

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

[REDACTED] +1

contro

[REDACTED] +6

R.G.E. N. 485/1990

(riunita alla 590/1990 e 171/1991)

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL TERRENO LOTTO 6 - SITO
IN CAMPOFELICE DI FITALIA (PA), LOCALITÀ VOLPARELLO,
CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 13 PARTICELLA 248.**

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 2
Elenco allegati	pag. 12

PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 19/09/2019 il Giudice dell'esecuzione, dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto, arch. Davide Gentile, Esperto nell'espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] +1 contro OMISSIS, conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto

di nomina e relativo alle unità negoziali n. 2 (immobili nn. 9 e 10), n. 3 e n. 4 (ad esclusione dell'immobile n. 5) del pignoramento, trascritto il 13/08/1990 ai nn 32461/24597 e successiva rinnovazione trascritta il 03/08/2010 ai nn. 44794/29997 a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro OMISSIS.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 24/09/2019 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Il 06/01/2021 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale relativa all'immobile lotto 4 (Allegato 1).

In data 17/02/2021 il Custode giudiziario depositava i moduli di controllo della documentazione (in atti).

Il 21/01/2021 richiedevo al Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) di prendere visione ed estrarre copia dei documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di causa (Allegato 2).

In pari data richiedevo all'Ufficio Urbanistica del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 3).

Il 09/09/2020, il 18/02/2021, il 24/06/2021, il 06/07/2021, il 02/12/2021 e il 22/11/2022 si eseguivano i sopralluoghi negli immobili oggetto di causa.

In data 08/07/2021 il Settore Tecnico del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) rilasciava il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle oggetto di causa (Allegato 4) e Certificazione relativa alla regolarità Urbanistica degli immobili oggetto di causa (Allegato 5).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Piena proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248 qualità seminativo per ha 2, are 89, ca 84 (m² 28.984) e qualità pascolo per are 8, ca 96 (m² 896) (Allegato 1).

L'immobile censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248, indicato nella Nota di trascrizione 44794/29997 del 03/08/2010 in rinnovazione del pignoramento come unità negoziale n. 4, immobile n. 6, è pervenuto al signor OMISSIS, nato a OMISSIS di stato civile libero (vedovo – cfr. Allegato 6) e deceduto in data 26/03/2007, per i diritti pari alla piena proprietà, con atto del 07/11/1961 in Notar Torina da Caccamo, repertorio n. 16495, trascritto il 05/12/1961 ai nn. 34991/29051. OMISSIS, nato il 29/03/1913, acquistò da potere di Torina Rosalia, nata a Palermo il 19/10/1881, ha 3.05.51 di terreno in contrada Volparello di Campofelice di Fitalia, riportato in catasto al foglio 13, particella 31/b (oggi p.lla 248 del Fg. 13 – cfr. relazione notarile del 18/12/1999 del Notaio Di Giorgio in atti e NT del pignoramento RG 32461/1990 – immobili di cui al punto 4).

Ubicazione

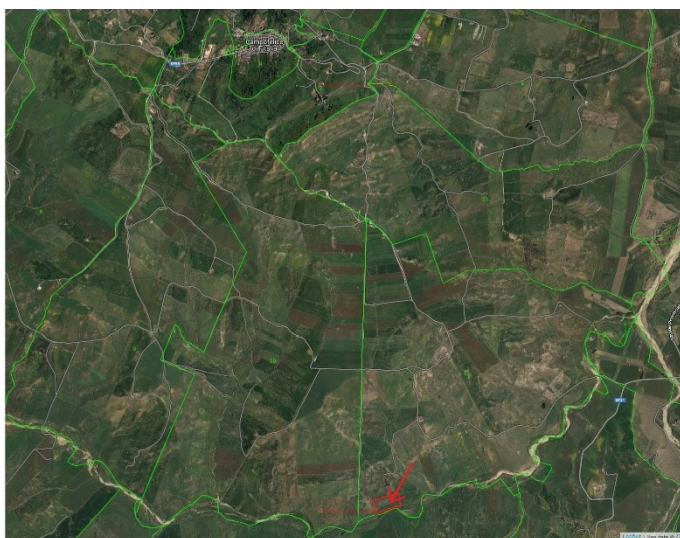


Foto 1 (Allegato 8) Foto satellitare del Comune di Campofelice di Fitalia (PA). NB, in basso è evidenziato il terreno oggetto di causa (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Foto 2 (Allegato 8) Foto satellitare del terreno NCT Fg. 13, p.lla 248 oggetto di causa (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Allegato 9 – Estratto di mappa del foglio 13 con particella 248 evidenziata

Il terreno in oggetto è sito in Contrada Volparello a circa 4,3 km in linea d'aria dal centro urbano di Campofelice Di Fitalia alle seguenti coordinate GPS: Nord 37.789333°; Est 13.498385°.



