

TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 79/2012 R.G.E.

PROMOSSO DA

[REDACTED] rappresentata e difesa

dall'Avv. [REDACTED] del Foro di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED], presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, in data

19/07/2013 è comparso avanti al Giudice Dott.ssa Maria Cristina Sala, la quale, dopo avergli

fatto prestare giuramento, ha conferito al C.T.U. il seguente incarico:

"...**I. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra ope-

razione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCO-**

MANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCE-

DENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPE-

RAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

a. al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art.

567 secondo comma cod. proc. civ. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o

inidonei;

b. all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio

decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascri-

zioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo e la data di trascrizione del pignora-

Uffici Comunali competenti;...

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

3 ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e lo restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., di copia della perizia.

4. ALLEGHI il perito n. 2 copie cartacee della bozza di ordinanza;

5. DEPOSITI la perizia in numero di tre copie oltre l'originale, copie complete dei relativi allegati;

6 DEPOSITI altresì i cd rom contenente i seguenti files.....

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi - copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleggi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ.; nel caso in cui le parti abbiano provveduto ad inviare al

perito, almeno quindici giorni prima dell'udienza, note alla relazione, lo stesso dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti.

.....”

Operazioni Peritali

In data 06/09/2013 alle ore 16:30 (previo avviso effettuato agli esecutati tramite raccomandata A.R.) il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto di C.T.U. identificati catastalmente al F.M. 26 part.IIa 2801 sub 7, 2 e 3, alla presenza dei Sig.ri:

• [redacted] (Assistente C.T.U.),

• [redacted]

Lo scrivente dopo aver preso visione dei luoghi provvedeva ad effettuare il rilievo metrico ed il rilievo fotografico degli immobili. Le operazioni peritali venivano interrotte alle ore 17:35, lo scrivente provvedeva a fissare la prosecuzione delle operazioni peritali per giorno 10/09/2013 alle ore 16:00 presso la C.da Cannitello.

In data 10/09/2013 alle ore 16:10 il sottoscritto provvedeva a continuare le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di C.T.U. identificati catastalmente al F.M. 40 part.IIe 537-538 alla presenza dei Sig.ri:

• [redacted] (Assistente C.T.U.),

• [redacted]

Lo scrivente dopo aver preso visione dei luoghi provvedeva successivamente ad effettuare il rilievo metrico ed il rilievo fotografico degli immobili. Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 17:00.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- Documentazione ottenuta dall'U.T.C. di Santa Margherita di Belice

- Documentazione catastale ed aerofotogrammetrie

- Relazione di Stima, documentazione fotografica e Rilievo dei luoghi lotto 1

- Relazione di Stima documentazione fotografica e Rilievo dei luoghi lotto 2

Risposta ai quesiti del Giudice Istruttore

1° QUESITO

Punto a)

La documentazione allegata ai fascicoli appare completa, in particolare si è riscontrata la presenza di un certificato notarile ipocatastale redatto dal Dott. [REDACTED], Notaio [REDACTED].

[REDACTED]. Tuttavia il sottoscritto, ad integrazione ha provveduto a ottenere e allegare:

- Visure catastali aggiornate,
- Estratto foglio di mappa,
- Planimetria catastale degli immobili.

Punto b)

Nella documentazione allegata agli atti dal ereditore sono presenti copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale

titolo e la data di trascrizione del pignoramento. Dal certificato ex art. 567c.p.c. redatto dal

Notaio [REDACTED] e dalle trascrizioni a favore e contro allegate alla documentazione

si evince quanto segue:

- PROVENIENZE E FORMALITA'

❖ 28/10/1986: trascrizione ai numeri 16051/13955 dell'atto di vendita del 09/10/1986

rogato dal Notaio [redacted] a favore dei [redacted]
[redacted] relativo agli immobili censiti al F.M. 40, part. 537 e
538

❖ 07/11/2008: trascrizione ai numeri 29865/20858 dell'atto amministrativo del
30/10/2008 con il quale veniva assegnato dal Comune di Santa Margheri-
ta di Belice al Sig. [redacted] lotto edificatorio (in catasto al
F.M. 26 part.2801 sub 2-3-7) su cui è stato realizzato l'intero edificio da
cui dipendono le unità immobiliari in oggetto, in sostituzione di altro fab-
bricato già di esclusiva proprietà del [redacted] e distrutto
dal sisma del 1968;

• FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

❖ 18/01/2008: iscrizione ai numeri 1636/490 di ipoteca volontaria in dipendenza
all'atto di mutuo del 03/01/2008 ai rogiti del Notaio [redacted] a favore
della [redacted] s.p.a. con
sede [redacted] per la somma complessiva di euro 100.000,00/50.000,00
contro la ditta [redacted] contro i Sig. [redacted]

