

Tribunale di Caltagirone

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per
l'esecuzione immobiliare iscritta al n° n°51/2010 promossa dalla BANCA
NUOVA S.P.A. contro

ALLEGATI:

- RELAZIONE**
- VERBALE**
- PLANIMETRIA CATASTALE**
- VISURE CATASTALI**
- ESTRATTI DI MAPPA**
- VISURE IPOTECARIE**
- PLANIMETRIA RILEVATA**
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- RISPOSTA COMUNE**
- VISTA AEREA**
- PARCELLA**

Caltagirone li 05/03/2019

Il Consulente Tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Giovanni Amato)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n° 51/2010 promossa dalla
BANCA NUOVA S.P.A. contro _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito del decreto del 13/01/2011 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Amato veniva nominato CTU nell'esecuzione specificato in oggetto. A seguito di rinuncia della Banca Nuova nel maggio 2011 il sottoscritto aveva comunicato al giudice della rinuncia e avevo depositato le mie spettanze fino al quel momento. Nell'udienza del 08/11/2017 il sottoscritto veniva richiamato per riprendere le operazioni peritali per i beni foglio 88 particella 344 sub. 1 e 2, foglio 233 particella 150 e 151. Il pagamento dell'acconto e della precedente perizia è stato effettuato in data 13/04/2018 data di inizio delle operazioni peritali.

MANDATO

L'ESPERTO:

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 segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quali 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 del/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 risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
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;
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.E da atto che non sono opponibili all'esperto le



limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, adendo 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 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;

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 prò 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'alt. 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 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;

RISPOSTA AI OUESITI DEL G.E.

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;

I beni pignorati riguardano: un fabbricato sito in via Benedetto Scillamà del Comune di Caltagirone composto al piano terra ai n. 56-58 da due locali commerciali separati, con ingresso indipendente l'uno dall'altro, e da una unità abitativa al n. 60 che si sviluppa su due elevazioni; un terreno agricolo in c.da Noce con fabbricato rurale. Il piano terra oggi individuato al foglio 88 particella 854 sub. 1, originariamente era individuato al foglio 88 particella 344 sub. 1, ed ha subito due soppressioni per bonifica una nel 23/07/2015 che ha generato la particella 49 sub. 13; ed una il 14/12/2017 generando la particella 854 sub. 1. Il primo piano oggi individuato al foglio 88 particella 854 sub. 2, originariamente era individuato al foglio 88 particella 344 sub. 2, subendo due soppressioni per bonifica: una nel 23/07/2015 che ha generato la particella 49 sub. 14; ed una il 14/12/2017 generando la particella 854 e il sub. 2. Il terreno agricolo sito in contrada Noce risulta individuato al foglio 233 particella 150, quest'ultimo ha subito nel 05/05/2014 una modifica di coltura catastale generando due porzioni di cui una seminativo 1 ha 50 are 69 ca e la seconda coltura uliveto 2 are 61 ca, un fabbricato rurale che risulta al foglio 233 particella 151.

2. VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C SEGNALANDO AL G.E. ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUALI MANCANTI O INIDONEI;

Dall'esame della 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.

La proprietà del fabbricato sito in via Benedetto Scillamà era in comunione dei beni _____ fino al _____, momento in cui la

_____ La proprietà di contrada Noce è di esclusiva proprietà _____

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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;

Dall'esame degli atti si è verificato la correttezza dei dati di pignoramento dei beni che risultano al debitore, ma si segnala che il pignoramento riguarda i beni individuati al foglio 88 particella 344 sub. 1 e sub. 2, foglio 233 particella 150, mentre nel foglio 233 particella 151 non risulta nulla, nel foglio 88 particella 49 sub. 13 e 14 non risulta nulla, al foglio 88 particella 854 sub 1 e 2 non risulta nulla.

5 ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.



