

**STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe PIAZZA**

Via Madonna della Via, 176/B- 95041 CALTAGIRONE  
tel. 0933-26200

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**Esecuzione immobiliare iscritta al n° 167/97 R.G.  
promossa dal Banco di Sicilia S.p.A.  
contro [REDACTED]**

**G.E: Dott. Acquilino**

Udienza 08/10/03

Allegati:

- Verbale di deposito;
- Parcella competenze tecniche;
- Relazione tecnica;
- Fotografie;
- Verbali;
- Documentazione RR.II.;
- Documentazione catastale;

Caltagirone, ottobre 2003



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al n° 167/97 R.G.Es. promossa  
dal Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA

Ill.mo Sig. G.E., dott. Acquilino,

la S.V. all'udienza del 16/04/03 nominava il sottoscritto Ing. Piazza Giuseppe, iscritto col n° 1023 all'Ordine degli Ingg. della prov. di Catania, con studio in Caltagirone - Via Madonna della Via n° 176/B, Esperto nel procedimento sopraindicato. Accettato l'incarico, prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato il mandato di seguito trascritto:

«1) *Provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata, al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*

- A) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;*
- B) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- C) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.*

- 2) Rediga quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, 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 indicazioni della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
  - B) Una breve descrizione progressiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati fra l'altro 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 e dei servizi da essa offerti;
  - C) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;
  - D) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi perciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in sen-

so affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

*Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso;

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- iscrizioni;

*Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- Difformità urbanistico - edilizie;
- Difformità catastali.

- E) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- F) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- G) Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile,

*identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

- 3) *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne;*
- 4) *Segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;*
- 5) *Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail.*

Lo scrivente, per assicurarsi il più recente recapito dell'esecutato, ha svolto un'indagine presso il Comune di Grammichele ed è venuto a conoscenza della morte dello stesso esecutato, avvenuta in data 02/02/2001.

Con nota dell'11/06/2003 comunicavo alla S.V. l'esito dell'accertamento e sospendevo le operazioni peritali, in attesa di una Sua determinazione.

Con comunicazione, notificata allo scrivente in data 26/09/2003, la S.V. invitava il sottoscritto C.T.U. a proseguire le operazioni peritali.

Con fax del 29/09/2003 invitavo l'Avv. Lo Giudice, per il creditore procedente, a comunicarmi i nominativi degli eredi dell'esecutato al fine di notificare loro la comunicazione di inizio delle operazioni peritali.

Con fax del 03/10/2003 il Banco di Sicilia trasmetteva lo stato di famiglia del defunto esecutato.

Con raccomandate del 04/10/03, comunicavo agli interessati che giorno 15/10/03 alle ore 9.00 si sarebbero iniziate le operazioni peritali e fissavo l'appuntamento in Grammichele, davanti al Municipio.

Al sopralluogo furono presenti:



- [REDACTED] esecutato;
- [REDACTED] esecutato;
- Geom. Michelangelo Pace, assistente del C.T.U..

Accompagnato dagli intervenuti si sono ispezionati gli immobili pignorati e si sono scattate alcune fotografie.

I beni pignorati sono costituiti da:

**A) Terreno in Caltagirone, contrada Bosco di Mezzo.**

In catasto al F. 208:

- part. 36, seminativo di cl. 3<sup>^</sup>, della estensione di are 65,00, R.D.L. € 26,86 e R.A.L. € 6,71;
- part. 122, qualità non riportata nel certificato catastale, della estensione di ettari 1,13,10, R.D.L. e R.A.L. non indicati della certificazione catastale.

L'esecutato è proprietario in ragione di 1000/1000.

Il terreno è pervenuto al debitore in forza della successione in morte di [REDACTED] a Grammichele ove è deceduto il [REDACTED], successione regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio V. Montemagno da Caltagirone il 21.9.1982 registrato con verbale ricevuto dallo stesso Notaio il 24.4.1985 e trascritto il 27.6.1985 ai nn. 24042/18841. Al predetto [REDACTED] era pervenuto per titoli anteriori al 24.7.1957.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti si evince che il terreno ricade in zona omogenea E del vigente P.R.G. ed in zona E1 nel nuovo P.R.G. adottato. La zona omogenea E1 ha la destinazione di verde agricolo.

Trattasi di terreno agricolo distante 6 Km. circa dal centro abitato di Grammichele.

Il terreno risulta coltivato a pescheto, della qualità «agostine», con ulivi sparsi, dell'età presunta di anni sei.

