



**Dott. Simone Amato**  
AGRONOMO

Studio: Via Verga, 10 - 95041 Caltagirone (CT) - Tel./Fax 0933.34107  
mobile: 328.2850121 - 389.5172094 - e-mail: info@studiosimoneamato.it

**OGGETTO:**

Esecuzione immobiliare 126/2012 R.G.Es.

Creditore Procedente: Credito Fondiario difeso dall'Avv. L. Scavone

Debitore Esecutato: ...

Giudice: Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro | Tribunale di Caltagirone  
Esecuzioni Immobiliari

Data conferimento incarico 10/02//2017

Allegati:	1 Conferimento incarico	2 Invito al sopralluogo
	3 Verbale di sopralluogo	4 Atto di compravendita
	5 Visure catastali	6 Visura Ipotecaria
	7 Destinazione Urbanistica	8 Visura storica ed estratto di mappa
	9 Conce. Edilizia in sanatoria	10 Elaborato fotografico e planimetrie

Data: Caltagirone



# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

## SEZIONE ESECUZIONI

*Esecuzione Immobiliare n. 126/2012 R.G. Es.*

G.E: dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

C.T.U.: dr. agr. Simone Amato

### Esecuzione immobiliare

Promossa: *dal creditore procedente – Credito Fondiario*

Contro: *debitore esecutato – [redacted]*

Il sottoscritto Dott. Agr. Simone Amato, libero professionista, iscritto al n. 1227 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, veniva nominato il 24/10/2017, CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 126/2012, **promossa** dal creditore procedente *Credito Fondiario* rappresentata e difesa dall'Avv. L. Scavone **contro**: debitore esecutato - [redacted]. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 01/03/2017 lo scrivente prendeva conoscenza del mandato ricevuto (allegato 1).

### **1.1 OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, c.t.u., dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto della procedura 126/2012, presso l'Agenzia per il territorio di Catania e all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, ha iniziato i lavori come previsto nell'incarico e precisamente:

- in data 06/06/2017, inviavo avviso di convocazione a mezzo pec all'Avv. L. Scavone parte creditrice e giorno 07/06/2016 per parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. n. 139883248603 alla [redacted], fissando il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 15/06/2017 ore 9:00 presso l'immobile oggetto della procedura situato a Caltagirone in via Garibaldi, 121. Alla data e ora stabilita, sui luoghi dell'appuntamento, nessuno delle parti erano presenti. Lo scrivente dopo aver atteso circa 15 minuti, ha dato corso al sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'interno della proprietà in quanto oltre ad essere chiusa c'erano all'interno del cortile antistante il fabbricato circa 10 cani liberi che impedivano allo scrivente di avvicinarsi. Inoltre, il debitore esecutato non ha provveduto al ritiro della raccomandata presso l'ufficio postale e la stessa è tornata indietro al mittente dopo 30 giorni di compiuta giacenza.
- in data 13/09/2017 inviavo il secondo invito di convocazione a mezzo pec all'Avv. L. Scavone parte creditrice, e a parte esecutata a mezzo raccomandata a.r. n. 05210840435-4 [redacted], fissando il secondo sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 22/09/2017 ore 9:00 presso l'immobile oggetto della procedura situato a Caltagirone in via Garibaldi,



121. Alla data e ora stabilita per la seconda volta nessuno delle parti erano presenti.

Inoltre, il debitore esecutato non ha provveduto al ritiro della raccomandata presso l'ufficio postale e la stessa è tornata indietro al mittente dopo 30 giorni di compiuta giacenza (allegato 2).

Alla luce di quanto su riportato lo scrivente non riuscendo a portare a compimento l'incarico ricevuto ha chiesto al sig. Giudice delle esecuzioni dott.ssa A.M. P. Cavallaro l'assistenza da parte delle forze dell'ordine per poter accedere sui luoghi e quindi espletare tutte le operazioni peritali previste.