Foto 3 (Allegato 8) Sovrapposizione foto satellitare con particella catastale (fonte Stimatrixcity.it)

Dal confronto tra la sovrapposizione della foto satellitare con le particelle catastali (foto 3 in Allegato 8) e l'estratto di mappa (Allegato 9), si rileva che

il terreno oggetto di pignoramento confina a Nord con la particella 413, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particella 408, e a Est con particella 249.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 6

Piena proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248 qualità seminativo per ha 2, are 89, ca 84 (m² 28.984) e qualità pascolo per are 8, ca 96 (m² 896).

Descrizione della zona

Il terreno sorge nel Comune di Campofelice di Fitalia nella Contrada Volparello con appezzamenti di terreno destinati prevalentemente a seminativo.



Foto 4 (Allegato 8) Terreni C.da Volparello



Foto 5 (Allegato 8) Terreno p.lla 248 e limitrofi in C.da Volparello



Foto 6 (Allegato 8) Terreno p.lla 248 e limitrofi in C.da Volparello

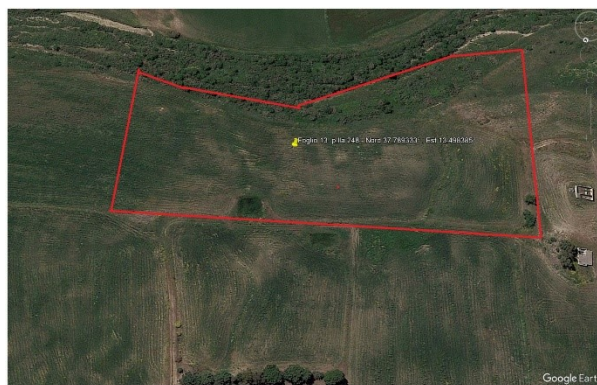


Foto 7 (Allegato 8) Foto satellitare del terreno NCT Fig. 13, p.lla 248 (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Foto 8 (Allegato 8) Terreno p.lla 248 e limitrofi in C.da Volparello

Dati metrici

La superficie del terreno è pari a 28.984 m² con qualità di coltura: seminativo e 896 m² a pascolo (Allegato 1).

Stato di manutenzione

Il terreno si presentava libero da sterpaglie.

Attestato di prestazione energetica

Non ne ricorrono le condizioni.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale dell'immobile lotto 6

Piena proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248 qualità seminativo per ha 2, are 89, ca 84 (m² 28.984) e qualità pascolo per are 8, ca 96 (m² 896) (Allegato 1).

- Visura catastale storica (Allegato 1);
- Estratto di mappa (Allegato 9).

Storia catastale

Dal 07/12/2012: Variazione - protocollo n. PA0430029 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 21800.1/2012);

08/03/1988: Impianto meccanografico;

Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento.

dal 10/11/2016:

OMISSIS nato a Campofelice di Fitalia il 27/08/47, proprietà per 2/4;

OMISSIS nata a Palermo il 26/09/1933, proprietà per 1/4;

OMISSIS nata a Palermo il 07/08/1986, proprietà per 1/4

dal 03/06/2009:

OMISSIS nata a OMISSIS proprietà per 1/6;

OMISSIS nato a OMISSIS, proprietà per 3/6;

OMISSIS nata a OMISSIS, proprietà per 1/6;

OMISSIS nata OMISSIS, proprietà per 1/6

dal 26/03/2007:

OMISSIS nato a OMISSIS, proprietà per 1/2;

OMISSIS nato a OMISSIS, proprietà per 1/2;

dall'impianto meccanografico sino al 26/03/2007:

OMISSIS nato a OMISSIS proprietà per l'intero.

Rispondenza formale dei dati.

Relativamente alla procedura RGE 590/1990 c'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento del 04/08/1990, con la nota di trascrizione del pignoramento 13.08.1990 ai nn. 24597 R.P. e 32461 R.G., e successiva rinnovazione del 03.08.2010 trascritta ai nn.ri 29997 di R.P. e 44794 di R.G. (in atti).

Dalla relazione aggiornata in atti (20 ottobre 2020) risulta che la particella 248 del Foglio 13 è di proprietà dei Sigg.ri OMISSIS nato a OMISSIS, proprietà per

2/4; OMISSIS nata a OMISSIS, proprietà per 1/4; OMISSIS nata a OMISSIS, proprietà per 1/4.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 6

Piena proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248 qualità seminativo per ha 2, are 89, ca 84 (m² 28.984) e qualità pascolo per are 8, ca 96 (m² 896). Confina a Nord con la particella 413, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particella 408, e a Est con particella 249.

