

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

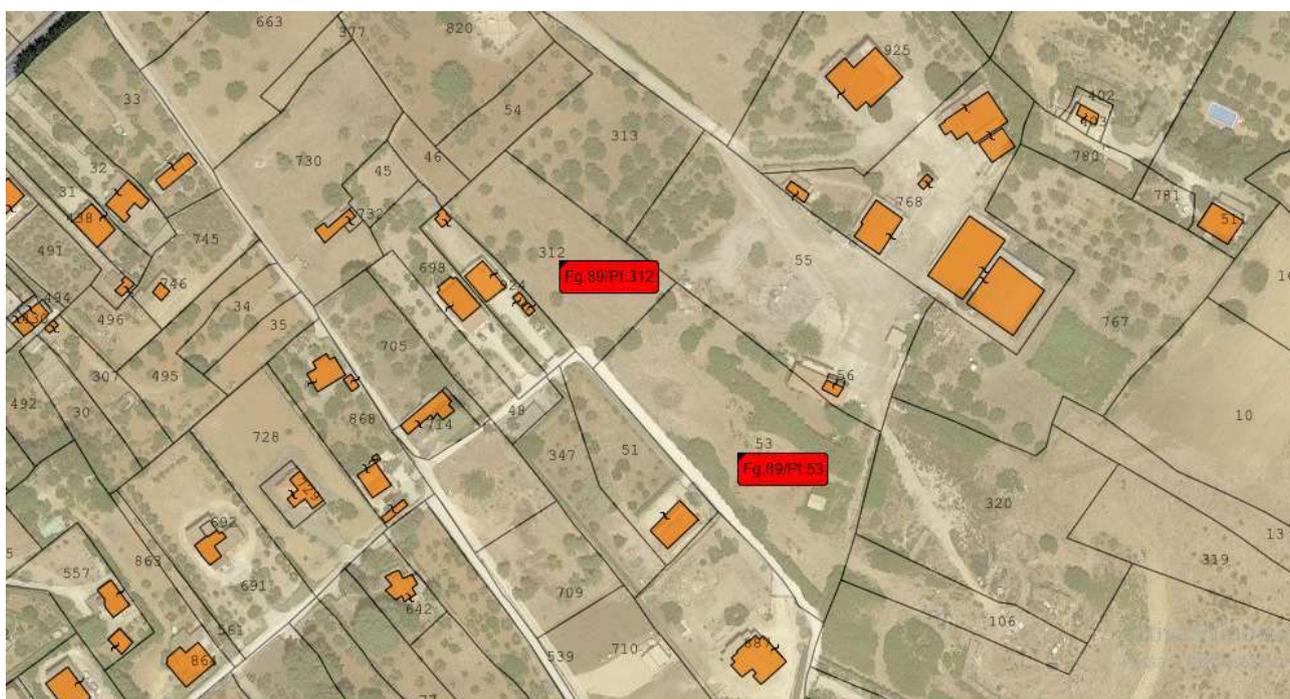
LOTTO 2

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

Il lotto comprende la piena proprietà dei terreni in C.da Palilla, identificati al NTC con foglio 89, part. 53 e 312, ovvero le proprietà n. 3 e n. 4 dell'atto di pignoramento; confinanti a sud con la part. 320 ad est con la part. 55, a nord con la part. 54 e 46, mentre ad ovest con la via Libia.

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.

Da un primo sopralluogo effettuato in data 29/01/2021 e poi verificato nel sopralluogo del 27/05/2021, si è rilevato che sulla part. 53 insiste un piccolo fabbricato di circa 26 mq (meglio descritto nei punti successivi), che si aggiunge al lotto in quanto presente su di esso e non avente identificativi catastali autonomi.

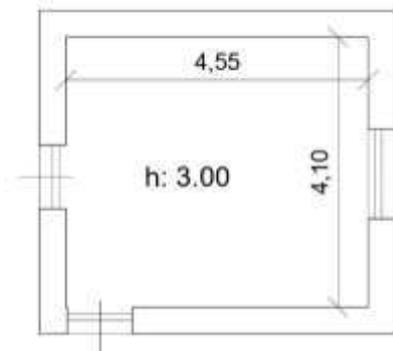


Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale.

