

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 34/2014
PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO DI CASTENSO S.p.A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

CTU: DOTT. AGR. ALFIO PAPPALARDO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 09/05/2016, il Giudice titolare del procedimento incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) Dott. Agronomo Alfio Pappalardo, laureato in scienze e Tecnologie Agrarie, abilitato a svolgere la libera professione ed iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania, con domicilio professionale in Caltagirone (CT) in via G. Arcoleo n. 35, affinché presti i necessari chiarimenti in ordine al valore di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. N. 34/2014 – promosso da [REDACTED]

E' stato assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta.

2. MANDATO

Con tale incarico, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

1. **identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



2. **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. **verifichi** la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. **segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. **accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. **indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
10. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in 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;
11. **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. **verifichi** inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; **precisi**, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. **verifichi** se 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;



14. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
16. **dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;
17. **elenchi** ed **individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascuno immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);
18. **indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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 e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
19. **determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria ;
20. **indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
21. **alleggi** idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. **verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura degli atti si rileva che i beni oggetto di pignoramento risultano essere:

Beni di proprietà dell'esecutato:

Immobili oggetto del procedimento:

Terreni agricoli censiti al Catasto dei terreni del Comune di Scordia (CT)

a) Foglio 24:

- part. 854, classe 2, esteso 00.00.14 Ha;



- part. 999, esteso 00.00.40 Ha;
- part. 997, esteso 00.02.30 Ha;

b) Foglio 11:

- part. 162, Classe 2, esteso 00.11.60 Ha;

c) Foglio 12:

- part. 4, Porz. AA, esteso 00.65.00 Ha;
- part. 4, Porz. AB, Classe 4, esteso 00.04.43 Ha;
- part. 113, Classe 4, esteso 00.12.83 Ha.

Fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 21:

- part. 561, sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 15 mq;
- part. 561, sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 1,5 vani;
- part. 561, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani;
- part. 561, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani;
- part. 561, sub. 5, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 15 mq;

Sulla scorta degli atti di pignoramento e delle produzioni ipocatastali contenute nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Scordia (CT), il Catasto Edilizio Urbano e l'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Si precisa che i suddetti immobili non sono per intero di proprietà del debitore esecutato ma lo stesso gode di un diritto di proprietà pari a 1/2.; la parte rimanente del diritto di proprietà appartiene alla signora [REDACTED] sorella del debitore esecutato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Premesso che il sottoscritto CTU, avendo tentato con ogni mezzo di esperire il mandato del Giudice di dare inizio alle operazioni peritali presso terreni ed immobile del debitore esecutato, convocate le parti mediante avviso sia al debitore esecutato sia ai creditori, con raccomandate A/R del 03.06.2016, del 11.07.2016 e tramite PEC, il giorno 5 del mese di gennaio 2017 alle ore 15.00 accompagnato da un testimone, mi recavo in terza istanza sui luoghi oggetto di pignoramento, viste le precedenti non andate a buon fine per l'assenza del debitore esecutato.

Sui luoghi prefissati dell'appuntamento sono convenuti la signora [REDACTED] zia del debitore esecutato e la signora [REDACTED] (sua accompagnatrice); vista la possibilità di visionare gli immobili oggetto di perizia si è proceduto a dare inizio alle operazioni di sopralluogo prendendo appunti in separati fogli e redigendo le rilevazioni planimetriche e fotografiche del caso.

Successivamente alle su descritte operazioni peritali di sopralluogo, il sottoscritto CTU DICHIARAVA che effettuando le dovute indagini e gli accertamenti del caso presso gli Uffici preposti e il Catasto Edilizio Urbano riscontrava la non corrispondenza della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, a causa dell'assenza di planimetrie catastali



di alcuni di esse, nello specifico si riscontrava solamente la presenza della planimetria catastale dell'immobile sito nel comune di Scordia identificato al Foglio 21, part. 561, sub 1, invece non è stato possibile recuperare le relative planimetrie catastali dei sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, in cui risulta essere suddiviso l'immobile oggetto del procedimento.