❖ 05/03/2013: iscrizione ai numeri 4837/4095 di pignoramento immobiliare a favore
della [redacted] contro i

❖ 14/05/2013: iscrizione ai numeri 8972/7456 di pignoramento immobiliare in rettific-
ca del pignoramento trascritto il 05/03/2013 a favore della [redacted]
[redacted] contro i Sig. [redacted]

Punto c)

I beni oggetto del pignoramento sono siti nel comune di Santa Margherita di Belice, in particolare

- **F.M. 26 Part. 2801 sub 2 e 3:** immobile posto al piano terra su Piazza Alessandro II e al piano interrato su via Caravaggio di un fabbricato di civile abitazione confinante con la part.lla 2517 e 2418 di proprietà di terzi, catastalmente così composta:

- Categoria C/2 classe 5 consistenza 93 mq Rendita € 100,86

- **F.M. 26 Part. 2801 sub 7** immobile posto al piano terzo su Piazza Alessandro II e al piano primo su via Caravaggio di un fabbricato di civile abitazione confinante con la part.lla 2517 e 2418 di proprietà di terzi, catastalmente così composta:

- Categoria A/3 classe 5 consistenza 5,5 vani Rendita € 298,25

- **F.M. 40 Part. 537** appezzamento di terreno sito in C.da Cannitello confinante con proprietà di terzi (derivante da ex part.lla 66) catastalmente così composta:

- Seminativo Arboreo classe 4 Are 08 centiare 24 reddito dominicale 3,40 €

- **F.M. 40 Part. 538** (derivante da ex part.lla 66) catastalmente così composta:

- Categoria A/4 classe 5 consistenza 2,5 vani Rendita € 90,38

Punto d)

Gli immobili oggetto di CTU sono siti nel comune di Santa Margherita di Belice, detto comune conta circa di 6.647 abitanti e sorge nella zona sud-occidentale della Sicilia, a 400 metri s.l.m., tra i fiumi Belice, Senore e Carboj, alla confluenza delle province di Palermo, Trapani e Agrigento. Il comune dista circa 85 km da Agrigento, 73 da Palermo. L'economia è legata principalmente all'allevamento del bestiame ed all'agricoltura. Il fico d'India trova a Santa Margherita di Belice il suo habitat naturale, inoltre, la vitivinicoltura e l'olivicoltura

	<p>rappresentano i settori produttivi trainanti per l'economia margheritese. Il comune di Santa Margherita di Belice è stato interessato dagli eventi sismici del 15/01/1968 a causa del quale buona parte del patrimonio edilizio preesistente venne gravemente danneggiato o fu completamente distrutto. Nel decenni successivi al sisma fu posta in essere una intensa opera di ricostruzione del patrimonio immobiliare pubblico e privato finanziata da fondi statali, pur non volendo entrare nel merito dei criteri adoperati per l'assegnazione dei fondi per la ricostruzione, lo scrivente vuole evidenziare che in seguito a detta opera di ricostruzione finanziata dallo Stato, il mercato immobiliare relativo alle abitazioni risulta essere stato drogato, in quanto l'offerta di potenziali immobili in vendita non è minimamente bilanciata dalla potenziale domanda quasi nulla, dato che quasi tutti gli abitanti di Santa Margherita possiedono almeno una casa di proprietà. Di fatto a Santa Margherita Belice, come in molti altri piccoli paesi terremotati limitrofi, il reale valore di mercato degli immobili risulta essere inferiore al loro costo di costruzione.</p>
	<p>Gli immobili oggetto di C.T.U. consistono di un appartamento al primo piano e un locale deposito-cantina al piano interrato di un edificio di civile abitazione sito in Via Caravaggio e di una casa di campagna con annesso piccolo lotto di terreno in C.da Cannitello.</p>
	<p>Il C.T.U. ha provveduto alla formazione di due lotti per la vendita, in particolare:</p>
	<p>• Lotto 1 :</p>
	<p>in catasto al F.M. 26 part.lla 2801 sub. 7 e al F.M. 26 part.lla 2801 sub. 2 e 3.</p>
	<p>Consta di un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via Caravaggio n° 18 (foto 1) e al piano terzo su Piazza Alessandro II (foto 10) e di un deposito-cantina al piano interrato di un fabbricato sito in via Caravaggio n° 18 (foto 1) e al piano terra su Piazza Alessandro II (foto 2).</p>
	<p>L'appartamento ha una superficie di circa 108 mq lordi oltre ad un balcone di circa 9,50 mq prospiciente su via Caravaggio e un balcone di circa 12,65 mq prospiciente su Piazz-</p>
	<p>pag. 8/15</p>

