

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Daniele Gallucci**

**R. Es. n. 184/2016 promossa da**

**Credito Emiliano S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B**

**c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti**

Con ordinanza del 08/11/2016, il Giudice dott. Daniele Gallucci nominava il sottoscritto ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, quale c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 184/16 promossa da Credito Emiliano S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B, invitandolo a comparire in cancelleria entro 10 gg., dalla comunicazione del provvedimento, per prestare il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. Nel medesimo decreto di nomina il Giudice concedeva al c.t.u. termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per giorno 02/05/2017, per il deposito della relazione.

**CIÒ PREMESSO**

Il ctu, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza** così suddivisa:

- **MANDATO DI CONSULENZA..... 3;**

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)  
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088  
e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it



- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE  
DEI LOTTI**.....7;
- **DOCUMENTI ESAMINATI**.....8;
- **CRITERI DI STIMA** .....9;
- **ATTIVITA' DI CONSULENZA** .....10;
- **RISPOSTA AI QUESITI** .....11;
- **ALLEGATI** .....23.



## **MANDATO DI CONSULENZA**

- ✓ **Provveda**, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inadeguati, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- ✓ **Provveda**, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti eseguite, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

**a)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

**b)** all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**c)** ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**d)** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive,



*all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 ( oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).*

- e)** alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- f)** indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- g)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- h)** fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);*
- i)** riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- j)** indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*



*pignorato.*

- Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori ( ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**b)** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

**c)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**d)** l'esistenza di formalità , vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**e)** l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

**f)** se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

- **Provveda** inoltre l'esperto :

**a)** all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da



*eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento ( e nella relativa nota di trascrizione);*

**b)** *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima stessa;*

**c)** *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa ( es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

- **Allegli** *a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*
- **Acquisisca** *direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*



## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare i beni pignorati nel presente procedimento come segue:

**IMMOBILE 1**– Immobile su un'elevazione fuori terra, ubicato nel territorio di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	837		A/7	2	3,5 vani	280,18

L'immobile risulta catastalmente intestato a :

- Soggetto B: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

**IMMOBILE 2**– Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	836		ULIVETO 4	05 93	€ 2,76	€ 2,14

L'immobile risulta catastalmente intestato a :

- Soggetto B: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

**IMMOBILE 3**– Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	168		ULIVETO 3	22 81	€ 16,49	€ 9,42

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto A: proprietà per 1/1 livellario in regime di comunione dei beni;
- Comune di Termini Imerese: oneri concedente.



**Al fine della presente stima, gli immobili pignorati vengono individuati con i seguenti lotti:**

**LOTTO A: Immobile 1 ed Immobile 2:** Immobile su un elevazione fuori terra, ubicato nel territorio di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza (fg.11, part.lle 837 e 836).

**LOTTO B: Immobile 3:** Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci (fg.11, part.lla 168).

**DOCUMENTI ESAMINATI**

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti presenti nei fascicoli di parte:

- Atto di precetto spedito in data 16.05.2016;
- Atto di pignoramento notificato in data 27.07.2016;
- Istanza di vendita beni immobiliari del 12.09.2016;
- Certificato notarile del 31.10.2016 a firma del Notaio Salvatore Cavasino con allegate Visure storiche per immobile ed ispezione ipotecaria;
- Copia contratto mutuo fondiario del 24.06.2008.

Sono stati altresì esaminati i seguenti documenti richiesti dal c.t.u. agli uffici competenti:

- Planimetrie Catastale;
- Visure storiche per immobile;
- Estratto di mappa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011;
- Grafici di progetto e relazione tecnica allegati alla Concessione in Sanatoria;
- Richiesta di Concessione in Sanatoria ex art. 13 L.47/85 e parere di sussistenza ai sensi dell'art.21 L. 64/74, per la struttura della cisterna in ca.;
- Atto di compravendita del 01.09.2006.



## **CRITERI DI STIMA E FONTI UTILIZZATE**

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari", tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione; mentre si è fatto riferimento, per la stima del fondo, ai "Valori agricoli medi" (annualità 2012) forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimi valori sono stati mediati con quelli indicati dalle agenzie immobiliari e nei siti web.



