

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione Esecuzione Immobiliare**

**Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa [REDACTED]**

Esecuzione Immobiliare N. 130/2012 R. G. Es. promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

oo

**1) Premessa**

Con apposita ordinanza del 18.06.2013 la S.V. nominava la sottoscritta Agronomo dott.ssa Paola Vento consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare sopra descritta.

All'udienza del 22.06.2013, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, e verifichi 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 segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 3) Accerti 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) Verifichi 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 nelle note di trascrizione ), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 5) Accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 8) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizione ) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 10) 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.I.E. da 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:

11) 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 casi 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;

12) 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;

13) 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;

14) 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;

- 15) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ( 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc. );
- 16) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- 18) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 19) 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.

Sono stati concessi n. 90 giorni per il deposito della relazione scritta.

La scrivente con istanza del 16.01.2014 ha richiesto n. 60 giorni di proroga per il completamento del mandato ricevuto.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata alle parti con lettera raccomandata a .r del 13.03.2014.

La presente relazione di CTU si compone di n. 3 paragrafi, e precisamente:

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai quesiti;
4. Conclusioni

## **2) Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta ha richiesto tutta la necessaria documentazione catastale ( visure, estratti di mappa e planimetrie – all. n. n. 2, 3 e 4 ).

E' stato altresì richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia, copia della documentazione volta ad accertare la conformità alla vigenti norme in materia urbanistica – edilizia dell'abitazione sita in via Napoli e distinta nel N.C.E.U al fg. ■■■ particella 312 ( all. dal n. 6 al n. 10 ).

Con lettera raccomandata a.r. del 27.01.2014 la sottoscritta CTU dava appuntamento per il giorno 11 febbraio 2014 alle ore 15.00, con ritrovo davanti all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia.

Sui luoghi fissati per l'appuntamento si sono presentati: la sig.ra ■■■■



██████████ moglie del sig.re ██████████ ██████████ e i sig.ri ██████████

██████████ e ██████████ ██████████

Nota del CTU

*Il sig. ██████████ ██████████ è deceduto in data 11.03.2013, per come dichiarato dai presenti in sede di sopralluogo e per come si evince dal certificato di morte allegato alla presente relazione di CTU ( all. n. 5 ).*

In compagnia dei presenti la scrivente ha eseguito i necessari rilievi tecnici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16.20 ( si veda verbale di sopralluogo – all. n. 1 ).

### **3) Risposta ai quesiti.**

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 04.07.2012 emesso dal Tribunale di Caltagirone trascritto in data 26.09.2012 ai n.n. ██████████ risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- **Terreno in Scordia, riportato in Catasto Terreni al foglio ██████████**  
**particella 626 ca 69, particella 42 di are 27.13, particella 43 di are 24.09 e particella 409 di are 1.05, in piena proprietà di spettanza per ½ ciascuno dei Sigg.ri ██████████ ██████████ e ██████████**

██████████



Distinto al N.C.T. al foglio [redacted] particelle 626 qualità agrumeto classe 2° esteso are 00.69, 42 qualità agrumeto classe 2 esteso are 27.13, 43 qualità agrumeto classe 2° esteso are 24.09 e 409 qualità agrumeto classe 2° esteso are 01.05.

In testa a [redacted] e [redacted] comproprietari.

L'estensione complessiva è di are 52.96.

- **Abitazione di tipo popolare in Scordia, via Giuseppe Garibaldi n. [redacted], piano 2, vani 2,5, riportato in catasto al foglio [redacted], particella 276, sub. 4 in piena proprietà di spettanza per ½ ciascuno dei [redacted] e [redacted];**

Distinto al N.C.E.U al foglio [redacted] particella 276 sub 4 categoria A/4 classe 3° consistenza 2,5 vani piano 2 in testa a [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½;

- **Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [redacted] piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio [redacted], particella 312, sub.2 in piena proprietà per 1/1 di [redacted];**

Distinto al N.C.E.U. al foglio [redacted] particella 312 sub.2 categoria A/4 classe 5° consistenza 2,5 vani piano 1 in testa a [redacted] proprietà per 1/1;

- **Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [redacted] piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio [redacted], particella 312, sub.4, in piena proprietà per 1/1 di [redacted];**

Distinto nel N.C.E.U al foglio [redacted] particella 312 sub. 4 categoria A/4 classe 5° consistenza 4 vani piano 3 - 4 in testa a [redacted] proprietà per 1/1.



- Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. 5, al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio 10, particella 312, sub.1, in piena proprietà per ½ del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Distinto al N.C.E.U. al foglio 10 particella 312 sub 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 50 mq piano terra, in testa a ~~XXXXXX~~ di ~~XXXXXX~~ proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~ proprietà per ½ bene personale e ~~XXXXXXXXXXXX~~ proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~

2) *Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

In base a quanto indicato all'art. 567 c.p.c. la documentazione risulta completa.

3) *Accerti 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;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, si attesta quanto segue;

- Terreno in Scordia, riportato in Catasto Terreni al foglio 10, particella 626, ca 69, particella 42 di are 27.13, particella 43 di are 24.09 e particella 409 di are 1.05,
- Abitazione di tipo popolare in Scordia, via Giuseppe Garibaldi n. 20, piano 2, vani 2,5, riportato in catasto al foglio 12, particella 276, sub. 4.

Piena proprietà di ½ ciascuno dei ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~





- [REDACTED]
- **Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 8, piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio 10, particella 312, sub.2;**
  - **Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 8, piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio 10, particella 312, sub.4.**

Piena proprietà in ragione di 1/1 di [REDACTED]

- **Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. 8, al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio 10, particella 312, sub.1.**

Proprietà in ragione di 1/2 di [REDACTED]

4) *Verifichi 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 nelle note di trascrizione ), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

Dallo studio della documentazione in possesso dalla scrivente, risulta che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

5) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente si certifica che alla data del 28.09.2012 risultano le seguenti provenienze:

- **Terreno in Scordia, riportato in Catasto Terreni al foglio 10, particella 626, ca 69, particella 42 di are 27.13, particella 43 di are 24.09 e particella 409 di are 1.05,**



- Abitazione in Scordia, via Giuseppe Garibaldi n. 22, piano 2, vani 2,5, riportato in catasto al foglio 12, particella 276, sub. 4.

Ai sig.ri [redacted] nato a Militello in Val di Catania il 23/05/1929 e [redacted] nata a Scordia il 10/04/1937 gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione n.n. [redacted] del 31/07/1968 nascente da atto di vendita Not. [redacted] del 30/07/1968 a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] avente per oggetto un terreno con fabbricato rurale in Scordia di are 59.96 in catasto al foglio 12 particelle 42-43;

Trascrizione n.n. [redacted] del 20/01/1975 nascente da atto di vendita Not. [redacted] del 20/01/1975 a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] Angelo, avente per oggetto una casa in Scordia Via Gambero n. [redacted] costruita su terreno in catasto al foglio 12 particella 276.

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 2, piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio 12, particella 312, sub.2
- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 2, piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio 12, particella 312, sub.4

Al sig.re [redacted] nato a Catania il 25/03/1964 gli immobili erano così pervenuti:

Trascrizione n.n. [redacted] del 19/06/1989 nascente da atto di vendita Not.



del 14/06/1989 a favore di per la piena proprietà contro , e avente per oggetto una casa con la soprastante area edificabile libera in Scordia Via Napoli n. al piano T di vani 2 in catasto fg. part. 312.

Trascrizione del 03/01/1992 nascente da concessione edilizia emessa dal Comune di Scordia il 20/12/1991 a favore di nato a Catania il 25/03/1964 contro Comune di Scordia avente per oggetto concessione edilizia per un'abitazione in Scordia Via Napoli in catasto fg. part.312.

- **Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. , al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio , particella 312, sub.1.**

Al sig.re nato a Catania il 25/03/1964 la quota dell'immobile era così pervenuta:

Trascrizione n.n. del 19/06/1989 nascente da atto di vendita not. del 14/06/1989 a favore di ( per la piena proprietà ) contro , e avente per oggetto una casa con la soprastante area edificabile libera in Scordia Via Napoli n. al piano T di vani 2 in catasto al foglio particella 312;

Trascrizione nn. del 03/01/1992 nascente da concessione edilizia emessa dal Comune di Scordia il 20/12/1991 n. a favore di nato a Catania il 25/03/1964 contro Comune di Scordia avente per oggetto concessione edilizia per un'abitazione in Scordia



Via Napoli in catasto fg. [redacted] part.312;

Trascrizione n.n. [redacted] del 10/09/2009 nascente da atto di vendita Not. [redacted] del 09/09/2009 a favore dei coniugi [redacted] contro [redacted] avente per oggetto tra l'altro la vendita della quota di ½ di un garage C6 in Scordia Via Napoli n. [redacted] al piano terra di mq.50 in catasto al foglio [redacted] particella 312 sub.1.