Il sig. Giudice letto la richiesta pervenuta in data 24/10/2017 ha invitato lo scrivente a rivolgersi al Commissario di P.S. territorialmente competente al fine di contattare il debitore esecutato, affinché consenta l'espletamento della relazione di stima del compendio immobiliare pignorato. Inoltre, in caso di impossibilità a contattare il debitore nonostante l'ausilio della Forza Pubblica, ha autorizzato il CTU, ad avvalersi della Forza Pubblica per accedere al compendio immobiliare pignorato al fine dell'espletamento dell'incarico conferito, anche ricorrendo all'ausilio di un tecnico per l'abbattimento degli ostacoli fissi, ove necessario. Ha autorizzato, inoltre, previo accertamento dello stato di definitivo abbandono delle unità immobiliari pignorate, l'ausilio di un fabbro, per l'eventuale sostituzione delle serrature, qualora irreversibilmente danneggiate e, in tale evenienza, la nomina di temporaneo custode delle chiavi sino al momento della designazione del professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 569 cpc con la precisazione che, qualora il CTU dovesse riscontrare che l'immobile facente parte del compendio immobiliare pignorato è abitato dal debitore, quest'ultimo è autorizzato sin d'ora a mantenere per sé e per la propria famiglia il diritto di abitazione presso l'immobile, specificando tuttavia che ogni eventuale atteggiamento ostruzionistico teso ad impedire al CTU designato l'accesso ai luoghi al fine dell'espletamento dell'incarico conferito potrà comportare la revoca della prescritta autorizzazione. Pertanto, lo scrivente a seguito dell'estensione dell'incarico si è rivolto al Commissariato locale comunicando quando sopra e fissando la data per il sopralluogo. La data è stata concordata per il giorno 20/11/2017. Nel contempo, lo scrivente, veniva contattato dal [redacted] per parte esecutata la quale comunicava la disponibilità della propria assistita per l'espletamento delle operazioni peritali e quindi permettendo l'accesso ai luoghi.

Alla ora è data stabilita, mi sono recato sui luoghi ove ho avuto la presenza per parte esecutata della [redacted] nessuno si presentava per parte attrice.

Alle ore 9:30 si è dato corso alle operazioni peritali per rilevare gli elementi utili al completamento dell'incarico ricevuto. Alle ore 10:00 una volta completate le odierne operazioni peritali lo scrivente riservandosi di tornare eventualmente sui luoghi dichiarava chiuse le stesse. (Allegato 3)

#### OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice delle esecuzioni 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 nelle 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 ad 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 o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). 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;
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, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 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'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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore 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 ciascun immobile (ad esempio, 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 (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, di diritti demaniali, di usi civici, 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 e 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 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;
  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;

#### **Premesso**

- *In data 15/02/2008 a rogito del Notaio G. Cammarata fu concesso dal Credito Fondiario un mutuo fondiario e di costituzione di ipoteca alla s<sup>ra</sup> per la somma di € 170.000,00,*
- *Che a garanzia del capitale mutuato e deli accessori fu iscritta ipoteca in data 19/02/2008 ai nn. 9143 Reg. Ge. N. 1560 presso l'Ufficio dei Registri Generali di Catania, sopra l'immobile sito nel Comune di Caltagirone (CT) Via Garibaldi n. 121.*
- *Che con contratto di cessione in data 03/03/2009 il Credito Fondiario spa ha ceduto in blocco pro-soluto a ResLoc IT s.r.l., ai sensi del combinato disposto degli art. 1 e 4 della legge 30/04/1999 n. 130, "Legge sulla cartolarizzazione" e dell'art. 58 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, il Testo Unico bancario", con notizia datane mediante pubblicazione sulla G.U. della Repubblica Italiana del 12/03/2009 Foglio delle inserzioni n. 29 (pag. da 27 a 32), alcuni dei crediti pecuniari derivanti da contratti di mutuo fondiario e che tra i crediti ceduti è ricompreso quello riveniente dal mutuo fondiario di cui al presente atto;*