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

La proprietà che costituiscono il lotto sono due appezzamenti di terreno confinanti siti in C.da Palilla, conosciuta anche come c.da Acqua di Fabrizio, nel comune di Canicattì, identificati al catasto terreni con foglio 89 e part. 53 e 312. Le proprietà hanno accesso entrambe da via Libia, in prossimità della part. 106, particella confinante ad est con le proprietà sopradescritte. Il terreno, nel primo sopralluogo del 29/01/2021, si presentava parzialmente incurato, mentre nel sopralluogo del 27/05/2021 risultava essere curato e privato del materiale di risulta presente durante il primo sopralluogo. I confini dei terreni non risultano materializzati. Vi è, infatti, la presenza di una recinzione con paletti in calcestruzzo di diversa misura e rete metallica, solo nel lato confinante con la via Libia, mentre risultano assenti negli altri lati. Nel terreno sono presenti alcuni alberi di ulivo, ed un piccolo fabbricato di vetusta costruzione. Esso è stato costruito con muratura portante in calce e pietre, avente una superficie di circa 26 mq. La copertura, come dichiarato dall'occupante, è

stata ripristinata dallo stesso da qualche anno e la struttura risulta essere in buone condizioni. Il lotto si trova nel comune di Canicattì, in una zona periferica sita a sud della città, ove sono presenti numerose costruzioni sia di tipo rurale che residenziale. La zona è caratterizzata anche da numerose villette, ma carente di servizi poiché avente destinazione agricola.



Pianta quotata della casa presente nel terreno



Foto dei terreni e della casetta presente in uno di essi.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto in questione è formato da due particelle di terreno in C.da Palilla del comune di Canicattì, identificati al NCT:

- Foglio 89, part. 53 di are 60,80 – Qualità Seminativo arborato di classe 5 – Redd. Domenicale €9,42 e redd. Agrario €2,83;
- Foglio 89, part. 312 di are 29,00 – Qualità Uliveto di classe 3 – Redd. Domenicale €11,23 e redd. Agrario €6,74.

In riferimento ai terreni suddetti sono state acquisite le visure catastali attuali e storiche (ALLEGATO_1) nelle quali si evince che le part. 53 e 312 del foglio 89 sono passate all'impianto meccanografico il 21/07/1984 ed allora apparteneva [REDACTED] per l'intera proprietà. Nel 24/03/2006 la proprietà dei terreni è passata a [REDACTED] per atto di donazione del 24/03/2006 a rogito del notaio Trento Paolo, mentre l'11/10/2011 ha subito un'altra variazione degli intestati a seguito dell'atto ricognitivo di accertamento della proprietà a rogito del Notaio Trento Paolo con rep. n. 28994, mediante il quale la proprietà è passata [REDACTED] con la riserva "Atti passaggi intermedi non esistenti". La proprietà, che ha avuto sempre la qualità "Seminativo arboreo", è identificata 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. Sul terreno insiste un piccolo fabbricato di vetusta costruzione di circa 26 mq, non identificato al catasto fabbricati.

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 le qualità dei terreni sono sempre state "Seminativo arborato" per la part. 53 e "Uliveto" per la part. 312. 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 il fabbricato presente non è citato. Per la regolarizzazione catastale del fabbricato presente nella particella catastale 53 si 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.

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 del terreno.

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 dominicale per i coefficienti determinati dalla commissione tecnica provinciale con apposite tabelle. In assenza delle suddette tabelle il canone è determinato moltiplicando il reddito dominicale 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 dominicale, previsti dal secondo capoverso del citato art. 3 della L. 814/1973, si determina moltiplicando per settanta il reddito dominicale. 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 2.

Poiché la rendita dominicale del terreno risulta essere €9,42 per la part. 53 e €11,23 per la part. 312, 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 € 1935,94. Da quanto esposto, si evince che il canone di locazione annuo minimo del lotto è pari a €193,54.

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

Lotto n. 2: piena proprietà di un terreno sito in C.da Palilla del comune di Canicattì avente accesso nella via Libia, identificato al NCT con foglio 89 part. 53 di are 60,80 e part. 312 di are 29,00. Sulla part. 53 è presente un piccolo fabbricato regolare in quanto costruito prima del 01/09/1967. I terreni confinano a sud con la part. 320 ad est con la part. 55, a nord con la part. 54 e 46, mentre ad ovest con la via Libia. 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.