6) *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante*

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali, in funzione della documentazione esistente negli atti di causa.

7) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.*

Gli immobili risultano correttamente accatastati.

8) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità ( iscrizioni, trascrizioni ) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore precedente, risulta che sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n.n. [redacted] del 01/06/2010** nascente da decreto ingiuntivo del 10/03/2008 emesso dal Tribunale di Caltagirone sez. Grammichele a favore del Credito Siciliano spa con sede in Palermo contro [redacted] e [redacted]

[redacted]



- **Iscrizione n.n. 5662743107 del 23/10/2004** nascente da ipoteca legale emessa da Montepaschi SE.RI.T del 01/06/2004 a favore di Montepaschi SE.RI.T S.p.A con sede in Catania contro ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ sopra un'abitazione A4 in scordia in catasto al foglio ~~\_\_\_\_\_~~ part.312;
- **Iscrizione n.n. \_\_\_\_\_ del 14/11/2005** nascente da ipoteca legale emessa da Montepaschi SE.RI.T del 04/11/2005 a favore di Montepaschi SE.RI.T S.p.A con sede in Catania contro ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ sopra un'abitazione A4 in Scordia in catasto al foglio ~~\_\_\_\_\_~~ part. 312;
- **Trascrizione n.n. \_\_\_\_\_ del 26/09/2012** nascente da verbale di pignoramento del 04/07/2012 emesso dal Tribunale di Caltagirone a favore della Finanziaria San Giacomo S.p.A con sede in Sondrio contro ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~.

9) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dal certificato di destinazione urbanistica prodotto dal creditore precedente e rilasciato in data 09/10/2012 dal comune di Scordia Area 5 – Pianificazione – Urbanistica – Territorio, si certifica:

- le particelle 42, 43, 409 e 626 distinte in catasto al foglio ~~\_\_\_\_\_~~ 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, ricadono in zona "E AGRICOLA".


*10) 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. da 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;*

La scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili pignorati in n. 2 lotti, visibili nelle allegate fotografie e precisamente:

Lotto n. 1 - Foto n. n. 1 e 2;

Lotto n. 2 – Foto dal n. 3 al n. 18.

#### **LOTTO n. 1**

- Terreno agricolo sito in territorio di Scordia, distinto al N.C.T. al foglio  particelle **626** estesa are 00.69, **42** estesa are 27.13, **43** estesa are 24.09 e **409** estesa are 01.05.

Il fondo, esteso complessivamente **Ha.0.52.96**, è riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa ( all. n. 3. ), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo

Presenta giacitura prevalentemente pianeggiante e tessitura tendenzialmente di medio impasto.

Trattasi di terreno con orientamento monoculturale, nella specie agrumeto.



Il fondo è dotato di impianto di irrigazione localizzato, fondamentale per garantire la produzione anche in caso di siccità prolungata. Gli agrumi sono infatti estremamente sensibili a ogni irregolarità nel bilancio idrico, per cui una normale gestione dell'irrigazione assume un ruolo determinante per il raggiungimento di un buon equilibrio vegeto - produttivo e di un elevato livello qualitativo dei frutti.

In sede di sopralluogo, la sottoscritta CTU ha rilevato la presenza, sulle foglie di alcune piante di ingiallimenti dell'apice e dei margini, ed ingiallimenti delle nervature.

Tali sintomi sono riconducibili ad una carenza di macro e micro elementi, che può essere attenuata con il ricorso alla somministrazione di concimi con titoli specifici in rapporto alle esigenze nutrizionali delle piante.

Il fondo necessita di interventi di manutenzione, ma nel complesso le piante si presentano in discrete condizioni vegeto - produttive.

La viabilità di accesso al fondo è buona.

