

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 164/2019

GIUDICE: Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Tecnico Incaricato:

Arch. Celeste Simone

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it

LOTTO 1

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Piena proprietà dei terreni presenti in Canicattì, in C.da Palilla, identificati al NCT con foglio 89, part. 247 e 248; ovvero gli immobili n. 1 e n. 2 presenti nell'atto di pignoramento, confinanti a nord con i terreni aventi particelle catastali 245, 244, 484, e 685; ad est con la via Cusmano, a sud con la part. 862 mentre ad ovest con le part. 507 e 489. La part. 248 è contenuta all'interno della part. 247 ed hanno dimensioni complessive di 3969 mq.

I terreni pignorati corrispondono alle proprietà indicate nell'atto ricognitivo di accertamento della proprietà a rogito del Notaio Paolo Trento dell'11/10/2011 con rep. n. 28994.

Dal sopralluogo effettuato in data 27/05/2021, si è rilevato che sui terreni suddetti sono presenti due fabbricati (meglio descritto nei punti successivi), che si aggiungono alle proprietà pignorate in quanto presenti su di esse e senza identificazione catastale autonoma.



Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Il lotto comprende la particella catastale di un terreno identificato come "fabbricato diruto", di are 0,49, al NCT con foglio 89 e part. 248; circondato da un terreno di are 39,20 identificato al CT con foglio 89 e part.247, anch'esso compreso. Sul terreno che costituisce il lotto sono presenti, oltre a due pozzi d'acqua e qualche albero di ulivo, anche due fabbricati: uno vecchio rudere di 170 mq costruito in parte sulla particella 248 e in parte sulla particella 247; ed un fabbricato, costruito probabilmente come cappella privata ma oggi usato come deposito, di 52 mq edificato interamente sulla part. 247. Il fabbricato rurale è composto da sei vani ed una scala in legno che permette l'accesso alla terrazza sovrastante il deposito. L'immobile si presenta inagibile, in pessimo stato di manutenzione e, in alcuni vani, senza copertura o con copertura in legno pericolante. Il secondo fabbricato presenta condizioni statiche migliori, degradato prevalentemente nell'intradosso del solaio a causa della mancanza di impermeabilizzazione della copertura che provoca infiltrazioni d'acqua.



Foto interna del fabbricato rurale

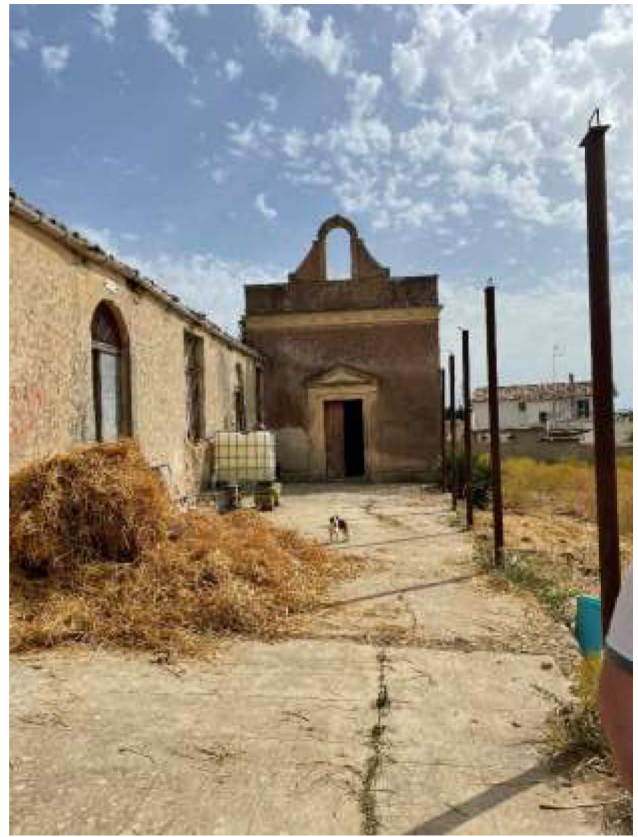


Foto interna ed esterna del deposito

I due fabbricati sono caratterizzati da una corte comune con impianto di illuminazione e contatore per l'energia elettrica presente ma non più attivo. Il terreno, sia nel sopralluogo effettuato in data 29/01/2021, sia nel sopralluogo effettuato in data 27/05/2021, si presentava curato.

Le proprietà si trovano nella C.da Palilla del comune di Canicattì, conosciuta anche come C.da Acqua di Fabrizio, ovvero una zona periferica sita a sud della città di Canicattì, ove sono presenti numerose costruzioni sia di tipo rurale che residenziali. La zona è caratterizzata altresì da numerose villette, ma carente di servizi in quanto avente destinazione agricola. Il lotto ha accesso dalla via Cusmano, mediante un cancello in ferro ed è recintato con paletti in calcestruzzo, rete metallica e filo spinato. I confini, seppur materializzati, non coincidono perfettamente con la particella ubicata nella mappa catastale.