L'immobile in via Benedetto Scillamà n. 60 al primo piano ed quello n. 56/58 piano terra, provengono

in virtù dell'atto di vendita del 18/12/1998 notaio Cammarata trascritto il 19/12/1998 ai nn. 29723/38710 , di cui a quest'ultimo pervenuto per successione legittima

denuncia n. 78 volume n. 542 ufficio del registro di Caltagirone trascritta il 27/03/1990 ai nn. 24345/31796.

Il terreno sito in contrada Noce con il fabbricato rurale è pervenuto per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 27/12/2006 notaio

Giuseppe Bonaccorso trascritto il 03/01/2007 ai nn. 244/315 dai sig.ri Avellino Enrico e Ferrito Coniglio Maria. Al sig. Avellino Enrico sposato in regime di comunione dei beni con la sig.ra Ferrito Coniglio Maria era pervenuto

per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 15/12/1998 notaio Antonia Costarella trascritto il 24/12/1998 ai nn. 30178/39384 dal sig. Runza Francesco, di cui a sua volta pervenuto per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 19/03/1982 notaio Vincenzo Montemagno trascritto il 15/04/1982 ai nn. 12487/15374.

6. PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE;

La documentazione prodotta risulta completa e consente di individuare i beni oggetto di stima.

7. ACCERTI SE IL /I BENE/I IMMOBILI RISULTINO O MENO ACCATASTATI, QUANTIFICANDO I RELATIVI COSTI DI ACCATASTAMENTO;

L'immobile sito in via Benedetto Scillamà individuato al n. 56 e 58 al piano



terra risulta accatastato come unico ambiente, ma in realtà si tratta di due unità distinte e separate con il loro ingresso autonomo, quindi si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale dividendolo in due unità, effettuando due pratiche per un costo circa di € 800,00 cadauna salvo ulteriori spese ad oggi non prevedibili.

L'immobile sito in via Benedetto Scillamà individuato al n. 60 al primo piano risulta accatastato, ma dal sopralluogo si sono riscontrate delle difformità, quali la realizzazione di un piano superiore nella terrazza, quindi si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale con la nuova distribuzione interna e la demolizione delle opere non sanabili, per un costo catastale di circa di € 1.800,00 salvo ulteriori spese ad oggi non prevedibili.

Il fabbricato rurale sito in contrada Noce non risulta accatastato all'urbano, si prevede per la sua regolarizzazione un costo di circa € 2.400,00 oltre la sanzione per la mancata regolarizzazione del fabbricato rurale che ad oggi non si conosce a quanto ammonti.

A tal proposito si fa presente che al primo luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, intro-



dotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122). Non è più possibile, dunque, vendere un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, ma neppure se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile (consistenza, categoria, classe e rendita catastale) non sono aggiornati, quindi si dovranno eseguire le dovute correzioni, redazione o aggiornamenti di certificazioni prima della vendita altrimenti il bene non può essere trasferito.

Si ricorda altresì che il dl 201/2011 (decreto salva Italia) aveva imposto il definitivo accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale ossia il pagamento dell'Imu). La dichiarazione al Catasto dei fabbricati andava effettuata entro il 30 novembre 2012. In assenza di dichiarazione, gli uffici provinciali procedono all'accertamento, in via sostitutiva del soggetto inadempiente, con oneri a carico dello stesso e applicazione delle **sanzioni previste che vanno da 1.032 euro a 8.264 euro.**

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 visura ipotecaria effettuata risultano le seguenti formalità da cancellare con la vendita:

1. per il foglio 233 particella 150 risulta:

- Iscrizione del 06/04/2010 – registro particolare 7131 registro gene-



rale 22641 pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 351/2009

del 16/11/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- Trascrizione del 07/07/2010 registro particolare 23878 registro generale 39717 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 307 del 20/04/2010 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;

2. per il foglio 233 particella 151 non risulta nessuna trascrizione o iscrizione.