- **LOTTO n. 2**

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [redacted] piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio [redacted] particella 312, sub.2 in piena proprietà per 1/1 di S. [redacted]

E' riportato graficamente nell'allegata planimetria catastale ( all. 4.1 ).

L'immobile ( foto n.n. 3, 5, 6 e 8 ), destinato a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Scordia in via Napoli con accesso dal civico [redacted]

Internamente si compone di una cucina - pranzo, una camera da letto matrimoniale, di un vano adibito a servizio igienico costituito da un lavabo, bidet, water e piatto doccia, per complessivi mq. 50 circa.



L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Si considera discreto il livello di finitura, così come la qualità dei materiali adoperati e lo stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, via Giuseppe Garibaldi n. [REDACTED] piano 2, vani 2,5, riportato in catasto al foglio [REDACTED] particella 276, sub. 4.

Piena proprietà di ½ ciascuno dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [REDACTED] piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio [REDACTED], particella 312, sub.4, in piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Sono riportati graficamente nelle allegte planimetrie catastali, rispettivamente all. n.11 e n. 4.2 .

Gli immobili ( foto dal n. 11 al n. 17 ), destinati a civile abitazione, sono ubicati nel Comune di Scordia in via Napoli, con accesso dal civico [REDACTED]

Internamente sono così costituiti: al 2° piano ( particella 276 sub. 4 ) da una camera da letto matrimoniale che si affaccia sulla via Garibaldi, da una cameretta e da un piccolo ripostiglio, per complessivi mq. 50 circa; al 3° piano da un ampio salone di mq. 60 circa; al 4° piano ( mansarda ) da un'ampia cucina ed un vano adibito a servizio igienico per complessivi mq. 25 circa, oltre una terrazza di mq. 13,00 circa.

Si considera ottimo il livello di finitura, così come la qualità dei materiali





adoperati e lo stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal sig.

~~XXXXXXXXXX~~ e dalla sua famiglia.

- Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. ~~10~~, al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio ~~10~~ particella 312, sub.1, in piena proprietà per ½ del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

E' riportato graficamente nell'allegata planimetria catastale ( all. n. 4.3 ):

L'immobile ( foto n.n 7 e 9 ) di circa mq. 50, è adibito a garage ed a deposito di materiale vario.

*11) 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'identificazione 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 dati riportati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni, ed identificano gli immobili in modo univoco.

*12) 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;*

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia, agli immobili oggetto della CTU sono associate le seguenti concessioni:

- Copia della concessione edilizia emessa dal Comune di Scordia il 20/12/1991 n. [redacted] ( all. n. 6 ) a favore di [redacted] nato a Catania il 25/03/1964 avente per oggetto concessione edilizia per un'abitazione in Scordia Via Napoli, [redacted] in catasto fg. 12 part.312.

Viene altresì allegata la seguente documentazione:

- Copia della domanda di sanatoria presentata in data 29.03.1995 da [redacted] ( all. n. 7 ) e relativa a chiusura parziale della veranda per mq. 13,14
- Copia scheda urbanistica ( all. n. 8 );
- Copia consenso a vincolo di servitù ( all. n. 9 );

Nota del CTU

*Alla copia della scheda urbanistica ( all. n. 8 ) richiesta dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia, è allegata la dichiarazione del sig. [redacted] e [redacted] - proprietario dell'unità immobiliare sita in Scordia in Via Garibaldi n. [redacted] in catasto al foglio [redacted] particella 312 – con la quale consente il vincolo della servitù del vano scala della suddetta unità immobiliare a favore di [redacted] [redacted] per accedere all'unità immobiliare costruenda sita in via Napoli n. [redacted] ( si veda all. n. 9 ).*



- Copia planimetrie rilasciate dall'ufficio Tecnico del Comune di Scordia ( all. n. 10 ).

*13) 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;*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dei debitori esecutati e non risultano in essere contratti di locazione.

*14) 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 descritti nella presente relazione sono stati pignorati per intero, ad eccezione dell'immobile ubicato in Scordia Via Napoli n. 4, al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio 42, particella 312, sub.1, in piena proprietà per ½ del Sig. ██████████ ██████████

*15) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ( 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 di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc. );*

Si rimanda a quanto già descritto al punto 10°.

*16) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.*

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti al punto 10°, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico – comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quello oggetto di valutazione, effettuando sul valore stimato le opportune aggiunte e detrazioni.