### **ATTIVITA' DI CONSULENZA**

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **28/02/2017** alle ore 12:00, informando le parti mediante raccomandata postale A/R, con appuntamento presso l'immobile sito in territorio di Termini Imerese, contrada Danigarci. Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza, oltre che del c.t.u.: dell'arch. Anna Graziano, in qualità di collaboratrice del c.t.u. stesso e del Soggetto A. Nel corso del sopralluogo, svoltosi in pari data, è stato effettuato il rilievo metrico dell'intero immobile pignorato ed è stata al contempo raccolta una congrua documentazione fotografica necessaria all'espletamento del mandato. Terminato il sopralluogo, il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti, dichiarandole chiuse alle ore 14,00.

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)  
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088  
e-mail: [ing.barranti@libero.it](mailto:ing.barranti@libero.it) PEC: [ing.barranti@pec.it](mailto:ing.barranti@pec.it)



## **RISPOSTA AI QUESITI**

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte ai quesiti, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo, specificando il lotto a cui queste si riferiscono.

- ✓ ***Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***

E' stata accertata dal c.t.u. la completezza della documentazione di cui ai sensi dell'art.567, comma 2°, c.p.c., specificatamente nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio dott. Salvatore Cavasino allegato ai fascicoli, relativamente ai beni compresi nell'atto di pignoramento.

- ✓ ***Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):***

***a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea***



***all'inequivoca individuazione del bene;***

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare i beni pignorati nel presente procedimento come segue:

**IMMOBILE 1** – Immobile su un'elevazione fuori terra, ubicato nel territorio di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	837		A/7	2	3,5 vani	280,18

L'immobile risulta catastalmente intestato a :

- Soggetto B: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

L'immobile risulta indivisibile, in quanto il frazionamento di questo non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore del lotto non frazionato.

E' stata accertata dal ctu la veridicità dei dati relativi agli identificativi catastali dell'immobile forniti nel pignoramento.

**IMMOBILE 2** – Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci.

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	836		ULIVETO 4	05 93	€ 2,76	€ 2,14

L'immobile risulta catastalmente intestato a :

- Soggetto B: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

**IMMOBILE 3** – Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci.

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	168		ULIVETO 3	22 81	€ 16,49	€ 9,42



L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto A: proprietà per 1/1 livellario in regime di comunione dei beni;
- Comune di Termini Imerese: oneri concedente.

**Al fine della presente stima, gli immobili pignorati vengono individuati con i seguenti lotti:**

**LOTTO A: Immobile 1 ed Immobile 2:** Immobile su un'elevazione fuori terra, ubicato nel Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza (fg.11, part. lle 837 e 836).



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del compendio immobiliare, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)  
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088  
e-mail: [ing.barranti@libero.it](mailto:ing.barranti@libero.it) PEC: [ing.barranti@pec.it](mailto:ing.barranti@pec.it)



**LOTTO B: Immobile 3:** Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci (fg.11, part.lla 168).



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del compendio immobiliare, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

***b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;***

Nell'atto di pignoramento, si precisa che in virtù dell'atto di precetto notificato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno del 16.05.2016, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del Soggetto A e del Soggetto B, coniugati in regime di comunione dei beni:

- *“Fabbricato terrano, sito nel Comune di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza della superficie di metri quadrati 800 ca. Il fabbricato e parte del terreno di pertinenza sono riportati al Catasto Fabbricati di Termini Imerese al foglio 11, particella 837; il restante terreno è riportato al*

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)  
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088  
e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it



*catasto terreni di Termini Imerese al foglio 11, particella 836;*

- *appezzamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, (PA), contrada Danigarci, della superficie catastale di are ventidue e centiare ottantuno (22.81); riportato al Catasto terreni di Termini Imerese al foglio 11, particella 168.”*

Il Soggetto B è divenuto proprietario del primo immobile (fg.11 part.lle 836-837), sopra descritto, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Adelaide La Seta, del 18.07.2006, trascritto a Palermo in data 21.07.2006 al n. 24622 registro particolare.

Il Soggetto A è divenuto proprietario del secondo immobile (fg.11 part.la 168), sopra descritto, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Adelaide La Seta, del 29.04.2008, trascritto a Palermo in data 30.08.2008 al n. 16767 registro particolare.

***c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;***

#### **LOTTO A: IMMOBILI 1 E 2**

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata accertata la conformità dei dati catastali, presenti al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese.