Vista l'impossibilità di procedere all'espletamento dell'incarico conferitomi a causa della non corrispondenza della documentazione catastale e in seguito all'ultima istanza del 17/03/2017 comunicatami dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] il sottoscritto CTU quantificava i costi necessari alla regolarizzazione in termini catastali degli immobili oggetto di perizia in **Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento,00 Euro)**.

Il suddetto importo è comprensivo della realizzazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente in materia.

In seguito al verbale di udienza del 22/09/2017, l'Avv. [REDACTED] in sostituzione [REDACTED] per BPM, dichiaravano che la stessa Banca era disponibile ad anticipare i suddetti costi per l'accatastamento.

Premesso tutto ciò, si è proceduto a contattare telefonicamente il debitore esecutato, insieme al quale si è concordato un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di rilevare le misure necessarie per la realizzazione delle nuove planimetrie catastali visto l'assenza delle stesse presso il comune e gli Uffici del Catasto.

Alla data e all'ora prestabilite, lo scrivente CTU, accompagnato da un tecnico, si recavano presso l'immobile oggetto di perizia, dove sono di nuovo convenuti la signora [REDACTED] del debitore esecutato, e la signora [REDACTED] in qualità di accompagnatrice della suddetta, insieme alle quali ci siamo recati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento procedendo a una nuova rilevazione planimetrica. La rilevazione planimetrica ha permesso di individuare le reali dimensioni dell'immobile oggetto di perizia e ha consentito la sua regolarizzazione a livello catastale, considerando che l'unica planimetria reperibile presso gli Uffici pubblici competenti era solo quella della particella 561 sub1, mentre risultavano completamente assenti le planimetrie dei sub 2, 3, 4, 5 (**Vedi Allegato 7**). Inoltre l'aggiornamento degli atti catastali ha determinato la soppressione dei vari sub 1, 2, 3, 4 e 5 in cui era suddivisa la particella 561 e ha permesso, tramite l'accorpamento dei suddetti sub, la nascita di un unico sub (sub 6) che è quello in cui oggi si identifica il fabbricato oggetto di procedimento.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*) e relativo rilievo fotografico (*Allegato n. 2*).



4.1 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

5.1 Risposta al quesito 1): *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.*

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i beni pignorati sono composti dai seguenti cespiti:

- ½ del diritto di proprietà dei terreni agricoli censiti al Catasto dei terreni del Comune di Scordia
- a) Foglio 24:
- part. 854, classe 2, esteso 00.00.14 Ha;
 - part. 999, esteso 00.00.40 Ha;
 - part. 997, esteso 00.02.30 Ha;
- b) Foglio 11:
- part. 162, Classe 2, esteso 00.11.60 Ha;
- c) Foglio 12:
- part. 4, Porz. AA, esteso 00.65.00 Ha;
 - part. 4, Porz. AB, Classe 4, esteso 00.04.43 Ha;
 - part. 113, Classe 4, esteso 00.12.83 Ha.
-
- ½ del diritto di proprietà del fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 21:
- part. 561, sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 15 mq;
 - part. 561, sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 1,5 vani;
 - part. 561, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani;
 - part. 561, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani;
 - part. 561, sub. 5, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 15 mq;

Inseguito all'aggiornamento degli atti catastali i suddetti sub relativi al fabbricato sono stati accorpatis tra di loro e hanno dato origine al sub 6 che è quello che oggi identifica il fabbricato.

L'immobile, confina a nord e ad ovest con [REDACTED] a sud con la Via Vittorio Emanuele e ad est con la Via Parisi.



5.2 Risposta al quesito 2): *“verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

E’ verificata la completezza della documentazione ai sensi dell’art. 567 c.p.c..

5.3 Risposta al quesito 3): *“accerti la attuale proprietà dei beni in campo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”;*

I beni oggetto del pignoramento non risultano essere per intero di proprietà del debitore esecutato, ma lo stesso gode soltanto di ½ del diritto di proprietà.