3. Per il foglio 88 particella 344 sub. 1 risulta:

- Iscrizione del 06/08/1999 registro particolare 4606 registro generale 29047 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 38/1999 del 30/07/1999 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo annotazione n. 1697 del 04/04/2003 (restrizione di beni);

- Iscrizione del 22/07/2008 registro particolare 8835 registro generale 45130 pubblico ufficiale Cammarata Gaetano repertorio 99698/27764 del 21/07/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Iscrizione del 06/04/2010 – registro particolare 7131 registro generale 22641 pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 351/2009 del 16/11/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

- Trascrizione del 07/07/2010 registro particolare 23878 registro generale 39717 pubblico ufficiale ufficiale giudiziario repertorio 307 del 20/04/2010 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;

4. Per il foglio 88 particella 344 sub. 2 risulta:



•Iscrizione del 06/08/1999 registro particolare 4606 registro generale

29047 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 38/1999 del

30/07/1999 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo anno-

tazione n. 1697 del 04/04/2003 (restrizione di beni);

•Iscrizione del 22/07/2008 registro particolare 8835 registro generale

45130 pubblico ufficiale Cammarata Gaetano repertorio

99698/27764 del 21/07/2008 ipoteca volontaria derivante da con-

cessione a garanzia di mutuo fondiario;

•Iscrizione del 06/04/2010 – registro particolare 7131 registro gene-

rale 22641 pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 351/2009

del 16/11/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

•Trascrizione del 07/07/2010 registro particolare 23878 registro ge-

nerale 39717 pubblico ufficiale giudiziario repertorio 307 del

20/04/2010 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento im-

mobili;

5. per il foglio 88 particella 49 sub. 13 non risulta nessuna trascrizione o iscrizione.

6. per il foglio 88 particella 49 sub. 14 non risulta nessuna trascrizione o iscrizione.

7. per il foglio 88 particella 854 sub. 1 non risulta nessuna trascrizione o iscrizione.

8. per il foglio 88 particella 854 sub. 2 non risulta nessuna trascrizione o iscrizione.

9. INDICHI PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA



DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno con il fabbricato rurale in contrada Noce ricade in zona agricola e specificatamente E1 – verde agricolo i cui parametri sono: - indice di edificabilità fondiaria 0.03 mc/mq; - altezza massima consentita 8.00 ml; - distanza minima dal confine 7.50 ml; distanza dai cigli stradali 15.00 ml. L'immobile di via Benedetto Scillamà ricade in zona B1 – Are sature urbane i cui parametri sono: - indice di edificabilità fondiaria 5 mc/mq; - altezza massima consentita 13.00 ml; - distanza minima dal confine 5.00 ml; distanza dai cigli stradali 10.00 ml. Fermo restando l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale.

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);

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato si trova nel Comune di Caltagirone in via Benedetto Scillamà n. 60, al primo piano troviamo una unità abitativa, al piano terra al n. 56 e 58 si trovano i due locali commerciali. Il fabbricato sia all'interno che all'esterno si presenta in mediocri condizioni con umidità presente nell'intero immobile. L'unità abitativa è composta da un ingresso salotto, camera da letto singola, bagno, cucina, patio con locale caldaia, scala interna che porta ad un piano superiore per un totale di superficie commerciale



di mq 147,62, un piano superiore con due camera singole, bagno, una camera da letto matrimoniale, un terrazzo in cui si trova una zona chiusa con profilati in alluminio e vetro adibito a ripostiglio, per un totale di superficie commerciale di mq 125,74. I due locali al piano terra sono separati con ingressi indipendenti, quello ubicato al n. 56 ha una superficie commerciale di mq 74,92 ed un soppalco di mq 27,34; quello ubicato al n. 58 ha una superficie commerciale di mq 47,88. Tutti e due i locali hanno i servizi igienici. Il terreno in contrada Noce ha una superficie di mq 15.330 con un fabbricato rurale di mq 58 e dista da Caltagirone 13,00 Km con ingresso al fondo dalla Sp. 178.