#### **Ritenuto**

*Che la mutuataria, pur avendo già beneficiato della trasformazione del tasso del mutuo e della postergazione di parte dell'arretrato maturato, è in debito nei confronti dell'istituto, alla data del 01/03/2012 della somma di € 5.653,92, oltre alle rate scadute successivamente ed oltre ai rispettivi e relativi interessi di mora ed accessori, nonché spese del precetto notificato in data 18/04/2012, non ottemperato, e quelle della presente procedura.*

*Che l'istituto istante fa salvezza di procedere – oltre che per le suindicate somme – anche per le successive semestralità a scadere con i relativi interessi di mora ed accessori fino alla risoluzione finale del mutuo, nonché per il capitale residuo ed accessori di liquidazione.*

*Ritenuto ogni altro mezzo*

*L'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di*



Caltagirone, richiesto come sopra, ha sottoposto a pignoramento il seguente immobile di proprietà dell'.....

..... e precisamente:

Immobile sito a Caltagirone in via Garibaldi, 121 costituito da villino svolgendosi a PT composto da 5,5 vani catastali con annessi un locale di sgombero al piano terra ed una corte esclusiva. Confinante nell'insieme a nord con proprietà ..... ad est con proprietà (.....); a sud con proprietà ..... e ad Ovest con strada comunale, salvo altri. Censito in Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 156 p.lla 125 sub 1, c.da Ragalsemi sn (oggi via Garibaldi n. 121), piano T, Categoria A/2, classe 5, rendita € 397,67 l'appartamento; e foglio 156 p.lla 125 sub 2 c.da Ragalsemi sn (oggi via Garibaldi n. 121), piano T, Categoria C/2, classe 5, mq. 20 rendita € 48,50 il locale di sgombero.

#### RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE:

- 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;

Il bene oggetto della procedura esecutiva n. 126/12, sito nel Comune di Caltagirone, c.da Ragalsemi - catastalmente in testa alla ditta ..... come riportato nell'atto pubblico redatto dal notaio G. Cammarata il 02/08/2004 in atti dal 04/08/2004 registrato ai nn. di rep. 95070 (allegato 4) è rilevato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al (allegato 5):

Comune	Foglio	Par. Ila	Categoria	Classe	Superficie mq
Caltagirone	156	125	A/2	5	104
Caltagirone	156	125	C/2	5	20

L'immobile è composto da un appezzamento di terreno con annessi fabbricato e una tettoia creata dalla trasformazione del locale di sgombero, confinante nell'insieme a nord con proprietà ..... ad est con proprietà ..... a sud con proprietà ..... e ad Ovest con strada comunale, salvo altri.

I confini riscontrati, in sede di sopralluogo, sono conformi a quelli rilevati catastalmente. I dati catastali che identificano l'immobile sono difformi, la superficie relativa all'appartamento identificato in categoria A/2 è aumentata mentre il locale deposito indicato in categoria C/2 è stato trasformato in una tettoia.

- 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 nelle 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;

La documentazione è conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., i dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento sono corretti.



- 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;*

Il fondo oggetto della presente relazione è di esclusiva proprietà del debitore esecutato. (allegato n. 4).

- 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*

Dall'esame degli atti catastali e dallo studio della relazione notarile risulta che gli immobili oggetto di pignoramento hanno i seguenti dati catastali:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito a Caltagirone c.da Regalsemi, snc, ubicato a piano terra, riportato in catasto al foglio n. 156 del Catasto Fabbricati di Caltagirone, p.lla 125, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 397,67, proprietà per 1/1;
- 2) Locale ad uso deposito sito a Caltagirone c.da Regalsemi, snc, ubicato a piano terra, riportato in catasto al foglio n. 156 del Catasto Fabbricati di Caltagirone, p.lla 125, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, mq 20, rendita € 48,55, in ditta a