	za Alessandro II. L'appartamento è costituito da una cucina, un piccolo soggiorno, una	
	zona ingresso/disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un	
	piccolo ripostiglio (foto 3-4-5-6-7-8-9). All'interno l'immobile si presenta in ottime	
	condizioni, le rifiniture sono di buona fattura, i pavimenti in ceramica e gli infissi ester-	
	ni in pvc. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia alimentata da un impianto con	
	bombole G.P.L. posizionate esternamente a piano terra su Piazza Alessandro II,	
	l'impianto di riscaldamento con radiatori non è attualmente utilizzato, mentre a servizio	
	del riscaldamento e raffrescamento della cucina vi è un climatizzatore. L'appartamento	
	è accessibile da via Caravaggio tramite un vano scala comune che permette di raggiun-	
	gere il piano interrato, seminterrato, piano rialzato (proprietà di terzi) e anche il terrazzo	
	praticabile (foto 29).	
	Il locale deposito-cantina ha una superficie di circa 108 mq lordi ed è costituito da due	
	grandi ambienti ed un w.c. con intonaco al rustico (foto 4-5-6) ed un ulteriore ambiente	
	in prossimità del vano scala ed il vano scala stesso privo di rifiniture e lasciato al grezzo	
	(foto 7). La pavimentazione è di tipo economico e gli infissi in legno ormai obsoleti. Va	
	sottolineato il fatto che detto locale deposito-cantina ha altezza utile inferiore a m 2,70,	
	danque, risulta agibile ma non abitabile. In prossimità dell'ingresso su Piazza Alessandro	
	II (in catasto identificato <i>corte.sub 2</i>) è presente una copertura in eternit di circa 13 mq	
	(foto 3) detta copertura non è presente negli elaborati progettuali.	
	• Lotto 2:	
	in catasto al F.M. 40 part.lla 537 e 538:	
	Consta di una casa rurale ad un piano fuori terra con annesso piccolo lotto di terreno sito	
	in C.da Cannitello (foto 1-2-6).	
	L'immobile, tipica residenza stagionale di campagna, ha una superficie di circa 56 mq	

oltre a una tettoia sul fronte principale di circa 15 mq (foto 2) e un'altra tettoia posta sul retro della casa di circa 3,5 mq (foto 5). E' costituito all'interno da una cucina soggiorno, una camera da letto matrimoniale, e un bagno (foto 9-10-11-12), una piccola lavanderia, invece, accessibile solo dall'esterno e posta sul retro dell'immobile (foto 5). Le rifiniture interne sono di discreta qualità con pavimenti in ceramica tipica degli anni 80', si notano però segni di umidità sugli intonaci interni probabilmente causati da fenomeni di risalita capillare e/o da piccole infiltrazioni di acque meteoriche in copertura. Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha potuto appurare che in origine esisteva solo la parte dell'attuale soggiorno e del bagno e, che solo successivamente, in tempi recenti, è stato realizzato la restante porzione di immobile adesso adibita a lavanderia e camera da letto. Quanto detto si evince dalle lesioni verticali presenti al limite dei due corpi (foto 3-4) e dalla diversa tipologia di copertura. Il lotto è costituito anche da due piccoli appezzamenti di terreno, il primo antistante l'abitazione che funge da viale di ingresso lungo circa 41,95m (foto 1), il secondo sulla parte retrostante adibito a giardino aromatico con un albero di ulivo, due alberi di gelsi, due alberi di acchi, due viti e due alberi di limoni.

Punto e)

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, il [REDACTED] affermava che i vari immobili oggetto di C.T.U. risultavano di fatto:

- **Lotto 1** in catasto al F.M. 26 part.lla 2801 sub. 7: in possesso del [REDACTED]
- **Lotto 1** in catasto al F.M. 26 part.lla 2801 sub. 2 e 3: in possesso [REDACTED]
- **Lotto 2** in catasto al F.M. 40 part.lla 537 e 538: in possesso del [REDACTED]

Di fatto lo scrivente non ha potuto appurare elementi tali da contraddire quanto sopra affermato.

Punto f)

Per la tipologia stessa degli immobili oggetto di C.T.U. non si è riscontrato alcun vincolo di natura condominiale esistente. Va precisato che pur non essendo istituito condominio nell'immobile sito in via Caravaggio, per esso è presumibile che valgano tutti gli oneri condominiali tipici delle piccole palazzine con più appartamenti, quali ad esempio spese comuni per la pulizia e manutenzione delle parti condominiali.