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'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 del bene e il pignoramento risultano conformi per quanto riguarda l'indirizzo e il numero civico per come verificato dal sopralluogo, ma con delle variazioni dal punto di vista catastale e precisamente: 1) il foglio 88 particella 344 sub 2 in data 23/07/2015 è stata soppressa per una bonifica identificativo catastale generando la particella 49 sub. 14 che il 14/12/2017



viene anch'essa soppressa per lo stesso motivo generando la particella 854 sub. 2; 2) il foglio 88 particella 344 sub. 1 in data 23/07/2015 è stata soppressa per una bonifica identificativo catastale generando la particella 49 sub. 13 che il 14/12/2017 viene anch'essa soppressa per lo stesso motivo generando la particella 854 sub. 1; 3) il foglio 233 particella 150 ha subito in data 05/05/2014 una modifica di coltura di cui una porzione a coltura seminativo per 1 ha 50 are 69 ca mentre la seconda porzione con coltura uliveto 2 are 61 ca; 4) il foglio 233 particella 151 non ha subito variazioni risulta ancora fabbricato rurale.

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;

Per l'immobile individuato al foglio 88 particella 854 sub 1 (ex particella 344 sub. 1) e foglio 88 particella 854 sub 2 (ex particella 344 sub. 2) risulta rilasciato un nulla osta per esecuzione lavori edili n. 326 del 24/09/1975 riguardante la sopraelevazione al primo piano e modifica garage dividendolo in due parti. Successivamente è stata rilasciato nuovo nulla osta per esecuzione lavori edili n. 163 del 16/09/1976 riguardante una variante distribuzione interna.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrati difformità sia per quanto riguarda la distribuzione interna e si è riscontrato un ulteriore piano composto da



camera matrimoniale e due camere singole e bagno.

Per come comunicato dal comune di Caltagirone nella nota del 05/03/2019 al prot 12857, che si allega, non risulta alcuna istanza di condono edilizio per detto piano.

Quindi è necessario prevedere la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato i cui costi saranno valutati nella stima dell'immobile.

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;

Dal sopralluogo effettuato l'immobile ubicato in Via Benedetto Scillamà 60 risulta adibito ad abitazione principale i garage in via Scillamà al n. 56 risulta non utilizzato, quello al n. 58 è destinato a ricovero auto e deposito, mentre il fabbricato rurale dal sopralluogo è disabitato ed utilizzato a deposito, il terreno risulta incolto.

14. DICA, SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRÒ 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'ALT. 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 pignorati sono già divisi di fatto in singoli lotti e necessitano della regolarizzazione catastale. Primo lotto immobile al primo piano di via Benedetto Scillamà n. 60, secondo lotto locale di via Benedetto Scillamà al n. 56, terzo lotto locale di via Benedetto Scillamà al n. 58, quarto lotto terreno in contrada Noce con il relativo fabbricato rurale.

15.TIPOLOGIA DEI BENI (AD ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO, NEGOZIO, TERRENO EDIFICABILE, COLTIVATO O BOSCO ETC.) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO; 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.);

I beni si trovano: uno nella zona semi centrale della città e precisamente in Via Benedetto Scillamà n. 56-60 che è una parallela di via Giorgio Arcoleo , individuato catastalmente come unità abitativa in classe A/2 consistenza 4 vani e classe C/6 di mq 119. L'altro in contrada Noce è un terreno di coltura catastale seminativo superficie 1 ha 50 are 69 ca con una porzione adibita a uliveto superficie 02 are 61 ca ed un fabbricato rurale di 58 ca.

16. DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;



- Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili de quo si sono utilizzate le seguenti metodologie:

A) Stima secondo le indicazioni di mercato;

B) Stima secondo capitalizzazione di reddito;

I criteri summenzionati sono stati adottati per ogni lotto in cui sono stati suddivisi gli immobili.