Nello specifico il debitore esecutato risulta proprietario di:

- Terreni agricoli censiti al Catasto dei terreni del Comune di Scordia
 - a) Foglio 24:
 - part. 854, classe 2, esteso 00.00.14 Ha;
 - part. 999, esteso 00.00.40 Ha;
 - part. 997, esteso 00.02.30 Ha;
 - b) Foglio 11:
 - part. 162, Classe 2, esteso 00.11.60 Ha;
 - c) Foglio 12:
 - part. 4, Porz. AA, esteso 00.65.00 Ha;
 - part. 4, Porz. AB, Classe 4, esteso 00.04.43 Ha;
 - part. 113, Classe 4, esteso 00.12.83 Ha.
- Fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 21:
 - part. 561, piano T, sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 103;
 - part. 561, piano 1-2, sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 1,5 vani, Via Parisi 3;
 - part. 561, piano 1-2-3, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, Via Parisi 1;
 - part. 561, piano T-1-2-3, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Via Parisi 1;
 - part. 561, piano T, sub. 5, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 101.

5.1 Risposta al quesito 4): *“accerti l’esatta provenienza del/dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;*



Gli atti di pignoramento eseguiti corrispondono esattamente con le rispettive note di trascrizione, così come si può evincere dalle visure ipotecarie allegate; (*Allegato 3*). Nello specifico al punto 11 dell'ispezione ipotecaria è riportata TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2014 – Registro Particolare 11232, Registro Generale 14705, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Caltagirone, repertorio 297 del 04/03/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in Scordia (CT).

5.1 Risposta al quesito 5): *“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un eventuale integrazione al creditore procedente”*

Come riportato nel suddetto paragrafo 4, durante le indagini presso gli Uffici preposti ed il Catasto ci si è accorti della incompletezza nella documentazione raccolta, comunicandola tempestivamente al Giudice del procedimento e chiedendo ed ottenendo dallo stesso tutte le autorizzazioni necessarie al fine di poter espletare al meglio l'incarico conferitomi.

5.1 Risposta al quesito 6): *“accerti se il bene immobile risulta o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento”;*

Dai sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i terreni censiti al Comune di Scordia, Foglio 24, particelle 854, 997 e 999; Foglio 11, particella 162; Foglio 12, particelle 4 e 113 risultano regolarmente censiti presso il Catasto dei terreni del Comune di Scordia (CT).

L'immobile individuato al Foglio 21, part. 561, sub. 1-2-3-4-5 risultava solo in parte in regola da un punto di vista catastale (nello specifico ci si riferisce al Sub 1), invece per quanto riguarda i sub 2-3-4 e 5, si è riscontrata la non regolarità a livello catastale degli stessi, procedendo di conseguenza alla loro regolarizzazione catastale in seguito alle autorizzazioni richieste e concesse dal Giudice del procedimento. Nello specifico si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali che ha determinato l'accorpamento dei suddetti sub in uno solo, il sub 6 che è quello in cui oggi si identifica il fabbricato oggetto di procedimento.

Nello specifico i costi necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile si quantificano in **Euro 5.500,00**.

L'importo comprende anche la relazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) dell'immobile secondo la normativa vigente in materia, così come richiesto nella lettera d'incarico.

5.1 Risposta al quesito 7): *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*



Nel ventennio in esame, sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 14/04/2014 ai numeri 14705/ 11232 emesso in data 04/03/2014 dal Tribunale di Caltagirone, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castenaso S.C. per la quota di 1/2;
2. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 04/12/2013 ai numeri 57980/4748 a favore di Unicredit S.p.a. per la quota di 1/2;
3. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29/11/2013 ai numeri 57208/4679 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l. per la quota di 1/2;
4. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data 15/07/2013 ai numeri 39765/2923 a favore della banca di Credito Cooperativo di Castenaso S.C. per la quota di 1/2;
5. Ipoteca giudiziaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 05/07/2013 ai numeri 38194/2806 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castenaso S.C. per la quota di 1/2.