A servizio del fondo vi è una casetta rurale, non indicata in mappa, ma costruita certamente non in epoca recente. Il fabbricato rurale ha struttura in muratura di pietrame e malta e copertura a due falde inclinate realizzata con legni, tavole e coppi in laterizio. La costruzione è costituita da un unico ambiente, a piano terra, delle dimensioni interne di m. 6 x6 circa. La costruzione è dotata di infissi in metallo e di impianto elettrico, con cavi a vista.

Il pescheto è dotato d'impianto d'irrigazione a goccia alimentato forzatamente con prelievo d'acqua da una piccola vasca d'accumulo in terra battuta impermeabilizzata, a sua volta alimentata da un pozzo artesiano trivellato della profondità, dichiarata dagli intervenuti al sopralluogo, di circa 60 m. e con portata di circa 300 gr/sec.

Il pescheto è stato impiantato a sestini regolari di m. 5x5; l'orografia è in leggera pendenza, ma consente una comoda lavorazione.

Il fondo è facilmente accessibile tramite una stradella che si diparte dalla strada provinciale che da Grammichele conduce a Mazzarrone.

La forma del fondo è allungata e confina, sui due lati corti, con la strada prov. Grammichele-Mazzarrone e con la comunale Favara.

Il pescheto, nel suo complesso, si presenta ben curato ed in piena produzione.

Il valore di mercato può essere assunto pari a quello determinato dalla regione Siciliana che, per la regione agraria n° 4, ove insiste il fondo, ha rilevato un valore agricolo medio per la coltura in atto pari a € 28.922,00/ha.

Tale valore tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo (quali accessibilità, natura del terreno, ubicazione e impianto del pescheto e fabbricato a servizio del fondo).

Il valore del fondo è stimato, quindi in:

€ 28.922,00/ha x ha 1.78.10 = € 51.510,08,

che si arrotonda a € 51.500,00

**B) Terreno in Caltagirone, contrada Carlo Conte.**

In catasto al F. 193:

- part. 186, vigneto di cl. 2<sup>^</sup>, della estensione di ettari 1,07,20, R.D.L. € 116,26 e R.A.L. € 44,29;
- part. 188, vigneto di cl. 2<sup>^</sup>, della estensione di are 45,80, R.D.L. € 49,67 e R.A.L. € 18,92;
- part. 189, fabbricato rurale della superficie di m<sup>2</sup> 140.

L'esecutato è proprietario in ragione di 500/1000 indiviso.

Il terreno è pervenuto al debitore in forza della successione in morte di [REDACTED] in forza dei titoli sopra specificati per l'immobile descritto alla lett. A) della presente relazione.

A [REDACTED] era pervenuto per atto di compravendita da potere di [REDACTED], ricevuto dal Notaio Vacirca il 29.12.1967 e trascritto l'11.1.1968 ai nn. 1264/982.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti si evince che il terreno, ad eccezione della part. 186, ricade in zona omogenea E del vigente P.R.G. ed in zona E1 nel nuovo P.R.G. adottato. La zona omogenea E1 ha la destinazione di verde agricolo. La part. 186 ricade in zona omogenea E del vigente P.R.G. ed in zona E5 nel nuovo P.R.G. adottato. La zona omogenea E5 ha la destinazione di aree sottoposte a tutela paesistico - ambientale.

Trattasi di terreno agricolo distante 4 Km. circa dal centro abitato di Grammichele.

Il fondo è costituito da due lotti di terreno non confinanti tra loro:

- il primo, costituito dalla part. 188 e dalla part. 189 (F.R.), facilmente accessibile dalla strada prov. Grammichele - Mazzarrone;
- il secondo, costituito dalla part. 186, accessibile tramite una stradella interpodereale in terra battuta. Attualmente, per come dichiarato dagli intervenuti al sopralluogo, l'accesso è impedito dai proprietari dei fondi serventi e per tale motivo è pendente una causa civile innanzi a questo Tribunale.

I lotti di terreno risultano coltivati a pescheto, ma, sia a causa della siccità e sia a causa della inaccessibilità del secondo lotto, le piante sono morte e quindi da spiantare.

A servizio del primo lotto vi è un vano deposito attrezzi costruito in aderenza ad un ampio fabbricato rurale di proprietà dei [REDACTED] e Murgo, in mappa riportato alla part. 189. Il fabbricato rurale ha struttura in muratura di conci di tufo e copertura ad una falda inclina-



ta realizzata con legni, tavole e coppi in laterizio. La costruzione è costituita da un unico ambiente, a piano terra, delle dimensioni interne di m. 5,30 x 10,00 circa. La costruzione è dotata di infissi in metallo ed è priva di impianto elettrico.