Prezzo base € 40.200,00

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

La proprietà oggetto del presente pignoramento appartiene [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà per averla ricevuta, 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]
[REDACTED] Secondo il Decreto della Regione Sicilia n. 272 del 03/10/1997,
[REDACTED] si è fusa con [REDACTED]
[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. Si precisa che, le part. 53 e 312 del foglio di mappa 89 è stata oggetto dell'atto di donazione accettata del 24/03/2006 ai rogiti del notaio Trento Paolo da Campobello di Licata, rep. n. 17701/3398, atto che risulta trascritto il 14/04/2006 ai nn. 10727/7101, con il quale [REDACTED]
[REDACTED] donava i terreni al signor [REDACTED]
[REDACTED] In seguito tale trascrizione è stata annotata prima da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 12/10/2009 ai nn. 257762/2081, atto giudiziario del 025/10/2009, repertorio n. 19617, e poi da inefficacia totale in data 01/08/2016 ai nn. 12023/820, derivante da atto giudiziario del 25/09/2015, rep. n. 1253/2015.
[REDACTED] allora denominata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] era divenuta a sua volta proprietaria del terreno di cui trattasi, in maggiore estensione, quando ancora ricadevano sul territorio di Naro, 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 [REDACTED]
[REDACTED] ed a favore di [REDACTED]
[REDACTED] che risulta trascritta in data 26/02/1925 ai nn. 2577/2232.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

Per la proprietà oggetto della presente procedura non vi sono altre trascrizioni di pignoramenti diversi oltre alla presente procedura espropriativa.

Sul lotto è presente un piccolo fabbricato, regolare urbanisticamente in quanto costruito antecedentemente alla cosiddetta Legge Ponte n. 765/1967. Il piccolo fabbricato non è censito al Catasto Urbano ed il costo per la sua regolarizzazione catastale è di circa € 1.600, che verrà detratto dal prezzo base d'asta.

Sulla particella catastale che costituisce il lotto grava una domanda giudiziale nascente da dichiarazione di nullità di atti del 01/10/2009 Tribunale di Agrigento sez. dist. Di Canicattì, rep. n. 2248/2009, trascritto il 05/10/2009 ai nn. 24888/19617, a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] (ALLEGATO_1). La suddetta domanda giudiziale rimarrà a carico dell'acquirente, mentre sarà cancellata durante la presente procedura 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] e contro la società [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 ed il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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.

Sul lotto n. 2 composto da un terreno identificato al NCT con foglio 89 part. 53, insiste un fabbricato di piccole dimensioni che, viste le tecniche di costruzione e la consultazione delle aerofotogrammetrie della zona sembra risalire agli anni '50. Per tale motivo, secondo la cosiddetta Legge Ponte n. 765/1967, il fabbricato può considerarsi regolare urbanisticamente. Il tetto dell'immobile sembra sia stato ristrutturato recentemente ma senza la presentazione di un titolo edilizio all'UTC di Canicattì. La sottoscritta C.T.U. ha richiesto, presso l'U.T.C. di Canicattì, notizie riguardo la regolarità edilizia dell'immobile ma, secondo le dichiarazioni degli stessi, non vi sono richieste o documenti riguardanti gli immobili (ALLEGATO_3).

Per la proprietà 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.

Il terreno è delimitato da pali in cemento e rete metallica nel lato confinante con la via Libia, mentre i confini non sono materializzati negli altri lati. Il terreno in oggetto ricade nella zona "E1", e considerati i vincoli gravanti e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione non risulta perseguibile, o comunque è molto limitato, 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 del lotto, si ritiene che la via più perseguibile per procedere alla stima 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 7,00 €/mq. Pertanto, si calcola il valore del terreno:

Sup. catastale mq	Valuta	Valore unitario al mq	Valore Totale
6080	Euro	7,00	42.560,00

A tale valore, si è scelto di aggiungere il valore dell'immobile presente all'interno delle proprietà al quale, dalle indagini di mercato effettuate nella zona e per i fabbricati di questo tipo, si è scelto di attribuire allo stesso un valore medio unitario pari a 150€/mq. Pertanto, considerando che l'immobile non è accessibile, si considera la superficie esterna lorda che risulta essere circa 26 mq. Il valore dell'immobile è pari a 3.900,00€.

Il valore del lotto n. 2 è dato dalla somma del valore del terreno e del fabbricato:

Valore terreno €42.560,00 + valore immobile €3.900,00 = **Valore di mercato € 46.460,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e più in generale, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile:

€ 4.646,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 40.214,00

Prezzo base d'asta del lotto n. 2: € 40.200,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

La proprietà appartiene esclusivamente [REDACTED], pertanto non vi è la presenza di quote indivise.

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: Copia sentenza n. 1253/2015;

Allegato_7: 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 11 pagine più allegati, oltre ad essere inviata a mezzo PEC sia agli avvocati della creditrice procedente sia al debitore esecutato, viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 02/10/2021

Il C.T.U.
Arch. Celeste Simone