Metodologia A) Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo il metodo comparativo. tenedo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per adottare il metodo A) è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. in quanto nella zona siano presenti servizi importanti quali: uffici, banche, farmacia, attività commerciali, ottimi collegamenti, e non ultimo, per la potenziale tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame ed alle richieste di acquisto.

- Fonti di informazione

Le informazioni per la determinazione del valore medio dell'immobile in funzione di quanto sopra descritto, si sono basate su indagini di valori riguardanti immobili simili per zona, e sono state acquisite da operatori del settore .



- Descrizione degli immobili

Gli immobili consistono in :

1) Fondo agricolo con fabbricato rurale foto aerea n 1

2) Immobile urbano foto aerea n 2

Fondo agricolo con fabbricato rurale

Il fondo agricolo è ubicato in contrada Noce di Caltagirone ed è individuato dal foglio n 233 particella n 150, con una superficie di ha 1+are 53+ca 30 pari a m² 15.330,00 , foglio 233 particella n 151 fabbricato rurale di ca 58 pari a m² 58, dista circa km 13,00 dall'abitato ed attualmente risulta incolto, il fondo è accessibile dalla SP.178, Foto da n 1 a n 10 .

Il fabbricato rurale di modeste dimensioni in atto non accatastato al catasto urbano , consta di un piano terra con tettoia, servizio igienico e unico vano, soppalco accessibile da scala a pioli, necessita di interventi di intonacatura esterna ed interna, revisione del servizio igienico, raccolta acqua e del'impianto elettrico. La copertura e le strutture in legno si presentano in buono stato Foto da n 11 a n 19.

Immobile urbano

L'immobile è ubicato in via Benedetto Scillamà n 60 di Caltagirone, foglio n 88 particella n 854 sub 1 categoria C6, e foglio n 88 particella n 854 sub 2 categoria A/2, ricade in zona B1 area satura urbana, ben servita, ove sono presenti servizi bancari, botteghe, bar, farmacia, uffici pubblici , scuole. Per come si evince dalle concessioni edilizie rilasciate rispettivamente il 24/09/1975 n 326 (sopraelevare e trasformare il garage) ed il 16/09/1976 n 163(variante interna della casa), e dalle date di accatastamento risale al 1979.



Confina al piano terra c

ed ha al piano terra una superficie lorda di m² 146.62 comprensiva

di un patio interno di m² 11.30 e balcone di 7.58 m².

Consta :

-di una unità abitativa indipendente, ubicata al primo piano senza ascensore.

Foto n 35

- di un locale commerciale con due vetrine posto al piano terra di via Benedetto Scillamà, diviso in due unità, uno al n 56 vuoto, che era stata adibita ad attività commerciale nel quale è presente un soppalco; ed uno al n 58 in atto deposito auto.

Foto da n 20-a n34

Si presenta in stato di avanta obsolescenza, e necessità di interventi di manutenzione interna ed esterna.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani, piano giorno e piano notte, al quale si accede da una scala interna.

Il piano primo, consta di ingresso, ampio soggiorno, servizio igienico, cucina pranzo, cameretta ripostiglio sotto scala lavanderia, patio interno con locale caldaia non in uso e terrazza per tutto il prospeto su via Benedetto Scillamà , scala di accesso al piano superiore.

Foto da n 36-a n 93

Il piano secondo consta di camere da letto , bagno ed ampia terrazza, con vano chiuso vetrato adibito a deposito.

Foto da n 94 a n 119



Per quanto accertato il piano notte risulta totalmente abusivo, e non è mai stata avanzata pratica di sanatoria edilizia, e in forza degli strumenti urbanistici vigenti non è sanabile.

– Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Indagini e ricerche di mercato

Si sono assunti i seguenti valori prudenziali in considerazione delle condizioni di mercato attuali.