5.1 Risposta al quesito 8): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Sulla base del Certificato di destinazione urbanistica (**Vedi Allegato n. 4**), regolarmente rilasciato dal Comune di Scordia (CT) in data 18/05/2018, Prot. N. 8315, il fabbricato oggetto di perizia censito al Catasto del Comune di Scordia al Foglio 21 part. 561, secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica con D. Dir. n. 899 del 10/09/08 e successive modifiche e varianti, ricade in zona A (Centro Storico).

Per quanto concerne gli altri immobili, il suddetto Certificato di destinazione urbanistica attesta come di seguito:

- Foglio 24, partt. 854 e 997 ricadono in zona “B1” – di Completamento;
- Foglio 24, part. 999 ricade su “Sede Stradale di Piano”;
- Foglio 11, part. 162 ricade
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”,
 - in parte in zona “C3” di Espansione,
 - in parte in “Zona di Verde”
- Foglio 12, part. 4 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte in zona “F3C” – Parco Suburbano Grotta del Drago”,



- in parte su “Sede Stradale di Piano”
- Foglio 12, part. 113 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”

5.1 Risposta al quesito 9): *“descrive, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all’esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice”;*

I beni oggetto di perizia consistono in immobili censiti al Catasto del Comune di Scordia (CT) Foglio 24, part. 854, 997 e 999; Foglio 11, part 162; Foglio 12, part. 4 e 113, per una S.A.T. (Superficie agricola totale) di circa Ha 00.96.70.

I terreni risultano come di seguito suddivisi:

- Foglio 24, part. 854 e 997 ricadono in zona “B1” – di Completamento;
- Foglio 24, part. 999 ricade su “Sede Stradale di Piano”;
- Foglio 11, part. 162 ricade
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”,
 - in parte in zona “C3” di Espansione,
 - in parte in “Zona di Verde”
- Foglio 12, part. 4 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte in zona “F3C” – Parco Suburbano Grotta del Drago”,
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”
- Foglio 12, part. 113 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”

5.1 Risposta al quesito 10): *“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non*



consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in 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”;

I beni oggetto di pignoramento risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento.

5.1 Risposta al quesito 11): *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”;*

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici pubblici competenti è emerso che il fabbricato oggetto di procedimento ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 19/02/1972; da tale parere favorevole è stato rilasciato in data 23/02/1972 il Nulla Osta alla realizzazione dell'immobile. Successivamente nello specifico in data 05/02/1973 è stato rilasciato, per il medesimo fabbricato oggetto di procedimento, un nuovo Nulla Osta per poter modificare il prospetto a condizione che i muri perimetrali non vengano demoliti, allo scopo di mantenere inalterato il volume iniziale.

5.1 Risposta al quesito 12): *“verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,6^o comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46,5^o comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse”;*

Sulla base di indagini effettuate presso gli Uffici comunali competenti, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta in regole con le autorizzazioni necessarie; lo stesso edificio si caratterizza per



un rilevante interesse storico-artistico e di pregio ambientale, per cui eventuali interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria dovranno essere oggetto di esame da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA. Di Catania

5.1 Risposta al quesito 13): *“verifichi se i beni pignorati siano gravanti 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”;*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere per un 1/2 di proprietà del debitore esecutato, dunque non sono gravati da censo. La restante proprietà è della signora [REDACTED] (sorella del debitore esecutato), la quale risulta essere comproprietaria in ragione di 1/2 degli immobili oggetto del procedimento; la stessa signora [REDACTED] si costituisce nella medesima procedura esecutiva (Vedi **Allegato 6**, memoria di costituzione) chiedendo che le venga riconosciuta in sede di riparto la quota di suo spettanza.

5.1 Risposta al quesito 14): *“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili oggetto di procedimento risultano essere di circa 10.000,00 Euro; allo stato attuale non vi sono spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

5.1 Risposta al quesito 15): *“accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”;*

Dai vari sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti appare evidente che l'immobile censito al Comune di Scordia, Foglio 21, part. 561, non è occupato direttamente dal debitore esecutato, ma dalla signora [REDACTED], la quale occupa l'immobile a titolo gratuito.