Sono state altresì prese in considerazione alcune variabili incidenti sul più probabile valore di mercato, e precisamente: l'ubicazione dell'immobile, le sue caratteristiche costruttive, il livello di finitura, la qualità dei materiali adoperati e il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona.

Per quanto concerne i terreni agricoli, la valutazione degli stessi non può prescindere da alcune considerazioni di carattere economico, e precisamente la presenza di una persistente crisi di mercato, che si manifesta attraverso la riduzione dei flussi di export verso l'esterno e con difficoltà di collocazione



del prodotto fresco sui mercati nazionali.

Permane inoltre una forte divaricazione tra crescita dei costi di produzione, caratterizzati dal costo della manodopera e dagli oneri fiscali a carico delle imprese, e diminuzione dei prezzi reali di vendita, con crescente incremento percentuale del prodotto indirizzato verso la trasformazione industriale.

Nota del CTU

*La valutazione della quota di pertinenza dei singoli debitori eseguiti, verrà attribuita al successivo paragrafo 4° ( conclusioni ).*

Per quanto sopra esposto, sono stati attribuiti i seguenti valori:

**Lotto n. 1.**

- Terreno agricolo in Scordia, riportato in Catasto Terreni al foglio [redacted] particella 626, ca 69, particella 42 di are 27.13, particella 43 di are 24.09 e particella 409 di are 1.05, in piena proprietà di spettanza per ½ ciascuno dei Sigg.ri [redacted] e [redacted]

Il fondo è esteso complessivamente Ha. 0.52.96.

E' stato attribuito un valore di €. 40.000,00/Ha quindi;

€4,00 x mq.5.296 = **€. 21.184,00.**

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [redacted], piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio [redacted], particella 312, sub.2 in piena proprietà per 1/1 di [redacted];

E' stato attribuito un valore di €.800,00/mq quindi:

- €. 800,00 x mq. 50 = **€. 40.000,00.**
- Abitazione di tipo popolare in Scordia, via Giuseppe Garibaldi n. [redacted] piano 2, vani 2,5, riportato in catasto al foglio [redacted] particella 276, sub.



4.

Piena proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri [redacted] e [redacted].

E' stato attribuito un valore di €. 950,00/mq quindi;

$$€.950,00 \times \text{mq. } 50 = \mathbf{€. 47.500,00}$$

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. [redacted], piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio [redacted] particella 312, sub.4, in piena proprietà per 1/1 di [redacted].

E' stato attribuito un valore di €. 950,00/mq quindi;

$$€. 950,00 \times \text{mq. } 85 = \mathbf{€.80.750,00}$$

- Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. [redacted], al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio [redacted] particella 312, sub.1, in piena proprietà per ½ del Sig. [redacted].

E' stato attribuito un valore di €. 400,00/mq quindi:

$$€.400,00 \times \text{mq. } 25 \left( \frac{1}{2} \text{ di } 50 \text{ mq} \right) = \mathbf{€.10.000,00.}$$

*17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

Si rimanda a quanto descritto al punto 10°

*18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Sono state allegate n. 18 foto.

19) 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.*

Lotto n. 1

I terreni agricoli non sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica.

Lotto n. 2.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, non sono emerse informazioni che attestano che gli immobili siano provvisti della certificazione energetica.

#### **4) Conclusioni.**

Il valore complessivo stimato del compendio pignorato è di **€. 199.434,00**  
( €. 21.184,00 + €. 40.000,00 + €. 47.500,00 + €. 80.750,00 + €. 10.000,00 )

Il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori escutati è la seguente :

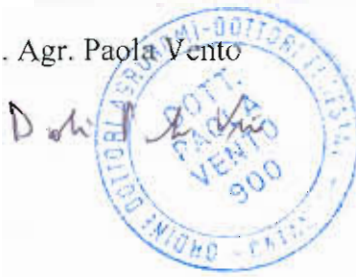
<del>_____</del>	<b>€. 34.342,00</b>
<del>_____</del>	<b>€. 34.342,00</b>
<del>_____</del>	<b>€.130.750,00</b>