Abitazioni civili	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	700	800,00	750,00
locali commerciali e negozi	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	500	700,00	600,00
Fondo agricolo	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	0.50	0.60	0,55
Fabbricato rurale	min €/mq m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	150,00	250,00	200,00

Fondo Agricolo foglio n 233 part 150

Considerato che da indagini effettuati in zona per immobili simili, in considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad €/mq 0,55 commensurabile con i valori agricoli medi per regione agraria n 4 Caltagirone per l'anno 2018 , che prevede 0.511 €/mq per i terreni a seminativo e 0.922 €/mq per uliveto, colture catastali previste per il fondo i questione provenienti da variazioni del 05/05/2014 rispettivamente per mq 15069,00 di seminativo e mq 261 di uliveto, quindi



Pertanto il valore di mercato con la **metodologia A** del fondo agricolo con fabbricato rurale ascende a:

$$\text{€ } 8.431,50 + \text{€ } 4.700,00 = \text{€ } 13.131,50$$

Abitazione civile al n 60 di via Benedetto Scillamà

Considerato che da indagini effettuati in zona per immobili simili, in considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad €/ m² 750 in quanto, le finiture ed le condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

A detto valore si dovranno detrarre tutte le spese da sostenere per demolizione opere abusive , regolarizzazione dal punto di vista catastale, e gli interventi di manutenzione straordinaria:

1. Rilievo dettagliato e presentazione della planimetria catastale con tutte le variazioni da apportare per riportare lo stato originario

€ 1.800,00

2 Demolizione opere abusive, si applica il prezzo previsto dal prezzario regione siciliana 2019 art 1.3.1 prezzo di applicazione 14,87 €/m³

Volumetria da demolire

Ripostiglio $m^2 12.03 \times 2.7 = 32.48 m^3$

Vani notte $m^2 67.37 \times 3.2 = 215.58 m^3$

Sommano 248.06 m³

A detrarre scala per accesso a terrazza di copertura

$m^2 6.6 \times 3.2 = 21.12 m^3$

Restano 226.94 m³

Costo demolizioni



	$m^3 226.94 \times 14.87\text{€} / m^3 =$	€ 3.374.60
	oneri di sicurezza per ponti di servizio, recinzioni, segnalazione	
	diurna e notturna, ripari, lamiere, occupazione suolo pubblico, accesso	
	a discarica a stima=	€ 3.000,00
	Si passa a stimare i costi da sostenere per manutenzione, ed opere di finitura	
	dopo la demolizione:	
	1. Revisione impianto idrico con sostituzione di tubazioni ecc	
		€ 3.000,00
	2. Revisione impianto elettrico per rendono a norma	
		€ 5.000,00
	3. Revisione e ripristino impianto di riscaldamento	
		€ 6.000,00
	4. Sostituzione di infissi con serrande	€ 4.000,00
	5. Sostituzione di pavimenti	€ 5.000,00
	6. Rifacimento di intonaco e tramezzi con coloriture	
		€ 6.500,00
	7. Sostituzione di santari e piastrelle	€ 8.000,00
	8. Verniciature di ringhiere	€ 500,00
	9. Impermeabilizzazione e rifacimento copertura	
		€ 6.000,00
	Totale	€ 44.000,00
	Sommano le spese catastali , demolizione e di manutenzione	
	$€ 44.000,00 + 3.374,60 + 3.000 + 1.800,00 = € 52.174,60$	
	Considerato che il valore del balcone e del patio si assume pari al di mecatò	
	50% del prezzo medio	
		23



Otterremo

$$m^2 146.62 - 0.5 \times 7.58 - 0.5 \times 11.3 = 137.18 m^2$$

$$m^2 137.18 \times 750 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 102.000,00$$

Pertanto il valore di mercato con la **metodologia A** della abitazione civile **al n**

60 di via Benedetto Scillamà ascende a:

$$\text{€ } 102.000,00 - 52.174,60 = \text{€ } 49.825,40$$

Locale commerciale /negozio al n 56 di via Benedetto Scillamà

Considerato che da indagini effettuati in zona per immobili simili, in considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando, si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad €/ m² 600,00 in quanto, le finiture ed le condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile, anche perché presenta un soppalco che ne aumenta la superficie utile.

