

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONTRO

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/19

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 8

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 29.01.2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Gallegra nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31.01.2020 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Giuseppina Lacca, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 18.06.2020 si provvedeva a depositare le Schede di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento ai diversi immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risultava completa, per gli immobili indicati ai numeri 1-2-3-4-5-6-7 delle schede di verifica della documentazione, mentre per gli immobili indicati ai numeri 8-9-10-11 la documentazione risultava incompleta in quanto non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità (avente ad oggetto, tra gli altri, il bene pignorato) relitta dal de cuius (...) da parte della figlia/erede (...), quest'ultima dante causa del debitore esecutato. Inoltre mancava l'avviso ex art. 498 c.p.c. da notificare ad Unipol Banca S.p.A., in cui favore risulta iscritta un'ipoteca. In data 29.09.2020 il G.E. Dott. Gianfranco Pignataro emetteva provvedimento con cui onerava il creditore procedente di procedere alla trascrizione della suddetta



accettazione di eredità in modo da garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di pignoramento.

Successivamente in data 18.03.2021, il fallimento di "(A)", creditore surrogatosi all'originario, depositava documentazione tra cui la copia della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relitta dal de cuius (...) da parte della figlia/erede (...), dante causa del debitore esecutato, afferente i beni immobili pignorati di cui ai punti 8, 9, 10, 11 delle schede di verifica della documentazione, per cui potevano proseguire le attività di stima.

Pertanto, in data 17.05.2021, si procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili pignorati, siti in Partinico (PA), Via Ferruccio n. 66, nonché presso l'immobile sito in Partinico Via Dante Alighieri n. 55, ed infine presso il terreno sito in Partinico (p.lle 269-538-539-540), alla presenza del debitore esecutato signor (A), previamente avvisato a mezzo racc.a/r del 3.05.2021 dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lacca, nonché alla presenza del Curatore del Fallimento, Avv. Daniele Di Cristina e della stessa Avv. Lacca.

Si eseguiva quindi una visita dei suddetti immobili pignorati, effettuando un rilievo metrico degli stessi, scattando alcune fotografie, prendendo appunti su foglio separato, constatando eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. In data 02.08.2021 è stato poi effettuato un accesso presso l'immobile pignorato sito in Partinico, Via Moro nn. 120-120/A, alla presenza del debitore esecutato, signor (A) e del Custode Giudiziario. Anche in questo caso si sono verificate eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Sempre in pari data il sottoscritto, unitamente all'Avv. Lacca, è tornato sugli immobili di via Ferruccio in quanto si erano nel frattempo verificati fenomeni di distacco di intonaco dai soffitti sia nell'appartamento di piano



primo sia nell'appartamento di piano terzo, generando situazioni di pericolo per gli occupanti, che nel frattempo avevano abbandonato gli appartamenti. Per questo motivo, in data 05.08.2021 il sottoscritto, avendo effettuato le opportune verifiche sulla stabilità e sicurezza dello stabile di via Ferruccio, relazionava al Giudice consigliando, in via precauzionale, lo sgombero anche dell'appartamento di secondo piano il più presto possibile, pur non sembrando che ci fosse un pericolo imminente per gli occupanti. In seguito il sottoscritto si è recato altre volte presso il fabbricato di via Ferruccio al fine di valutare, con imprese di propria fiducia, le lavorazioni di messa in sicurezza dei solai. Successivamente ai sopralluoghi e allo studio della documentazione catastale ed ipotecaria, il sottoscritto ha reperito la documentazione edilizia riguardante gli immobili pignorati, in parte presso gli Uffici del Comune di Partinico e in parte fornita dal sig. (A); si otteneva inoltre nota di risposta da parte del Demanio riguardo ad un paio di beni ricadenti su suolo demaniale, come comunicato prontamente al G.E.

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

La presente relazione riguarda i beni identificati alle lettere E, F, G e H dell'Atto di Pignoramento, ossia il lotto di terreno, destinato a Vigneto/Uliveto, sito a Partinico (PA), contrada Grassuri, identificato al N.C.T. del Comune di Partinico al Foglio 86, p.lle 269, 538, 539 e 540, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale del sig. (A) sui beni pignorati è pari alla piena proprietà come correttamente indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.



La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione dei beni ha evidenziato che le particelle sono correttamente inserite in mappa con l'esatta forma e consistenza, come indicato nell'immagine sottostante.



I suddetti beni, indicati alla lettera E-F-G e H dell'Atto di Pignoramento, costituiscono il lotto di vendita n. 8, così identificato: Appezzamento di terreno agricolo, destinato a pigneto/uliveto, sito a Partinico (PA), Contrada Grassuri in catasto foglio 86, p.lle 269, 538, 539 e 540, confinante con le particelle 530, 535, 263, 264, 267, 626, 286, 279, 280, 281 e 282.