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, li 13.03.2014

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento





70



20







30



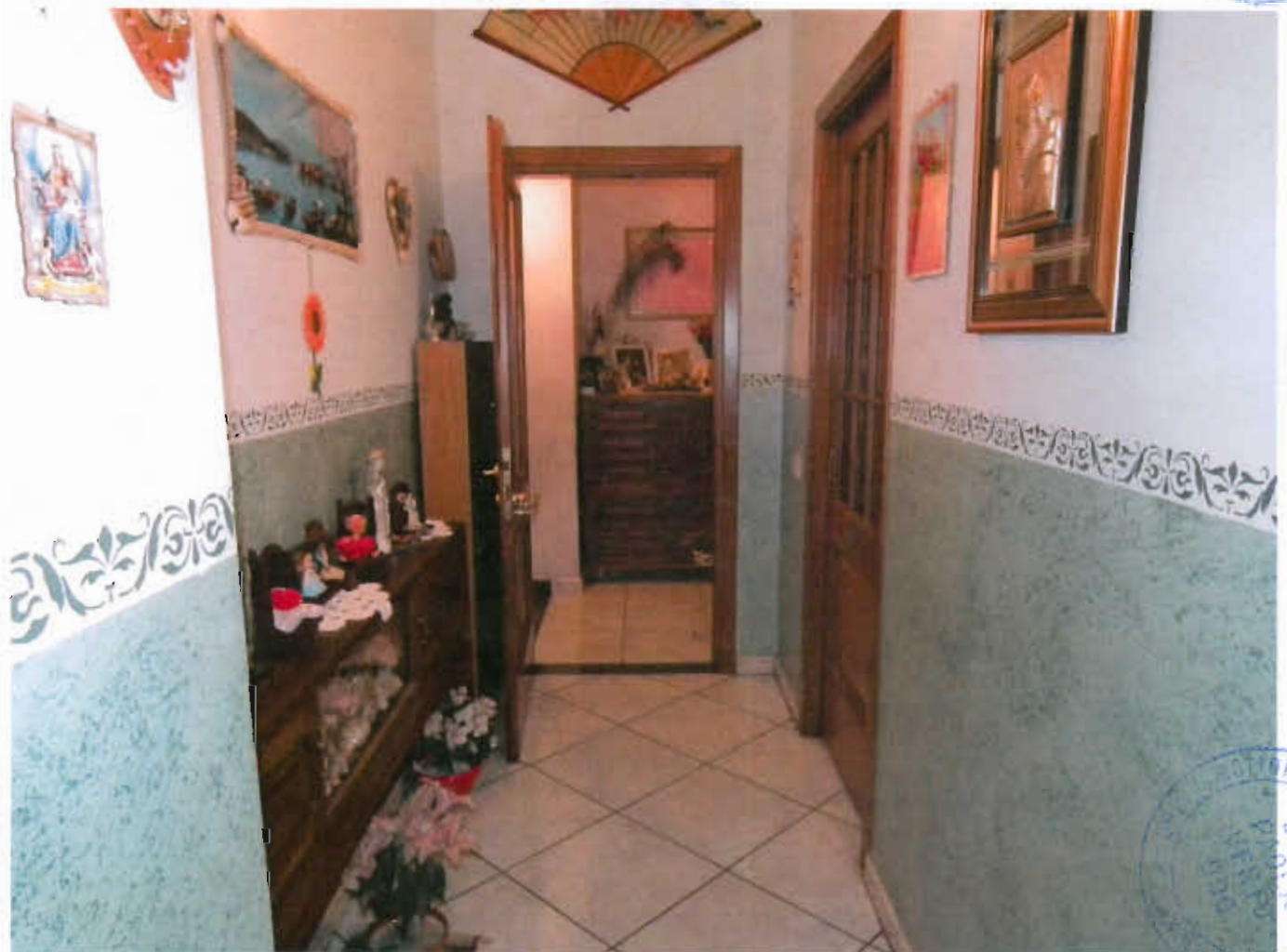
h<sup>o</sup>







70



80





80



80





11<sup>o</sup>



12<sup>o</sup>





130



140





15<sup>a</sup>



16<sup>a</sup>





17<sup>2</sup>



17<sup>2</sup>

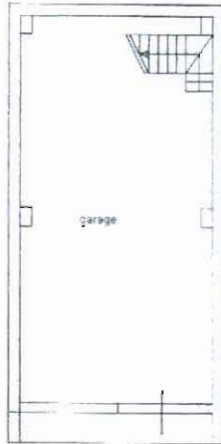






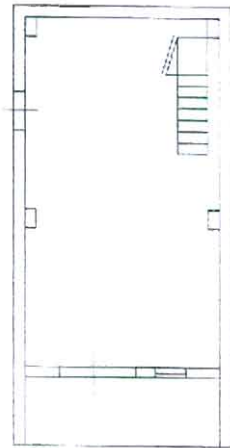
PIANO TERRA

h=2.90



Via Nacci

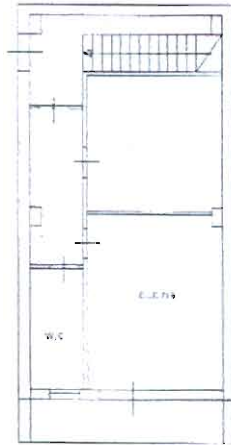
PIANO TERZO  
h=2.90



PIANO QUARTO  
h=2.60



PIANO PRIMO  
h=2.90



V. S. Nicosi

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sczione Esecuzione Immobiliare**

**Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Angelozzi**

Esecuzione Immobiliare N. ~~2010/0000~~ R. G. Es. promossa da

Finanziaria San Giacomo S.p.A

Contro

~~2010/0000~~

Udienza 15.02.2017 ore 12.00

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Chiarimenti**

In seguito ai chiarimenti richiesti dalla S.V. la sottoscritta Dott. Agr. Paola

Vento, CTU nella procedura sopra indicata, riferisce in merito a:

**A) Formazione dei lotti**

LOTTO n. 1

- Terreno agricolo sito in territorio di Scordia, distinto al N.C.T. al foglio 29 particelle **626** estesa are 00.69, **42** estesa are 27.13, **43** estesa are 24.09 e **409** estesa are 01.05.

Al fondo, esteso complessivamente **Ha.0.52.96**, è stato attribuito un valore di

**€ 21.184,00.**

LOTTO n. 2

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 5, piano 1, vani 2,5, riportato in Catasto al foglio 12, particella **312**, sub.2 in piena proprietà per 1/1 di ~~2010/0000~~

E' stato attribuito un valore di **€ 40.000,00.**

## LOTTO n. 3

- Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n. 5, piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio 12, particella 312, sub.4, in piena proprietà per 1/1 di ~~Carlo Antonio...~~