La forma del primo lotto di terreno è allungata e confina con la strada prov. Grammichele-Mazzarrone.

La forma del secondo lotto è piuttosto regolare.

Il valore di mercato dei due lotti non può fare riferimento alla coltura in atto, in quanto i frutteti sono da spiantare. Pertanto il valore sarà riferito alla coltura «seminativo arborato».

I valori di mercato possono essere riferiti a quello determinato dalla regione Siciliana che, per la regione agraria n° 4 ove insistono i fondi, ha rilevato un valore agricolo medio per i seminativi arborati pari a € 4.442,00/ha.

Tenendo conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi (quali accessibilità, natura del terreno, ubicazione e fabbricato a servizio del fondo) si ritiene di attribuire un valore maggiore al primo lotto (partt. 188 e 189).

I valori dei fondi sono stimati, quindi in:

- 1) Particella 188 e fabbricato rurale (part. 189):

$$€ 7.000,00/ha \times ha 0.45.80 = € 3.206,00$$

che si arrotonda a € **3.200,00**

- 2) Particella 186:

$$€ 4.000,00/ha \times ha 1.07.20 = € 4.288,00$$

che si arrotonda a € **4.300,00**

### Conclusioni:

Dagli atti del procedimento e dalla visura effettuata, in aggiornamento al certificato notarile, a carico dell'esecutato, non risultano trascritte altre formalità oltre quelle già certificate.

A) Terreno in Caltagirone, contrada Bosco di Mezzo dell'estensione complessiva di ettari 1,78,10.

In catasto F. 208:

- 1) partt. 36, seminativo di 3<sup>^</sup>, della estensione di are 65,00, RDL € 26,86 e RAL € 6,71;
- 2) partt. 122, qualità non indicata, della estensione di ettari 1,13,10, RDL e RAL non indicati;

Ditta intestataria e quote di possesso:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Stato di possesso: attualmente è nella disponibilità degli eredi del debitore in piena proprietà.

Precedenti proprietari nel ventennio: Il terreno è pervenuto al debitore in forza della successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] successione regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio V. Montemagno da Caltagirone il 21.9.1982 registrato con verbale ricevuto dallo stesso Notaio il 24.4.1985 e trascritto il 27.6.1985 ai nn. 24042/18841. Al predetto [REDACTED] era pervenuto per titoli anteriori al 24.7.1957.

Valore stimato del bene: € 51.500,00=

**Valore della quota di proprietà del debitore: € 51.500,00=**

**B) Terreni in Caltagirone, contrada Carlo Conte.**

1) Lotto formato dalle particelle 188 e 189 (F.R.) del Foglio 193, in catasto:

- a) part. 188, vigneto di 2<sup>^</sup>, della estensione di are 48,80, RDL € 49,67 e RAL € 18,92;
- b) part. 189, fabbricato rurale della consistenza di m<sup>2</sup> 140 (comprensiva della corte)

Ditta intestataria e quote di possesso:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Stato di possesso: allo stato attuale è nella disponibilità degli eredi del debitore in ragione di 500/1000 in piena proprietà.

Precedenti proprietari nel ventennio: Il terreno è pervenuto al debitore in forza della successione in morte di [REDACTED] in forza dei titoli sopra specificati per l'immobile descritto alla lett. A) della presente relazione.

A [REDACTED] era pervenuto per atto di compravendita da poere di [REDACTED] ricevuto dal Notaio Vacirca il 29.12.1967 e trascritto l'11.1.1968 ai nn. 1264/982.

**Valore stimato del bene: € 3.200,00=**

**Valore della quota di proprietà del debitore: € 1.600,00=**

2) Lotto formato dalla particella 186 del Foglio 193, in catasto:

part. 186, vigneto di 2<sup>^</sup>, della estensione di ettari 1.07.20, RDL € 116,26 e RAL € 44,29;

Ditta intestataria e quote di possesso:

████████████████████

████████████████████

Stato di possesso: allo stato attuale è nella disponibilità degli eredi del debitore in ragione di 500/1000 in piena proprietà.

Precedenti proprietari nel ventennio: Il terreno è pervenuto al debitore in forza della successione in morte di ██████████ in forza dei titoli sopra specificati per l'immobile descritto alla lett. A) della presente relazione.

A ██████████ era pervenuto per atto di compravendita da poere di ██████████ ricevuto dal Notaio Vacirca il 29.12.1967 e trascritto l'11.1.1968 ai nn. 1264/982.

Valore stimato del bene: € 4.300,00=

Valore della quota di proprietà del debitore: € 2.150,00=

Tanto dovevo in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, ottobre 2003



L'Esperto:

(Ing. Piazza Giuseppe)