Sovrapposizione del rilievo con la mappa catastale



Foto del terreno



Foto del terreno

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Del lotto 1 fanno parte i seguenti beni:

- 1) Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in C.da Palilla in Canicattì, identificato al NCT con foglio 89, part. 247 di are 39,20 – Qualità Fico India di classe 2 – Redd. Domenicale €20,25 e redd. Agrario €12,15;
- 2) Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in C.da Palilla in Canicattì, identificato al NCT con foglio 89, part. 248 di are 00,49 – Qualità Fabbricato diruto;

Per le proprietà suddette la sottoscritta CTU ha provveduto all'acquisizione della visura sia attuale che storica in data 16/01/2021 (ALLEGATO_1) dal quale si evince che, sia la part. 247 che la part. 248 del foglio 89 del comune di Canicattì, sono passate all'impianto meccanografico il 21/07/1984 ed allora appartenevano [REDACTED] per l'intera proprietà. Le stesse hanno subito una voltura d'ufficio con prot. n. AG0016221 a seguito dell'atto ricognitivo di accertamento della proprietà del 11/10/2011 a rogito del notaio Trento Paolo con rep. n. 28994, che ha trasferito la proprietà [REDACTED], con la riserva "Atti passaggi intermedi non esistenti". Dalla meccanizzazione la part. 247 ha sempre avuto qualità "Fico India", mentre la part. 248 ha subito una variazione il 04/10/2018, passando da fabbricato rurale a fabbricato diruto. Tale variazione è avvenuta d'ufficio, motivo per il quale si evince l'annotazione "immobile: attività b4 b5 bonifica sospensione n. 1". Durante il sopralluogo però, la sottoscritta CTU, ha constatato che sulle particelle catastali insiste un fabbricato, che non può essere considerato un fabbricato diruto in quanto ancora volumetricamente identificabile. Ragion per cui, la variazione catastale avvenuta d'ufficio non risulta essere corretta. L'immobile seppur in condizioni fatiscenti può, infatti, essere censito al catasto fabbricati con la categoria F/2, ovvero "unità collabente", mediante la presentazione di un Tipo Mappale. Anche sulla particella 247 insiste inoltre una chiesetta privata, anch'essa non censita al catasto fabbricati. La regolarizzazione catastale dei due immobili prevede un costo di circa €1.600,00 comprensivo di rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata, redazione, presentazione ed approvazione delle pratiche PREGEO e DOCFA, con i relativi versamenti.

La sottoscritta ha provveduto altresì all'acquisizione del certificato catastale storico riguardante la situazione catastale nel periodo antecedente alla meccanizzazione del catasto, dal quale si evince che le proprietà sono sempre appartenute [REDACTED] e che la part. 247 era ficodindieto di seconda classe, mentre la part. 248 era un fabbricato rurale. I terreni sono identificate correttamente sia nell'atto ricognitivo di accertamento della proprietà del 11/10/2011 a rogito del notaio Trento Paolo con rep. n. 28994, sia nell'atto di pignoramento, anche se gli immobili presenti non sono citati.

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Le proprietà pignorate risultano occupate, senza titolo, dal sig. [REDACTED], così come dichiarato dallo stesso, sia al custode giudiziario in data 29/04/2021 e alla sottoscritta in data 27/05/2021. Constatata l'occupazione del lotto si procede alla determinazione del canone di locazione dei terreni.

CANONE D'AFFITTO

Prima di determinare tale valore occorre riportare quanto previsto dal legislatore in base a diverse controversie scaturite proprio dall'art. 9 legge 203/1982 non tiene conto né del libero mercato né delle effettive caratteristiche dei terreni agricoli. La prima disposizione legislativa sul sistema di calcolo del canone di affitto di fondi rustici risale al regio decreto legge 04/04/1939 n. 589, convertito in legge con modificazioni, dalla legge 29 giugno 1939, n. 976 (revisione generale degli estimi catastali). Anche la legge 814/1973 si interessa del sistema di calcolo del canone di affitto prevedendo che il canone di affitto dei fondi rustici è individuato mediante la moltiplicazione del reddito domenicale per i coefficienti determinati dalla commissione tecnica provinciale con apposite tabelle. In assenza delle suddette tabelle il canone è determinato moltiplicando il reddito domenicale per settanta. Con la legge n. 203 del 03/05/1982 (norme sui contratti agrari) si è voluto portare ordine in tutta la materia con l'obiettivo di "conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti tra le parti". In particolare, l'art.9 prevede che "i coefficienti di moltiplicazione del reddito domenicale, previsti dal secondo capoverso del citato art. 3 della L. 814/1973, si determina moltiplicando per settanta il reddito domenicale. Nella determinazione dei coefficienti di cui ai commi precedenti, le commissioni tecniche provinciali devono aver presente la necessità di assicurare in primo luogo una equa remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia". La corte costituzionale con sentenza n. 318/2002 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 9 e 62 della legge 203/1982. I parametri fondamentali alla determinazione del canone locativo di un terreno agricolo sono essenzialmente: posizione del terreno, produttività del terreno, numero di piante esistenti, quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro, irriguità del terreno, titolarità del pagamento unico aziendale. Non essendo possibile in questa sede, effettuare una ricostruzione esaustiva di tutti i predetti parametri, il che comporterebbe una indagine che esula dal risultato richiesto in questa sede, si è preferito tenere conto di quanto stabilito dalla legge finanziaria 2005, che permette di determinare il valore minimo del canone annuo di locazione per il terreno agricolo costituente il lotto 1.