Sono state altresì riscontrate, delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, nonché tra quest'ultimo e gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011.**

Le difformità suddette consistono in:

- modifica delle aperture sul prospetto d'ingresso; nello specifico è stato spostato di circa 1 m verso sinistra il portone d'ingresso, mentre la finestra adiacente allo stesso portone è stata abolita;
- nel vano cucina-pranzo, la finestra ad ovest è stata ampliata di circa 1 m; sempre nello stesso vano è stato realizzato un tramezzo che delimita la realizzazione di un nuovo vano adibito a camera;
- il ripostiglio indicato con il n°6 nella pianta di progetto, allegata alla Concessione suddetta,



avente accesso dall'esterno dell'unità immobiliare, dal front ovest, è stato modificato realizzando l'accesso sul fronte est, sempre dall'esterno. Inoltre il suddetto ripostiglio è stato ampliato accorpendo a quest'ultimo una superficie esterna, costituente risega dell'edificio; realizzando pertanto un nuovo vano adibito a servizio igienico, a servizio della camera da letto da cui trae accesso;

- difformità nelle dimensioni della cisterna, che risulta modificata rispetto al progetto;
- realizzazione di una scala in c.a. esterna che mette in collegamento l'unità immobiliare con il superiore piano della strada e che consente l'accesso pedonale all'immobile, con relativo sottoscala adibito a ripostiglio;
- eliminazione della rampa di accesso carrabile dal piano stradale al sottostante piano di quota dell'immobile;
- ampliamento del solaio di copertura della cisterna, annettendo allo stesso lo spazio destinato allo scivolo suddetto;
- realizzazione di una tettoia con copertura con travi in legno per l'intero spazio adibito a parcheggio che trae ingresso tramite un cancello scorrevole in ferro dal piano stradale, che in parte costituisce il solaio di copertura della cisterna ed in parte il solaio di copertura di un vespaio realizzato al posto della rampa di scivolo suddetta;
- realizzazione di una tettoia con copertura con travi in legno per lo spazio adiacente il casotto che doveva essere adibito a deposito attrezzi, dove invece è stato riscontrato un servizio igienico;
- realizzazione di una pensilina in corrispondenza dell'ingresso all'immobile.

In virtù di ciò, si reputa necessaria l'attuazione di un'attività di regolarizzazione urbanistica, di seguito meglio descritta, che comporterà la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....1.500,00 €.

### **LOTTO B: IMMOBILE 3**

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata accertata la conformità dei dati catastali, presenti al Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese.



Al momento del sopralluogo, sul terreno suddetto, è stata rilevata la presenza di un capannone adibito a deposito attrezzature, realizzato con struttura in ondulina di lamiera su base in c.a., non censito al Catasto Fabbricati. Tale capannone risulta, altresì, realizzato in assenza di titoli autorizzativi e pertanto si ritiene necessaria la sua demolizione.

*d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).*

#### **LOTTO A: IMMOBILI 1 E 2**

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dal Settore Tecnico del Comune di Termini



Imerese, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:

L'immobile pignorato, risulta in possesso della **Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011**, in cui si rilascia al Soggetto A, *"...Concessione Edilizia in Sanatoria per l'abuso commesso consistente nella realizzazione di un fabbricato ad uso stagionale adibito a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra con copertura piana non praticabile avente struttura portante in c.a. ed due corpi accessori, uno adibito a cisterna idrica ad uso irriguo avente struttura in c.a. e l'altro a deposito attrezzi con struttura in muratura, per una superficie complessiva sanata pari a mq 54,09, è sito in contrada Danigarci, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n°837..."*

Sempre in detta Concessione si specifica che è stata presentata richiesta di accertamento di regolarità urbanistica, ai sensi dell'art.36 del D.p.r. 380/2001, ex art.13 L.47/85 in data 14.04.2006, con prot. N°2947 dal Soggetto D, precedente proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento. Oggetto di detto art.36 D.p.r. 380/2001, è la realizzazione di una cisterna per uso irriguo seminterrata, con struttura portante in c.a..

#### **L'immobile non si trova in possesso di Certificato di Abitabilità.**

Come descritto nel precedente paragrafo, sono state rilevate al momento del sopralluogo delle difformità tra gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011** e lo stato di fatto, coincidenti con le difformità rilevate tra quest'ultimo e le planimetrie catastali, che non si riportano, onde evitare inutile reiterazioni.