A detto valore si dovranno detrarre tutte le spese che si dovranno sostenere per regolarizzazione dal punto di vista catastale e gli interventi di manutenzione straordinaria:

1. Presentazione della planimetria catastale con tutte le variazioni da apportare per riportare lo stato attuale € 800,00

Si passa a stimare i costi da sostenere per manutenzione

1. Revisione impianto idrico con sostituzione di tubazioni ecc € 1.500,00
2. Revisione impianto elettrico per rendono a norma € 2.000,00
3. Sostituzione di pavimenti € 2.000,00
4. Rifacimento di intonaco con coloriture € 2.500,00



5.	Sostituzione di santari e piastrelle	€ 2.000,00
	Totale	€ 10.800,00
Sommano le spese catastali e di manutenzione in € 10.800,00		
la superficie lorda è di m ² 74.92 , considerato che il soppalco di m ² 27.34		
dovrebbe essere verificato strutturalmente, prima di una eventuale messa in		
esercizio, non se ne tiene conto nella valutazione del locale che quindi		
ascende a:		
74.92 m ² x 600 €/ m ² = € 44.952,00		
Pertanto il valore di mercato con la metodologia A locale commerciale al n 56		
al netto della regolarizzazione catastale e gli interventi di manutenzione		
straordinaria:		
€ 44.952 – 10.800 = € 34.152,00		
Locale commerciale /negozio al n 58 di via Benedetto Scillamà		
Considerato che da indagini effettuati in zona per immobili simili, in		
considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando, si è ritenuto		
opportuno scegliere il valore medio pari ad €/ m ² 600,00 in quanto, le finiture		
ed le condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito		
possono renderlo discretamente appetibile.		
A detto valore si dovranno detrarre tutte le spese che si dovranno sostenere		
per regolarizzazione dal punto di vista catastale e gli interventi di		
manutenzione straordinaria:		
1	Presentazione della planimetria catastale con tutte le variazioni da	
	apportare per riportare lo stato attuale	€ 800,00
Si passa a stimare i costi da sostenere per manutenzione		
	<ul style="list-style-type: none"> • Revisione impianto idrico con sostituzione di tubazioni ecc 	
		25



		€ 1.000,00	
	• Revisione impianto elettrico per rendono a norma		
		€ 1.000,00	
	• Sostituzione di pavimenti	€ 1.200,00	
	• Rifacimento di intonaco con coloriture	€ 1.000,00	
	• Sostituzione di sanitari e piastrelle	€ 1.000,00	
	Totale	€ 6.000,00	
	Sommano le spese catastali e di manutenzione in € 6.000,00		
	La superficie lorda dell'immobile è di m ² 47.88		
	$47.88 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.728,00$		
	Pertanto il valore di mercato con la metodologia A locale commerciale al n 58		
	ascende a:		
	$\text{€ } 28.728,00 - 6.000,00 = \text{€ } 22.728,00$		
	<u>Stima secondo capitalizzazione di reddito</u>		
	Stante la disponibilità per il bene in oggetto di una locazione con canone		
	definito, può essere desunto un valore estimativo anche con il procedimento		
	analitico per capitalizzazione dei redditi, dove:		
	$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$		
	Stima del reddito		
	Fondo Agricolo foglio n 233 part 150		
	In base ad indagini di mercato ed in considerazione della in cui versa		
	l'agricolturaa		
	Si è ritenuto equo un canone di €/anno 500,00		
	Ipotizzando che le spese per una tassazione per tributi statali e comunali ed		
	ammortamenti per manutenzione ammonti al 28%		
			26



otterremo

$$€ 500 \times 0.28 = € 140,00$$

Quindi un introito netto

$$€ 500 - 140 = € 360,00$$

Che capitalizzato al 3.7% otterremo un valore di mercato netto pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$$