E' stato attribuito un valore di €. 80.750,00.

Come già riportato nella relazione integrativa depositata in data 08.08.2016, in sede di sopralluogo ( 11.02.2014 ) è stato riscontrato che il terzo piano, che si affaccia sulla via Napoli, è stato unito alla particella 276 sub. 4 ( secondo piano ), piena proprietà di ½ ciascuno dei Sigg.ri ~~Antonio...~~

All'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 12 **particella 276 sub. 4**, è stato attribuito, nella relazione di CTU depositata in data 13.3.2014, un valore di €. 47.500,00.

## LOTTO n. 4

- Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. 5, al piano terra di mq.50, riportato in Catasto al foglio 12, **particella 312, sub.1**, in piena proprietà per ½ del Sig. ~~Antonio...~~

Nella relazione di CTU depositata in data 13/03/2014 è' stato attribuito un valore di €. 400,00/mq quindi:

- €400,00 x mq. 25 ( ½ di 50 mq ) = €10.000,00 che rappresenta il valore della quota di pertinenza del debitore esecutato.

**B) Immobile in comproprietà**

Autorimessa in Scordia, Via Napoli n. 5, distinta al N.C.E.U. al foglio 12 particella 312 sub 1 categoria C/6 classe 4 consistenza 50 mq piano terra, in

testa a ~~Luigi~~ proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con

~~Luigi~~ proprietà per ½ bene personale e

~~Luigi~~ proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con

~~Luigi~~

Si può ipotizzare che i coniugi ~~Luigi~~ ( fratello del debitore  
esecutato ) ~~Luigi~~ possano manifestare un interesse all'acquisto  
della quota di pertinenza del debitore esecutato..

L'immobile presenta comunque una certa appetibilità, dato che si trova  
ubicato in una zona centrale.

Quanto sopra, in fede.

Caltagirone, 15.02.2017

il CTU

Dott.Agr. Paola Vento

*Paola Vento*