Per ciò che concerne dette difformità, si ritiene necessaria la regolarizzazione delle stesse, tramite:

- presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 (ex art.13 L.47/85) all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese, (fatti salvi i diritti dei terzi, essendo nello specifico violata la distanza dal confine adiacente);
- richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Si ritiene altresì necessario il ripristino della risega posta sul prospetto ovest dell'immobile, in quanto detto abuso si configura come ampliamento volumetrico. Deve pertanto essere eliminato il servizio igienico a servizio della camera da letto, che deve essere nuovamente riconvertito in ripostiglio ed unificato con l'attuale lavanderia, che trae accesso dal lato est dell'immobile.

Inoltre si ritiene necessaria la conversione delle diverse tettoie in pergolati.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi complessiva:

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori e costo di costruzione.....€ 15.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.500,00;



- Opere necessarie all'eliminazione dell'abuso volumetrico sopra descritto.....€ 3.000,00;
- Conversione delle tettoie in pergolati.....€ 2.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa e mappale.....€ 1.500,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 15.000,00 + € 1.500,00 + € 3.000,00 + € 2.000,00 + € 1.500,00 = **23.000,00 €**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea “E1 di verde agricolo”, nel paragrafo seguente **(i)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.

### **LOTTO B: IMMOBILE 3**

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo, come sopra detto, è stato rilevato un capannone adibito a deposito attrezzature, realizzato con struttura in ondulina di lamiera su base in c.a., non censito al Catasto Fabbricati. Tale capannone risulta, altresì, realizzato in assenza di titoli autorizzativi e pertanto non ricorrendo i presupposti per una sua regolarizzazione, si prevede la sua demolizione.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi:

- Opere necessarie all'eliminazione del suddetto capannone.....€ 7.000,00.

***e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

A seguito dell'istanza avanzata dal sottoscritto, in data 13.03.2017, al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, nella quale si chiedeva se negli immobili oggetto del presente pignoramento sono presenti gravami di uso civico, l'ente sopraddetto comunica, con nota pec del 04.04.2017 (allegata alla presente relazione), di non poter rilasciare certificazioni riguardo all'esistenza di usi civici nel territorio di Termini Imerese, in quanto le ricerche necessarie richiedono tempi lunghi.

***f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;***

I debitori risultano coniugati in regime di comunione dei beni.



***g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.

***h) fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);***

Nulla da riferire.

***i) riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;***

#### **LOTTO A e B**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che gli immobili ricadono in Zona territoriale omogenea “E1 di verde agricolo” e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

#### *“Art. 63*

##### *Definizione ed ambiti delle zone di verde agricolo*

- 1. La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli.*
- 2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:*
  - E1 - zona agricola normale, in grado di sviluppare le potenzialità produttive senza particolari misure cautelative;*
  - E2 - zona agricola di tutela idrogeologica: comprende parti di territorio agricolo vincolati ai sensi del R.D. del 30.12.1923, n. 3267, nelle quali devono adottarsi misure cautelative;*
  - E3 - zona agricola irrigua: comprende parti di territorio interessati dalle opere irrigue della diga Rosamarina;*
  - E4 - area boscata soggetta a particolare tutela;*
  - E5 - zona di verde agricolo e orti urbani di interesse ambientale;*
  - E6 - zona di verde agricolo in ambito archeologico.*

#### *Art. 64*

##### *Zona E1 di verde agricolo*

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)  
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088  
e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it



