di Butera:

Foglio 77, Particella n. 53							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
77	53	1/1	AA	Orto Irrig. U	1 46 24	30.000,00	43.872,00
			AB	Vigneto 1	1 00 16	30.000,00	30.048,00
Totale valore						€	73.920,00

Foglio 77, Particella n. 64							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
77	64	1/1		Pescheto U	04 93 00	30.000,00	147.900,00
Totale Valore						€	147.900,00



Il valore unitario per ettaro attribuito all'immobile tiene conto delle caratteristiche specifiche del singolo immobile (ubicazione, Accessibilità condizione del fondo, opere di sistemazione, opere di bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).

Quesito l)

"Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice".

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono siti in due comuni diversi. Per tali motivi il sottoscritto ritiene che sia più comodo e conveniente per la procedura procedere alla vendita in due lotti di vendita separati distinti tra il comune di Riesi ed il comune di Butera. Inoltre, per i terreni siti nel comune di Butera, data la loro diversa ubicazione e consistenza il sottoscritto ritiene di separare le procedure di vendita in due lotti diversi.

In conclusione, per le ragioni suddette lo scrivente propone di procedere alla vendita in tre lotti.

Lotto di vendita 1

Appezamenti di terreno siti nel comune di Riesi Contrada Ficuzza distinti in catasto al foglio 43 part. 52 e part. 73. Come specificati nelle seguenti tabelle.



Foglio 43, Particella n. 52							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
43	52	1/1	AA	Vigneto 1	1 00 00	30.000	30.000,00
			AB	Uliveto 2	0 11 00	18.000	1.980,00
			AC	Mandorleto 2	0 48 20	30.000	14.460,00
Totale Valore						€	46.440,00

Foglio 43, Particella n. 73							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
43	73	1/1		Mandorleto 3	00 21 10	5.000,00	1.055,00
Totale Valore						€	1.055,00

Prezzo di vendita € 47.495,00 (quarantasettemilaquattrocentonovantacinque/00)

Lotto di vendita 2

Appezamento di terreno sito nel comune di Butera sito in Contrada

Gurgazzi distinto in catasto al foglio 77 part. 53.

Foglio 77, Particella n. 53							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
77	53	1/1	AA	Orto Irrig. U	1 46 24	30.000,00	43.872,00
			AB	Vigneto 1	1 00 16	30.000,00	30.048,00
Totale valore						€	73.920,00

Prezzo di vendita € 73.920,00 (settantatremilanovecentoventi/00)

Lotto di vendita 3

Appezamento di terreno sito nel comune di Butera sito in Contrada

Gurgazzi distinto in catasto al foglio 77 part. 64

Foglio 77, Particella n. 64							
Foglio	Part.	Proprietà	Porzione	Qualità Classe	Superficie m ² ha are ca	Valore [€/ha]	Importo [€]
77	64	1/1		Pescheto U	04 93 00	30.000,00	147.900,00
Totale Valore						€	147.900,00

Prezzo di vendita € 147.900,00 (centoquarantasettemilanovecento/00)



Quesito m)

“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

Quanto richiesto è presente in allegato.

Quesito n)

“Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di piena proprietà del Debitore a seguito di giusti titoli elencati nel quesito c).

Quesito o)

“Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”.

Il trasferimento degli immobili oggetto della presente procedura non comporta il pagamento dell'I.V.A.



Quesito p)

“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.

Quesito q)

“Accerti, altresì, il C.T.U. se l’immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da appezzamenti di terreno. Pertanto non necessita eseguire il calcolo energetico (APE).

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Gela lì, 24/06/2019

IL C.T.U.

(Geom. Giovanni Amarù)