PREZZO BASE: €19.900,00 (diciannovemilanovecento/00).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile censito al N.C.T. al Foglio 13 particella 248, indicato nella Nota di trascrizione 44794/29997 del 03/08/2010 in rinnovazione del pignoramento come unità negoziale n. 4, immobile n. 6, è pervenuto al signor OMISSIS, nato a OMISSIS di stato civile libero (vedovo – cfr. Allegato 6) e deceduto in data 26/03/2007, per i diritti pari alla piena proprietà, con atto del 07/11/1961 in Notar Torina da Caccamo, repertorio n. 16495, trascritto il 05/12/1961 ai nn. 34991/29051. OMISSIS, nato il 29/03/1913, acquistò da potere di Torina Rosalia, nata a Palermo il 19/10/1881, ha 3.05.51 di terreno in contrada Volparello di Campofelice di Fitalia, riportato in catasto al foglio 13, particella 31/b (oggi p.lla 248 del Fg. 13 – cfr. relazione notarile del 18/12/1999 del Notaio Di Giorgio in atti e NT del pignoramento RG 32461/1990 – immobili di cui al punto 4).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 4) si rileva che la particella 248 del Foglio 13 ricade in zona territoriale omogenea “E” Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

Il terreno al momento dei sopralluoghi era libero.

Determinazione del canone di locazione di mercato e determinazione dell’indennità di occupazione

Non ricorrono le condizioni per determinare il canone di locazione e l’indennità di occupazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Pignoramento R.G.Es. 485/1990 e successivo R.G.Es. 179/1991 ad istanza della Sezione del Credito Fondiario della BNL – riuniti con provvedimento del 03.03.1995 (le relative trascrizioni NON sono state rinnovate).

Provvedimento improseguibilità parziale del 16.12.2014 con liberazione degli altri beni.

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Costi stimati relativi alla cessione di suolo traizerale incorporato nella particella 248 del Foglio 13 pari a:

$$\text{m}^2 3.737,65 \times \text{€}/\text{m}^2 0,83 = \text{€}3.102,25;$$

$$\text{€} 3.102,25 / 20 \times 5 = \text{€}775,56 \text{ a titolo di risarcimento danni};$$

€ 1.100,00 (imposta di registro).

Per un totale pari a: $3.102,25 + 775,56 + 1.100,00 = \underline{\underline{€4.977,81}}$ oltre imposte ipocatastali.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE dell'08/04/2010 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 21738, Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO, Repertorio 39004 del 09/04/1990 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in riferimento all'iscrizione n. 2209 del 1990;
- ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 6301 Registro Generale 25840. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 2685/1990 del 02/05/1990. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2685 del 1990;
- TRASCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 29997 Registro Generale 44794. Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, Repertorio 24597 del 04/08/1990 atto esecutivo o cautelare - rinnovo di pignoramento. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24597 del 1990.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il terreno ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia (Regia Trazzera dell'Amendola n. 539 - Allegati 10 e 11).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione acquisita non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione

dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si rilevano informazioni in merito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Nel caso in esame lo scrivente ha utilizzato le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli edito da EXEO edizioni (Allegato 12).

Data la superficie del terreno pari a ha 2,8984 con coltura seminativo ed ha 0,0896 a pascolo (Allegato 1), e la posizione del terreno difficilmente raggiungibile, lo scrivente utilizzerà il valore minimo tabellato, per cui avremo il seguente valore:

Seminativo = €/ha 9.000,00 x ha 2,8984 = € 26.085,60;

Pascolo = €/ha 1.600,00 x ha 0,0896 = € 143,36.

Valore totale del terreno = €26.228,96.

Al valore di mercato sopra determinato, viene applicata una decurtazione pari al 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà: €26.228,96 – (€26.228,96 x 5%) = €24.917,51.

Al suddetto valore, andranno sottratti i costi stimati relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 248 del Foglio 13 che sono pari a: €4.977,81 oltre imposte ipocatastali.

Per cui avremo: €24.917,51 - €4.977,81 = in c.t. €19.900,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 6 = €19.900,00
(diciannovemilanovecento/00).**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati per la sola quota.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale.

Con osservanza.

Palermo, 31/05/2023

L'Esperto
arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale Fg. 13, p.lla 248;
2. pec richiesta documenti SUE;
3. pec richiesta CDU;
4. certificato di destinazione urbanistica;
5. certificazione di mancanza di concessioni edili;
6. certificazione anagrafica;
7. Ispezione ipotecaria;
8. documentazione fotografica;
9. estratto di mappa Fg. 13, p.lla 248;
10. estratto di cartografia delle Regie trazzere;
11. fascia di rispetto della Regia trazzera 539;
12. quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli EXEO.