$$V_{\text{mercato}} \text{ metodologia B} = 360,00 / 0.037 = € 9.729,73$$

Abitazione civile al n 60 di via Benedetto Scillamà

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene quantificato in 200 € /mese per un complessivo di 2400 €/anno.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire il reddito netto; nel caso di specie abbiamo le spese per quote manutenzioni straordinarie in generale, per tributi statali agevolati(cedolare secca) e comunali che si possono stimare per un totale di 30% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

$$\text{spese e tributi vari } € 2.400,00 \times 30\% = 720 \text{ €/anno}$$

$$\text{Reddito netto} = € 2.400,00 - 720 = 1.680,00 \text{ €/anno}$$

adottando pertanto un saggio netto pari a 3.7%

$$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$$

$$V_{\text{mercato}} \text{ metodologia B} = € 1.680,00 / 0.037 = € 45.405,40$$

Locale commerciale /negozio al n 56 di via Benedetto Scillamà



Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene quantificato in 200 € /mese per un complessivo di 2400 €/anno.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire il reddito netto; nel caso di specie abbiamo le spese per quote manutenzioni straordinarie in generale, per tributi statali e comunali che si possono stimare per un totale di 40% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € 2400,00 x 40% = 960 €/anno

Reddito netto = € 2400,00 – 960 = 1440 €/anno

adottando pertanto un saggio netto pari a 3.7%

Vmercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto =

Vmercato **metodologia B** = € 1.440 / 0.037 = € **38.918,91**

Locale commerciale /negozio al n 58 di via Benedetto Scillamà

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene quantificato in 150 € /mese per un complessivo di 1800€/anno.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire il reddito netto; nel caso di specie abbiamo le spese per quote manutenzioni straordinarie in generale, per tributi statali e comunali che si possono stimare per un totale di 40% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € 1800,00 x 40% = 720 €/anno

Reddito netto = € 1800,00 – 720 = 1080 €/anno



adottando pertanto un saggio netto pari a 3.7%

$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$

$V_{\text{mercato}} \text{ metodologia B} = \text{€ } 1080 / 0.037 = \text{€ } 29.189,19$

– Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU vista la

congrua convergenza dei due metodi **metodologia A**, **emetodologia B**,

ritiene di assumere un valore intermedio tra i due determinati ed individua,

pertanto, quale valore degli immobili

Fondo Agricolo foglio n 233 part 150

$(\text{€ } 13.131,50 + \text{€ } 9729,73) / 2 = \text{€ } 11.430,62$

Arrotondato a **€ 11.400,00**

Dicondi euro undicimilaquattrocento/00

Abitazione civile al n 60 di via Benedetto Scillamà

$(\text{€ } 49.829,40 + \text{€ } 45.405,40) / 2 = \text{€ } 47.617,40$

Arrotondato a **€ 47.600,00**

Dicondi euro quarantasettemilasiento/00

Locale commerciale /negozio al n 56 di via Benedetto Scillamà

$(\text{€ } 34.152,00 + \text{€ } 38.918,91) / 2 = \text{€ } 36.535,45$

Arrotondato a **€ 36.500,00**

Dicondi euro trentaseimilacinquecento/00

Locale commerciale /negozio al n 58 di via Benedetto Scillamà

$(\text{€ } 22.728,00 + \text{€ } 29.189,19) / 2 = \text{€ } 25.958,60$

Arrotondato a **€ 25.900,00**

Dicondi euro venticinquemilanovecento/00

17. 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;*

Per quanto riguarda i beni oggetto di stima sono già divisi tra di loro formando già dei lotti tranne i due locali commerciali che si dovranno frazionare in due unità visto che catastalmente risulta un unico ambiente, quindi la vendita verrà fatta da più lotti formati da : un lotto l'unità abitativa, due lotti i locali commerciali, un lotto il terreno con il fabbricato rurale, vendendoli dopo la loro regolarizzazione catastale ed urbanistica.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Caltagirone lì 05/03/2019

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Dott. Ing. Giovanni Amato)