Registri immobiliari (allegato 6)

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che nel ventennio la cronistoria dei titoli di provenienza di quanto in oggetto è la seguente:

- atto di compravendita rogato il 2 agosto 2004 dal Notaio G. Cammarata, da Caltagirone, repertorio n. 90570, trascritto il 04/08/2004 ai nn. 42315/26621, in virtù del quale
- Atto di compravendita rogato il 03 Aprile 1993 dal Notaio G. Cammarata, da Caltagirone, repertorio n. 53049, trascritto il 05/05/1993 ai nn. 15537/1189, in virtù del quale il predetto
- Alla predetta

- 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 una eventuale integrazione al creditore procedente;*

La documentazione prodotta dal creditore procedente permette allo scrivente di portare a compimento l'incarico ricevuto.

- 6) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

In fase di sopralluogo sono stati rilevati gli immobili oggetto della procedura, che pur accatastati in atto presentano delle difformità, in particolare l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una superficie incrementata mentre il locale deposito è stato trasformato in tettoia. Per quando riguarda il costo per la regolarizzazione di detta posizione è quantificato in € 2.000,00.

- 7) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare*



*con il decreto di trasferimento;*

Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie (allegato n. 6), si rileva nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 29 giugno 2012 e trascritto il 14 Settembre 2012 ai nn.ri 43358/34982 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- 1) - ipoteca volontaria nascente dall'atto di mutuo rogato dal Notaio Cammarata G., da Caltagirone, il 15 febbraio 2008, iscritta il 19/02/2008 ai nn. 9143/1560 a favore del Credito Fondiario spa, con sede a Roma, e contro Caltagirone, sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 340.000,00 di cui € 170.000,00 per sorte capitale;
- 2) - pignoramento del 29 giugno 2012 e trascritto il 14 Settembre 2012 ai nn.ri 43358/34982, a favore della RESLOC IT srl, con sede a Roma, e contro Caltagirone, sopra generalizzata.
- 8) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

La posizione urbanistica dell'immobile, oggetto della procedura, composto dalla particella n. 125 sub 1 e 2 del foglio di mappa n. 156 sita nel territorio di Caltagirone, ricade nel Piano Regolatore Generale in zona E2 (Aree con stanziabilità diffusa) (allegato n. 7).

- 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). 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*

L'immobile oggetto della procedura è composto da un appartamento posto a piano terra e da una tettoia con annesso appezzamento di terreno.

- L'appartamento è sito nel Comune di Caltagirone in c.da Regalsemi, Via Garibaldi n. 121, ubicato a piano terra, riportato in catasto al foglio n. 156 del Catasto Fabbricati di Caltagirone, p.lla 125, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, rendita € 397,67, in ditta a cui appartiene l'immobile per un'intera metà per 1/1.

- il locale ad uso deposito oggi trasformato in tettoia sita a Caltagirone c.da Regalsemi, Via Garibaldi n. 121, ubicato a piano terra, riportato in catasto al foglio n. 156 del Catasto Fabbricati di Caltagirone, p.lla 125, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, mq 20, rendita € 48,55, in ditta a cui appartiene l'immobile per un'intera metà per 1/1.

Il lotto oggetto della procedura confina nell'insieme a nord con proprietà Di Stefano ad est con proprietà Di Stefano a sud con proprietà Di Stefano e ad Ovest con strada comunale, salvo altri. Si arriva alla proprietà sopra riportata percorrendo la strada Comunale Via Garibaldi territorio di Caltagirone, fino al n. 121. La zona è caratterizzata da diverse proprietà con prevalente destinazione residenziale pur ricadenti in zona agricola. Infatti, l'immobile è servito delle utenze idriche ed elettriche comunali.