Poiché la rendita domenicale del terreno risulta essere €20,25, moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione art. 52, c.4., D.P.R. 131/86 e per il coefficiente di rivalutazione art.3, comma 48, L.

662/96; il valore del terreno è pari a € 1898,44. Da quanto esposto, si evince che il canone di locazione annuo minimo del lotto è pari a €189,84.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Il lotto comprende la piena proprietà di un terreno ubicato in Contrada Palilla nel comune di Canicattì, conosciuta anche come contrada Acqua di Fabbrizio, identificato al NCT con foglio 89, part. 247 di are 39,20 ed un fabbricato diruto identificato al NCT con foglio 89, part. 248 presente all'interno della part. 247. Quest'ultima confina a nord con le particelle 245, 244, 484, e 685; ad est con la via Cusmano, a sud con la part. 862 mentre ad ovest con le part. 507 e 489. La sottoscritta ha provveduto all'acquisizione del C.D.U. presso l'U.T.C. di Canicattì, dal quale si evince che il terreno ricade nella zona E1 ovvero "Aree Agricole Normali" del P.R.G. del comune di Canicattì, ed all'interno del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento. Della proprietà fanno parte: un fabbricato di 170 mq ed un fabbricato costruito probabilmente con destinazione di cappella privata ed oggi utilizzato come deposito, di circa 52 mq, risultanti regolari in quanto costruiti prima del 01/09/1967. **Prezzo base € 49.300,00**

QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Le proprietà oggetto del presente pignoramento appartengono [REDACTED], per la piena proprietà per averle ricevute, tra le altre, mediante atto ricognitivo di accertamento della proprietà dell'11/10/2011 ai rogiti del Notaio Trento Paolo da Campobello di Licata, repertorio n. 28994/9038, atto che risulta trascritto il 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 da potere [REDACTED]. Secondo il Decreto della Regione Sicilia n. 272 del 03/10/1997, [REDACTED] si è fusa con [REDACTED] assumendo la sua attuale denominazione [REDACTED]. Tale decreto prevedeva che tutti i beni mobili e immobili di proprietà alle singole opere pie venissero intestate al nuovo ente istituito e che, pertanto, venisse stipulato un atto ricognitivo della proprietà. [REDACTED] allora denominata [REDACTED] era divenuta proprietaria di tutti i beni mobili e immobili della signora [REDACTED], in forza della successione ereditaria regolata da testamento apertasi il 05/01/1925 in morte della signora [REDACTED], verbale di testamento pubblico ai rogiti del notaio Martorana, già da Canicattì, del 25/12/1924 registrato a Canicattì in data 08/01/1925 al n. 662, il quale risulta trascritto il 28/03/1925 ai nn. 3930/3406 (ALLEGATO_2). Denuncia di successione trascritta in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593. Si rileva inoltre la trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario contro la signora [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] che risulta trascritta in data 26/02/1925 ai nn. 2577/2232.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

Per le proprietà oggetto della presente procedura non vi sono altre trascrizioni di pignoramenti diversi oltre alla presente procedura espropriativa. Sul lotto sono presenti due fabbricati, regolari in quanto costruiti prima della c.d. Legge Ponte, ma che non risultano censiti al catasto urbano, necessari quindi di accatastamento comprensivo di presentazione del Tipo Mappale e di una pratica DOCFA. La regolarizzazione catastale prevede un costo di circa €1.600, che verranno detratti dal prezzo base d'asta.