Quindi sull'immobile non gravano affitti o altre tipologie di canoni.

5.1 Risposta al quesito 16): *“dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di*



indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

Gli immobili di piena proprietà pro quota in ragione di $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato, risultano essere:

- Terreni agricoli censiti al Catasto dei terreni del Comune di Scordia
 - a) Foglio 24:
 - part. 854, classe 2, esteso 00.00.14 Ha;
 - part. 999, esteso 00.00.40 Ha;
 - part. 997, esteso 00.02.30 Ha;
 - b) Foglio 11:
 - part. 162, Classe 2, esteso 00.11.60 Ha;
 - c) Foglio 12:
 - part. 4, Porz. AA, esteso 00.65.00 Ha;
 - part. 4, Porz. AB, Classe 4, esteso 00.04.43 Ha;
 - part. 113, Classe 4, esteso 00.12.83 Ha.
- Fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 21:
 - part. 561, piano T, sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 103;
 - part. 561, piano 1-2, sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 1,5 vani, Via Parisi 3;
 - part. 561, piano 1-2-3, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, Via Parisi 1;
 - part. 561, piano T-1-2-3, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Via Parisi 1;
 - part. 561, piano T, sub. 5, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 101.

Essendo costituito da più cespiti, i beni oggetto di procedimento potrebbero essere suddivisi in più lotti; nello specifico si potrebbe procedere, considerata la natura dei beni, alla realizzazione di 3-4 lotti.

5.1 Risposta al quesito 17): *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio la tipologia di ciascun immobile (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, ecc.)”;*

I beni oggetto di questa perizia risultano essere:

- a) terreni agricoli che complessivamente si estendono per una superficie di circa 00.96.70 ettari così suddivisi:
 - Foglio 24, part. 854 e 997 ricadono in zona “B1” – di Completamento;



- Foglio 24, part. 999 ricade su “Sede Stradale di Piano”;
- Foglio 11, part. 162 ricade
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”,
 - in parte in zona “C3” di Espansione,
 - in parte in “Zona di Verde”
- Foglio 12, part. 4 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte in zona “F3C” – Parco Suburbano Grotta del Drago”,
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”
- Foglio 12, part. 113 ricade
 - in parte in zona “E” – Agricola,
 - in parte su “Sede Stradale di Piano”;

b) un fabbricato così individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 21:

- part. 561, piano T, sub. 1, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 103;
- part. 561, piano 1-2, sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 1,5 vani, Via Parisi 3;
- part. 561, piano 1-2-3, sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 2,5 vani, Via Parisi 1;
- part. 561, piano T-1-2-3, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Via Parisi 1;
- part. 561, piano T, sub. 5, Categoria C/1, Classe 5, consistenza 15 mq, Via Vittorio Emanuele Orlando 101.

Come più volte sopra menzionato il fabbricato oggetto di procedimento è stato sottoposto in seguito ad autorizzazioni chieste ed ottenute, ad un aggiornamento degli atti catastali che ha portato ad un accorpamento dei suddetti sub (1, 2, 3, 4 e 5) e all’ottenimento di un unico sub, il 6, che oggi è quello in cui viene identificato l’immobile.

Dai vari sopralluoghi effettuati si è accertato che l’immobile oggetto di procedimento è costituito da un’unica struttura che si eleva tre piani fuori terra; si tratta di un tipico fabbricato baronale che presenta una superficie catastale di circa 257 mq, con soffitti alti e con rifiniture di pregio, che oggi non sono più apprezzabili a causa delle infiltrazioni che si sono susseguite nei tempi, in alcune stanze. Il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre internamente come si può evincere dall’allegato fotografico, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e risultano essere necessarie una serie di interventi per poter rendere l’immobile abitabile. Molto evidenti risultano essere le tracce di infiltrazioni di umidità che nel tempo hanno favorito l’insorgere di muffe che hanno compromesso gran parte dello stesso immobile; inoltre durante i sopralluoghi si è accertato che il primo, il secondo e il terzo piano erano privi di elettricità e lo stesso impianto elettrico appariva obsoleto e danneggiato in più parti. Obsoleti risultano essere anche gli impianti idrici, fognari e di riscaldamento, i quali necessitano di interventi urgenti per il