Sia l'appartamento che la tettoia ricadono in un lotto originario di terreno esteso mq



1.940 (allegato 8). L'appartamento è stato edificato con concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 15/09/1998 (allegato 9) rilasciata dal Comune di Caltagirone alla Sig.ra [redacted] che in atto è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Infatti, dal sopralluogo eseguito in presenza dell'esecutata è stata rilevata una superficie utile superiore a quella riportata in catasto nella situazione di fatto l'appartamento è esteso mq 130 mentre in catasto risulta mq 104, mentre la tettoia realizzata in legno priva di autorizzazioni originata dalla trasformazione del locale deposito.

Internamente il fabbricato presenta una diversa distribuzione di spazi in considerazione dell'aumento di superficie. In atto risulta composto da: un ampio vano unico che collega l'ingresso dell'abitazione fino alla parte opposta del fabbricato e nella parte destra rispetto alla porta d'ingresso è presente un angolo cottura mentre nella parte sinistra sono presenti n. 2 camere da letto e due servizi igienici. Le pareti interne del fabbricato si presentano annerite e in presenza di condensa, il pavimento è rivestito da piastrelle in gress. Le aperture sono realizzate con infissi in alluminio. Tutto il fabbricato è provvisto di impianti idrico ed elettrico, del tipo sottotraccia.

Oltrepassato l'appartamento si estende in aderenza una tettoia in legno sprovvista di autorizzazione edilizia estesa m 8 x m 8 aperta ai lati.

**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;**

La descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento è conforme anche se il locale deposito oggi è stato trasformato in tettoia mentre l'appartamento

**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;**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 15/09/1998 (allegato 9) rilasciata dal Comune di Caltagirone alla Sig.ra [redacted] che in atto è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Infatti, come precisato sopra all'atto del sopralluogo l'immobile presenta una superficie interna maggiore rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia e precisamente è stata chiusa una tettoia esistente creando un aumento di volume destinato a vano ingresso e una diversa distribuzione degli spazi. Inoltre, è stata realizzata una tettoia in legno originata dalla trasformazione del locale deposito. Dette opere sono state riportate nell'allegato grafico (allegato n. 10).

**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, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 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;*

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 15/09/1998 (allegato 9) rilasciata dal Comune di Caltagirone alla Sig.ra . . . che in atto è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Infatti, come precisato sopra all'atto del sopralluogo l'immobile presenta una superficie interna maggiore rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia e precisamente è stata chiusa una tettoia esistente creando un aumento di volume destinato a vano ingresso e una diversa distribuzione degli spazi. Inoltre, è stata realizzata una tettoia in legno modificando il locale deposito originario. Dette opere sono state riportate nell'allegato grafico (allegato n. 10).

Lo scrivente a seguito delle informazioni pervenute dall'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone fa presente che per il lotto in argomento oltre alla concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 15/09/1998 non è possibile realizzare alcun volume. Pertanto, la parte di volume edificato in eccesso rispetto a quanto riportato in concessione andrebbe ripristinato alla originaria. Per quanto riguarda la tettoia presente potrebbe essere regolarizzata considerato che è stato trasformato il locale deposito e la stessa presenta una struttura precaria a condizione che l'Ufficio tecnico ne attesti la conformità. Non pendono procedure amministrative o sanzionatorie nei confronti dell'esecutato. In via approssimativa si quantificano i costi per la sanatoria della tettoia che qualora si abbia parere favorevole da parte degli uffici preposti il costo verrà determinato in funzione dell'aumento del valore venale del bene che in via generica si quantifica in € 500,00 circa per la sanzione e € 2500,00 per l'istruttoria pratica. Per quanto riguarda il ripristino dei luoghi, relativamente al volume edificato, in via approssimativa per il volume edificato in eccesso si prevede una somma di circa € 2.000,00.

**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;*

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, non è gravato da censo, livello o uso civico.

**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;*

Il bene in argomento è un immobile singolo, non sono state deliberate spese per interventi manutentivi e non sono in corso 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Durante il sopralluogo è stato appurato che il bene è occupato dal debitore esecutato.