1. Le zone di verde agricolo E1 sono principalmente destinate all'attività agricola e zootecnica.
2. Nell'ambito di tali zone, oltre l'attività propria dell'agricoltura, sono consentite quelle opere strettamente connesse e strumentali allo sviluppo dell'attività primaria, quali:
  - a - risanamento e sistemazione dei suoli;
  - b - opere di smaltimento delle acque piovane, opere irrigue;
  - c - recinzioni, strade poderali, cisterne interrato, serre;
  - d - depositi di attrezzature a struttura precaria;
  - e - ricoveri per macchine agricole, stalle, concimaie, silos;
  - f - impianti o manufatti edilizi di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - g - abitazioni agricole;
  - h - demolizione di fabbricati e ricostruzione di nuovi fabbricati, nei limiti della cubatura preesistente, anche operando accorpamenti e nuove localizzazioni; sempre che tali opzioni siano strettamente funzionali all'attività primaria (agricola e zootecnica) e che i fabbricati da demolire non costituiscano architetture tipiche del paesaggio rurale quali cascinali, bagli, case padronali, ecc.
  - i) - piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Le opere di cui alle lettere e), f) e h) sono escluse nelle E1 limitrofe alla riserva del Monte S. Calogero e all'area archeologica della Mura Pregne
3. Le opere di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.
4. Le opere di cui alla lettera d) sono soggette ad autorizzazioni edilizie e sono ammesse e non dovranno superare il Rc dell'2%.
5. Le opere di cui alla lettera e) ed h), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:  $S_m$  = superficie minima d'intervento = 5.000 mq  $I_f$  = Indice fondiario = 0,10 mc/mq (fatta eccezione per le demolizioni e ricostruzioni per cui si confermano le cubature preesistenti)  $H$  = altezza massima = 5 ml  $D_c$  = Distanza dai confini = ml. 10,00  $D_s$  = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.  
Le concessioni di cui al presente comma potranno essere ottenute soltanto dai seguenti soggetti singoli e associati, purché aventi titolo ai sensi dell'art. 36 della L.R. n°71/78: - proprietari coltivatori diretti;  
- affittuari e mezzadri;  
- lavoratori agricoli salariati fissi.  
Tutti i soggetti richiedenti dovranno svolgere attività agricole a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n°153.
6. Le opere di cui alla lettera f), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i parametri di cui all'art. 22 della



L.R. 71/78 e successive modificazioni.

7. Le opere di cui alla lettera g), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

$S_m = \text{superficie minima d'intervento} = 3.000 \text{ mq}$

$I_f = \text{Indice fondiario} = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H = \text{altezza massima} = 4 \text{ ml}$

$D_c = \text{Distanza dai confini} = \text{ml. } 10,00$

$D_s = \text{Distanza strade} = \text{conforme al D.I. n}^\circ 1404/68.$

$S_{imp} = \text{Superfici impermeabili di pertinenza} = 1\% \text{ della Sf.}$

8. Le opere di cui alla lettera i), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

$S_m = \text{superficie minima d'intervento} = 1.000 \text{ mq } 30$

$I_f = \text{Indice fondiario} = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H = \text{altezza massima} = 3 \text{ ml}$

$D_c = \text{Distanza dai confini} = \text{ml. } 10,00$

$D_s = \text{Distanza strade} = \text{conforme al D.I. n}^\circ 1404/68.$

$S_{imp} = \text{Superfici impermeabili di pertinenza} = 1\% \text{ della Sf.}''$

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non ricade in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

Sul Lotto A è posto un Vincolo a parcheggio come riscontrato nella Concessione in Sanatoria n°28.

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

***j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

### **LOTTE A e B: IMMOBILI 1 - 2 e 3**

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc... Trattasi di immobile indipendente, pertanto non vi sono spese condominiali.



## ALLEGATI

- Allegato 1 : Relazione di Stima LOTTO A;
- Allegato 2 : Relazione di Stima LOTTO B;
- Allegato 3 : Documentazione Fotografica LOTTO A;
- Allegato 4 : Documentazione Fotografica LOTTO B;
- Allegato 5.1 : Rilievo planimetrico LOTTO A;
- Allegato 5.2 : Rilievo planimetrico LOTTO A;
- Allegato 6 : Norme di attuazione;
- Allegato 7 : Documentazione catastale;
- Allegato 8.1 : Documentazione inerente la regolarità urbanistica;
- Allegato 8.2 : Documentazione inerente la regolarità urbanistica;
- Allegato 8.3 : Documentazione inerente la regolarità urbanistica;
- Allegato 9 : Verbali delle operazioni peritali;
- Allegato 10 : pec notificata dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia.

\* \* \* \* \*

*Con la presente relazione, composta di n. 23 pagine dattiloscritte e n.13 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*Una copia della presente relazione viene depositata in cancelleria.*

*Trabia 04/04/2017*

*Il c.t.u.*

*Ing. Vincenzo Barranti*