loro ripristino e la loro messa in sicurezza. Nonostante l'immobile sia abitato dalla zia del debitore esecutato, la quale comunque occupa solo il piano terra del fabbricato, necessita di interventi di ristrutturazioni e di adeguamento degli impianti prima che lo stesso possa essere regolarmente reso abitabile.

5.1 Risposta al quesito 18): *“indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.”*

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano nessuna tipologia di vincoli o oneri, se non quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 4**).

5.1 Risposta al quesito 19): *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.”*

Dalle descrizioni sopra espresse, considerando l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, la superficie e i criteri di stima determinati al paragrafo 4.1, la stima è avvenuta sulla base di diversi sopralluoghi e tenendo conto di tutta la documentazione raccolta presso gli enti competenti e le dovute indagini di mercato effettuate.

Per il calcolo della stima dei beni oggetto di pignoramento, sono state considerate la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare

Tutto ciò considerato e premesso, il più probabile valore complessivo dei beni oggetto di procedimento viene stimato in circa € **222.197,00**.

La cifra sopra riportata è scaturita dai calcoli come di seguito riportati:

Lotto n.1: fabbricato censito al catasto del Comune di Scordia (CT)

- Foglio 21 Particella 561 sub 6 – Mq 257 circa
- 257 mq x 800,00 Euro/mq = **205.600,00 Euro Circa**

Lotto n. 2: Porzione di terreno, censito al catasto del Comune di Scordia (CT),

- Foglio 24, part. 854, 997, 999; Ettari 00.02.84 Ha circa



- 00.02.84 Ha x 10.000 €/Ha = **284,00 €/Ha circa**

Lotto n. 3: Porzione di terreno, censito al catasto del Comune di Scordia (CT),

- Foglio 11, Particella 162—Ettari = 00.11.60 circa
- 00.11.60 ha x 13.000,00 €/Ha = **1.508,00 € Circa**

Lotto n. 4: Porzione di terreno, censito al catasto del Comune di Scordia (CT),

- Foglio 12, Particelle 4, 113—Ettari 00.82.25 circa
- 00.82.25 ha x 18.000,00 €/Ha = **12.337,50 € Circa**

TOTALE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

222.197,00

(DICONSI DUECENTOVENTIDUEMILACENTONOVANTASETTE,50 EURO CIRCA)

5.1 Risposta al quesito 20): *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;*

Dai sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano vendibili anche in PIU’ LOTTI (3-4) considerando le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nello specifico, considerato il fatto che i beni sono oggetto di perizia ricadono in più fogli di mappa non si giustifica un eventuale frazionamento degli stessi.

5.1 Risposta al quesito 21): *“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

Si riporta completa documentazione fotografica relativa ai beni oggetto di pignoramento nell’*Allegato n. 2* e nell’*Allegato n. 5* le relative visure catastali e fogli di mappa inerenti ai terreni oggetto di perizia.

5.1 Risposta al quesito 22): *“verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l’indice di*



prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione”

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati sopra riportati e dall'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato oggetto di perizia risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Lo scrivente CTU, nella qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 21477, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "D". (*Allegato n. 8*).



Nella speranza di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede, il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati, si resta comunque a disposizione, qualora lo ritenesse necessario, del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o ulteriori indagini.

Elenco Allegati

- Allegato 1: verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: ispezione ipotecarie;
- Allegato 4: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5: visure catastali, foglio di mappa;
- Allegato 6: memoria di costituzione;
- Allegato 7: aggiornamenti atti catastali;
- Allegato 8: Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Caltagirone li, 16 Luglio 2018

IL CTU
Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