*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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*

Il bene in argomento è stato pignorato per intero, internamente è composto da un unico fondo di piccole dimensioni, a parere dello scrivente sarebbe opportuno procedere alla vendita in complesso.

Per ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale del bene oggetto della procedura 126/2012, sopra riportato, viene seguito un procedimento di stima sintetico comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare l'immobile in quella scala di noti valori che per caratteristiche pedologiche, strutturali, intrinseche ed estrinseche, ne evidenziano il giusto valore. Il mercato locale manifesta nel settore in esame un'attività commerciale dinamica, ciò permette il confronto diretto con altri beni simili, noti allo scrivente ed ubicati nella stessa zona.

I beni saranno esaminati in ogni suo indizio, sia nei riguardi della posizione, esposizione, vicinanza alle vie di comunicazione e ai servizi presenti.

Detti parametri costituiscono elementi estimativi che contribuiscono ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare in prezzo nel mercato il suddetto valore.

Detto valore orientativamente può trovare riscontro nel calcolo seguente:

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE mq	Valore €/mq	Valore attuale €
Fabbricato	130	800,00	104.000,00
Tettoia	64	300,00	19.200,00
Terreno a disposizione	A corpo		26.800,00
Valore totale			150.000,00

*17) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, 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 (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, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*



Il bene in argomento composto da un appezzamento con appartamento e tettoia ricade in zona E2 “Aree con stanzialità diffusa” prevista dal PRG del Comune di Caltagirone. La posizione, risulta strategica per il collegamento con la città di Caltagirone e lo scorrimento veloce Catania – Ragusa. Inoltre, la vicinanza alla città di Caltagirone che dista pochi chilometri e la possibilità di avere un fabbricato autonomo in una zona residenziale è un valore aggiunto per chi vuole vivere in maniera autonoma e lontano dai ritmi delle città.

*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;*

Sul bene oggetto della redigente relazione non sono presenti, formalità, vincoli o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente. L'unica criticità che va risolta è la sanatoria, qualora possibile, della tettoia oltre all'eventuale ripristino dei luoghi relativo alla tettoia chiusa.

*19) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Il valore del fondo rustico sopra descritto viene stimato orientativamente in € 150.000,00, ad esso vengono applicati i costi presunti di sanatoria stimati a circa € 2.500,00 per la regolarizzazione della tettoia, € 500,00 circa per la sanzione determinata in funzione dell'aumento venale dell'immobile ed infine €2.000,00 per il ripristino del volume edificato in eccesso rispetto a quanto consentito ed € 2.000,00 per l'accatastamento. Pertanto, il valore finale del bene si attesta a circa € 143.000,00.

*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;*

Come su riportato da un punto di vista tecnico, economico sarebbe opportuno vendere l'immobile in un unico blocco.

*21) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Si allega alla presente copia della documentazione fotografica e la planimetria catastale dell'immobile presente (allegato 10).

*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;*

Il presente fabbricato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma allo stato attuale non può essere redatto l'APE poiché la posizione urbanistica dell'immobile non è in regola con la normativa vigente.

Pertanto, si deve prima provvedere alla regolarizzazione della stessa e successivamente alla redazione dell'APE.

## **Conclusioni**

Gli elementi sopra riportati ed i relativi calcoli derivanti da analisi e sintesi di valori



mercuriali hanno consentito di ottenere un valore rispondente ed apprezzabile dagli operatori economici che esercitano sulle piazze di Caltagirone, Grammichele e Mineo. L'elaborazione dei dati è stata eseguita con obiettività, senza ledere gli interessi degli esecutati né quelli della procedura esecutiva in corso.

Pertanto, il valore dell'immobile oggetto della presente procedura, appartenente agli esecutati viene stimato e confermato a circa € 143.000,00.

Si ringrazia per l'incarico ricevuto manifestando la piena disponibilità per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**(Dr. Agr. Simone Amato)**