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

L'immobile di cui al Lotto 8 è un appezzamento di terreno, sito in Contrada Grassuri nel comune di Partinico, in prossimità del lago Poma; per la precisio-



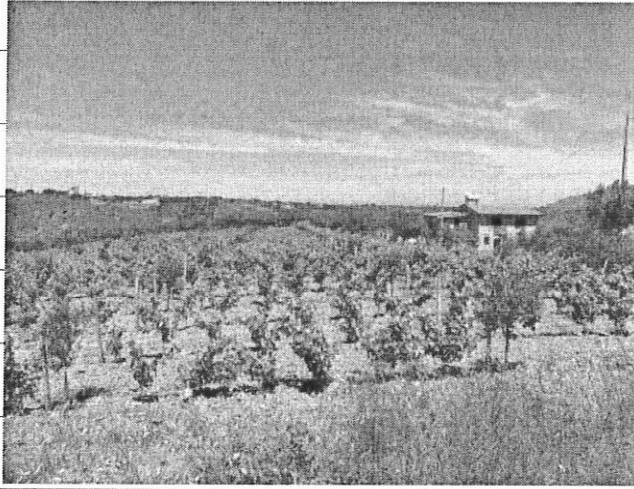
ne il terreno si raggiunge percorrendo la SP 2 dal paese fino a quasi il lago Po-
ma e poi attraverso stradelle interpoderali.



Il terreno non è recintato ed è fiancheggiato da una stradella, ricadente nelle
vicine particelle 626 e 267, su cui la particella in questione gode di diritto di
passaggio. L'appezzamento è costituito da quattro differenti particelle limitro-
fe che complessivamente creano un lotto di forma regolare pressochè rettan-
golare con una superficie catastale di 9.114 mq. Esso è coltivato a vigneto e
ottimamente curato, anche se privo di regolare autorizzazione, per cui, in pre-
visione, potranno essere mantenuti con questa coltivazione soltanto 1000 mq
ad uso familiare ma non potrà far parte di un'azienda agricola.

L'andamento del terreno è pianeggiante sul lato Est e con una leggera penden-
za verso Ovest che va via via digradando. Le coltivazioni si estendono per la
maggior parte della superficie, fatta eccezione per l'ultima striscia corrispon-
dente grossomodo alla particella 540, in cui si sviluppa un canneto per la pre-
senza di acqua nel suolo.





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

L'immobile, di cui al Lotto n. 8, è costituito da quattro differenti particelle così identificate al N.C.T. del Comune di Partinico:

- Foglio 86, Particella 269, qualità Uliveto, Classe 2, superficie are 28, ca 66, reddito dominicale 17,76 €, reddito agrario 16,28 €;

- Foglio 86, Particella 538, qualità Vigneto, classe 3, per superficie di are 23 e ca 21 con reddito dominicale di € 20,98 ed agrario di € 5,99 e di qualità Uliveto, classe 2, per superficie di are 2 e ca 83 con reddito dominicale di € 1,75 ed agrario di € 1,61;

- Foglio 86, Particella 269, qualità Uliveto, Classe 2, superficie are 28, ca 66, reddito dominicale 17,76 €, reddito agrario 16,28 €;

- Foglio 86, Particella 539, qualità Vigneto, classe 3, per superficie di are 19 e ca 55 con reddito dominicale di € 17,67 ed agrario di € 5,05 e di qualità Uliveto, classe 2, per superficie di are 6 e ca 33 con reddito dominicale di € 3,92 ed agrario di € 3,60;

- Foglio 86, Particella 540, qualità Vigneto, classe 3, per superficie di are 9 e ca 60 con reddito dominicale di € 8,68 ed agrario di € 2,48 e di qualità Uliveto, classe 2, per superficie di ca 96 con reddito dominicale di € 0,59 ed agrario di € 0,55.

Le suddette particelle risultano correttamente intestate al sig. (A) per la quota di 1/1 del Diritto di Proprietà.

Precedentemente erano correttamente intestate alla sig.ra (B) e prima ancora al sig. (C). Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Si segnala inoltre che



le variazioni di intestazione catastale coincidono con i passaggi di proprietà.

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

LOTTO n. 8: Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo con destinazione vigneto/uliveto, sito a Partinico (PA), Contrada Grassuri, confinante con particelle 263-535 a Nord, con particelle 264, 267 e 626 ad Est, con particella 286 a Sud, con particelle 530, 279, 280, 281 e 282 ad Ovest del foglio 86; riportato al N.C.T. del Comune di Partinico al foglio 86, p.lle 269, 538, 539 e 540.

PREZZO BASE euro 26.010,00.