Durante la presente procedura, sarà cancellata la Trascrizione del 29/10/2019 con R.G. n. 17678 e R.P. n. 15084, derivante da atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/10/2019, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano censo, livello o uso civico. Durante il sopralluogo del 27/05/2021, l'occupante ha dichiarato di avere uso esclusivo del lotto da circa 18 anni. Tuttavia, non essendo trascorsi i vent'anni previsti dall'usucapione e non avendo esibito documenti attestanti l'occupazione del lotto, non può considerarsi proprietario delle proprietà pignorate.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Le proprietà non ricadono in zona demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

Nel lotto n. 1, composto dalla piena proprietà di due terreni, insistono anche due manufatti: uno costruito sulla part. 247, con la funzione di cappella privata ed oggi utilizzato come deposito, ed un fabbricato rurale costruito in parte sulla part. 248 ed in parte sulla part. 247. Le due costruzioni, da quanto si evince dalle aerofotogrammetrie consultate presso la S.A.S. TD s.r.l. (ALLEGATO_7) e dalle tecniche costruttive utilizzate, risalgono presumibilmente agli anni '50. Per tale motivo, secondo la cosiddetta Legge Ponte n. 765/1967, i fabbricati possono considerarsi regolari urbanisticamente. Rilevate le condizioni di fatiscenza, sembrerebbe che da allora non siano state apportate modifiche sostanziali. La sottoscritta C.T.U. ha richiesto, presso l'U.T.C. di Canicattì, notizie riguardo la regolarità edilizia degli immobili ma, secondo le dichiarazioni degli stessi, non vi sono richieste o documenti riguardanti gli immobili (ALLEGATO_3).

Per le proprietà presenti nei lotti è stato acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli uffici comunali (ALLEGATO_3) nel quale si evince che i terreni ricadono in zona E1, ovvero "Aree Agricole Normali" del P.R.G. del comune di Canicattì, ed all'interno del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento. Dal certificato si rileva, inoltre, che il Territorio del Comune di Canicattì giusto D.D.G. del Dipartimento Regionale della Protezione Civile

del I510112004, in esecuzione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2010312003 recepita con Delibera di Giunta Regionale n. 408 del 1911212003, è stato inserito negli elenchi dei Comuni della Sicilia classificati sismici in zona 4. Si evidenzia che, in applicazione dell'art.9 del D.P.R. 8.6.2001, n.327, e s.m.i., recepito nella Regione Sicilia dall'art. 36 della L.R. 2.8.2002, n.7, e s.m.i., e dell'art. 16 della L.R. 12.7 .2017, n. T2, sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti dal P.R.G.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le proprietà oggetto di pignoramento non hanno spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA

Il lotto di terreno in esame si trova in una zona posta a sud di Canicattì definita dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del territorio come "Zona E1 Suburbana C/da Randazzi – Montagna". Il territorio si sviluppa in un contesto collinoso-pianeggiante e pertanto la zona che qui ci riguarda è planimetricamente dominante rispetto al territorio circostante.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di un certo numero di costruzioni, sia di tipo rurale che di tipo residenziale.

Sul lotto sono costruiti due manufatti, considerati regolari poiché costruiti antecedentemente al 01/09/1967. Il lotto, avente una superficie complessiva di 3969 mq, è ben curato ed è dotato di due pozzi d'acqua e di impianto elettrico collegato ad un contatore di energia elettrica non più attivo. Il terreno è delimitato da pali in cemento e rete metallica con filo spinato, ed è possibile accedervi attraverso un cancello carrabile in ferro, sito nella via Cusmano.

I terreni in oggetto ricadono nella zona "E1" e, considerati i vincoli gravanti e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione non risulta perseguibile, l'interesse di tipo edificatorio a scopo residenziale, anche se molte delle proprietà limitrofe hanno questa destinazione.

Premesso quanto sopra, e valutate le potenzialità intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima del lotto sia quella del metodo sintetico comparativo. La sottoscritta ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi, a loro volta acquisiti attraverso ricerche di mercato dirette ed indirette con l'ulteriore ausilio delle agenzie di compravendita locali.

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli in oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 5,00 €/mq - € 10,00 €/mq. La sottoscritta, considerando le caratteristiche del lotto, ha scelto di utilizzare un valore unitario pari a 8,00 €/mq. Pertanto, si calcola il valore del terreno:

Sup. catastale mq	Valuta	Valore unitario al mq	Valore Totale
3969	Euro	8,00	31.752,00

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali (visura storica ed attuale, estratto di mappa, ispezioni ipotecarie con relative note);

Allegato_2: atti di proprietà;

Allegato_3: Attestazioni e documenti rilasciati dal Comune di Canicattì;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali;

Allegato_5: Verbali di sopralluogo;

Allegato_6: Rilievo topografico del lotto;

Allegato_7: Aerofotogrammetria acquisita presso la S.A.S. TD s.r.l.;

Allegato_8: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 12 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC sia agli avvocati della creditrice precedente sia al debitore esecutato, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 02/10/2021

Il C.T.U.
Arch. Celeste Simone