Punto g)

Al fine di rispondere ai quesiti del giudice lo scrivente ha provveduto a consultare ed ottenere presso gli uffici competenti in copia la seguente documentazione:

• Lotto 1:

- Elaborati Grafici con approvazione del 10/07/1986 riguardanti il "Progetto di un alloggio da realizzare con il contributo di cui alla legge 29/04/1976 n. 178 e sue modificazione ed integrazioni nell'area urbana del vecchio centro di S. Margherita";
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 101, Prat. N. 2409 del 18/08/1986;
- Certificato di regolare esecuzione del 01/02/2006;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 22/04/1994, N.425 al fine dell'ottenimento del certificato di Abitabilità - Agibilità del 01/02/2006;

o Verbale di Giuramento del 01/02/2006;

o Presa d'atto del Certificato di Regolare Esecuzione e Conto Finale del 12/01/2007;

o Rilascio licenza d'uso abitabilità-agibilità del 12/01/2007;

o Ordinanza sindacale n. 123 del 30/10/2008 "Trasferimento in piena proprietà delle aree assegnate ai privati (Art. 4 D.L. 27/02/1968 N.79);

• **Lotto 2:**

o Certificato di destinazione urbanistica

o Istanza di Sanatoria per abusi edilizi (D.L. 551 del 29/09/1994 e succ.) del 01/03/1995 prt. N. 3430;

Dall'esame dei documenti sopra citati e dal confronto di questi con lo stato di fatto dei luoghi si è potuto appurare quanto segue:

• **Lotto 1**

o Con la concessione per l'esecuzione di opere n. 101, Prat. N. 2409 del 18/08/1986 il Sig. [redacted] veniva autorizzato ad effettuare la ricostruzione ai sensi dell'art. 3 della legge 29/04/1976 n. 178 di un'unità immobiliare sul lotto n.6 del comparto 9;

o Con il Certificato di regolare esecuzione del 01/02/2006 il direttore dei lavori l'Ing. [redacted] certificava che i lavori eseguiti dalla ditta, alla data del 25/08/1989 erano stati regolarmente eseguiti. Il D.L. dichiarava, inoltre, che i lavori iniziati il 15/09/1986 erano stati ultimati in data 25/08/1989, e che il collaudo statico delle strutture in c.a. è stato eseguito dall'Ing. [redacted] in data 07/03/1992;

o Con la dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del

D.P.R. 22/04/1994, N.425 al fine dell'ottenimento del certificato di Abitabilità –

	piccole variazioni compatibili con la discrezionalità del D.L. in fase esecutiva.	
	o Operando un confronto fra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali, in relazione alla corte di pertinenza che si affaccia su Piazza Alessandro II, identificata catastalmente al sub 2, si nota la presenza di una tettoia a carattere precario con copertura in cemento-amianto, detta tettoia realizzata abusivamente va smontata e i pannelli in cemento amianto vanno smaltiti secondo le procedure imposte dalla normativa in materia.	
	• Lotto 2:	
	o Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il lotto di terreno ricade:	
	▪ In parte e relativamente alla porzione edificata in "Zona agricola ad forte densità insediativa", detta zona in seguito alle considerazioni del Decreto di approvazione del PRG vengono considerate come "... zone agricole impropriamente edificate..."	
	▪ In parte in zona agricola "E"	
	o Con l'istanza di Sanatoria per abusi edilizi (D.L. 551 del 29/09/1994 e succ.) del 01/03/1995 prt. N. 3430 il Sig. [REDACTED] nella qualità di proprietario chiedeva il rilascio della Concessione in Sanatoria per l'immobile sito nel Comune di Santa Margherita Belice in C.da Cannitello, avendo eseguito in data compresa tra il 16/03/1985 ed il 31/12/1993 opere in assenza di concessione edilizia. Il Sig. [REDACTED] dichiarava, inoltre, che l'opera oggetto di richiesta è identificata al F.M. 40 part.lla 66, che alla data di inizio lavori ricadeva in zona omogenea "E", che l'immobile era destinato a prima abitazione del proprio nucleo familiare. Inoltre, dichiarava che l'importo dell'oblazione pari a £ 4.063.000 veniva applicato	
	una riduzione del 50% in base al reddito e di 0.85 in base al coefficiente di ubicazione	
		pag. 14/15

zione per cui l'importo è pari a £ 1.727.000. A tale cifra veniva applicata una riduzione pari a 1/3 in base al D.M. 694/94 per la prima casa, per cui l'importo dovuto è di £ 1.152.000 versato in data 31/12/1994 tramite bollettino postale. Gli oneri concessori invece, sono stati versati tramite bollettino postale in data 01/03/1995 per un importo di £ 792.000. Tuttavia tale documentazione risulta sprovvista di elaborati grafici previsti dalla normativa in materia.

STIMA DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI CTU

- ❖ **Lotto 1:** valore € 64 500,00 (si faccia riferimento all'elaborato n°4)
- ❖ **Lotto 2:** valore € 11 000,00 (si faccia riferimento all'elaborato n°5)

Sciacca, 30 Settembre 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it