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

L'immobile, di cui al Lotto 8, è di proprietà del sig. (A) in forza di Atto di compravendita in Notaio Giovanni Saporito del 29/10/2015 rep n. 14648, raccolta n. 6594, trascritto in data 24/11/2015 ai nn. 49994/36140, da potere della signora (B) a sua volta proprietaria per averlo ricevuto per successione del padre sig. (C), nato a il, deceduto a il giusta testamento olografo del 29 agosto 2007 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Bica Vito di Palermo del 13 febbraio 2008 Rep. N. 21597 registrato a Palermo il 3 marzo 2008 al n. 2118 e trascritto a Palermo il 4 marzo 2008 ai nn. 11951/7737. **QU**

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

Dal certificato di destinazione urbanistica del 01/06/2021 reperito presso gli uffici del Comune di Partinico si evince che le particelle oggetto di pignora-



mento ricadono, in base al P.R.G. attualmente in vigore, in zona territoriale omogenea "Preparco" di interesse agricolo tradizionale, essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, nel rispetto dell'art. 16 punto 8 delle norme di attuazione. L'indice di densità edilizia fondiaria per la residenza di 0,03 mc/mq. Si fa presente che attualmente il lotto di terreno è coltivato a vigneto; tale vigneto è sprovvisto dell'autorizzazione necessaria al suo impianto ai sensi dei D.M. 12272/2015, 527/2017 e 935/2018.

Secondo quanto previsto da tali Decreti l'impianto di un vigneto non preventivamente autorizzato non può essere sanato per cui rimarranno a carico dell'acquirente i costi necessari all'estirpazione, fatta eccezione per la superficie di 1000 mq che può rimanere ad uso familiare senza alcun obbligo di legge. Il costo per l'estirpazione viene stimato in € 2.000,00 e sarà sottratto dal valore di stima.

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

Il bene, allo stato attuale, è occupato dal debitore che lo coltiva a vigneto.

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

Sul bene oggetto della presente relazione risultano trascritti e iscritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Pignoramento trascritto in data 08/03/2019 ai nn. 9558/7115 contro il sig.

(A) e a favore della _____, con sede in Castellammare del Golfo, cf. _____ derivante da Atto Giudiziario dell'Ufficiale

Giudiziario dell'UNEP di Palermo del giorno 22/02/2019, n. 1213 di repertorio;

- Ipoteca Giudiziale, iscritta in data 25/09/2017 ai n.ri 37024/4585, per



l'importo complessivo di € 100.000,00 contro il sig. (A) e in favore della società _____ l. con sede in Campofelice di Roccella (PA), cf. _____, dipendente da Decreto Ingiuntivo del 01/09/2017 del Tribunale di Palermo, n. 5185 del repertorio.

Rimarranno invece a carico dell'acquirente gli oneri relativi all'estirpazione del vigneto non autorizzato.

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

Dalle ricerche effettuate è emerso che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I terreni non sono gravati da pesi e oneri quali censo, livello o enfiteusi.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese di gestione mensili o annuali relative al bene in questione, se non la normale pulizia annuale per la realizzazione delle fasce parafuoco e la cura del vigneto, ad uso esclusivamente privato, o la sua estirpazione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il metodo che si è scelto di utilizzare per la stima del presente bene è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia e della stessa zona. Per la ricerca di terreni simili in vendita nella stessa zona o in zone immediatamente limitrofe, si è tenuto conto dei seguenti fattori di riferimento:

- Fattori estrinseci del terreno quali:

- i caratteri igienici;

- i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc.;



-i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;

-i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario;

-i caratteri idrologici, come la eventuale presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;

-i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;

-i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

• Fattori intrinseci del terreno quali:

- la posizione rispetto al centro abitato;

- la superficie;

- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;

- la presenza di acqua nel sottosuolo

- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;

- la presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)

- la presenza di vincoli, servitù attive e passive;

- le particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo



Per la stima del valore di mercato del terreno sono state svolte delle indagini dirette presso gli operatori immobiliari della zona, in quanto i valori agricoli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare risalgono addirittura all'anno 2012 e risultano ormai non attendibili. Da tali indagini è emerso che per i terreni agricoli ricadenti in contrada Grassuri il valore commerciale si aggira sui 5000 €/tumulo. Considerando che il tumulo è pari a 1.394 mq e che l'appezzamento in questione ha una superficie catastale complessiva di 9.114 mq, la superficie commerciale del terreno è pari a

$$9.114 \text{ mq} / 1.394 \text{ mq} = 6,53 \text{ tumuli}$$

Il valore di mercato del bene è quindi pari a:

$$€ 5.000 \times 6,53 = € 32.650,00$$

A tale somma vanno sottratti i costi necessari per l'estirpazione del vigneto privo di autorizzazione, in precedenza calcolati in risposta al quesito n. 6:

$$€ 32.650,00 - € 2.000,00 = € 30.650,00$$

Approssimando tale somma il valore di mercato del Lotto n. 8 si può considerare pari ad **Euro 30.600,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 26.010,00**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 02/11/2021

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

