

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione  
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Oggetto: Relazione generale per la Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui al R.G.E. n°12/2015 del Tribunale di Caltagirone - Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla "ITALFONDIARIO S.p.A." nei confronti di

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

\*\*\*\*\*

*Ing. Francesco Grassi nato a Firenze il 06/05/1982 C.F.: GRSFNC82E06D612K, iscritto al n° A5511 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, con studio in Caltagirone in via Madonna della Via n. 139, nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francola Maurizio Antonio Pasquale in data 05/05/2015, per il ricorso di cui in Oggetto, restituisce la presente Relazione Tecnica, nei termini ed in risposta ai quesiti, posti allo stesso in sede di giuramento nel "Verbale di Conferimento di Incarico di stima" del 15 ottobre 2015.*

#### IL MANDATO DELLA CTU

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo G.E. allo scrivente CTU sono:

- 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, ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*
10. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



11. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
12. *verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della Legge n.47/1985 o dell'art.46, 5<sup>^</sup> comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*



13. *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;*
14. *dica qualora 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., e dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*
15. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza 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. *alleggi 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 sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

#### ANALISI DOCUMENTAZIONE IN ATTI

I beni pignorati, di cui all'Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16/01/2015, trascritto in data 30/01/2015 ai nn. 3583/2721, a favore della Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, sono di seguito riportati:

- Beni di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale fra loro per la quota di 1/2 ciascuno:
  - *Immobile sito in via Fratelli Rosselli n.2 su tre livelli, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 3, categoria A/3.*




- *Immobilie sito in via Fratelli Rosselli n.6 su un unico livello al piano terra, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 4, categoria C/2.*
- *Immobilie sito in via Fratelli Rosselli n.4 su un unico livello al piano terra, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 2, categoria C/6.*
- Bene di piena proprietà di [REDACTED]
  - *Immobilie sito in via Ribilotta n.10 su tre livelli, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 7, particella 251, categoria A/3.*

**I beni pignorati, di cui alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del 01/04/2015, sono di seguito riportati:**

- Beni di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale fra loro per la quota di 1/2 ciascuno:
  - *Immobilie sito in via Fratelli Rosselli n.2 su tre livelli, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 3, categoria A/3.*
  - *Immobilie sito in via Fratelli Rosselli n.6 su un unico livello al piano terra, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 4, categoria C/2.*



- *Immobilie sito in via Fratelli Rosselli n.6 su un unico livello al piano terra, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 5, particella 385, sub. 2, categoria C/6.*
- Bene di piena proprietà di 
- *Immobilie sito in via Ribilotta n.10 su tre livelli, censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al foglio 7, particella 251, categoria A/3.*

#### LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 13 novembre 2015 alle ore 15:00 a Mirabella Imbaccari (CT) in via Fratelli Rosselli n.4 e sono proseguite il medesimo giorno alle ore 16:30 in via Ribilotta n.10.

Nel corso del suddetto sopralluogo, lo scrivente CTU, ha provveduto all'identificazione dei beni pignorati, comprensivi di pertinenze ed accessori, individuando e verificando:

- l'eventuale conformità dei dati riscontrati rispetto a quelli emergenti dai certificati in atti;
- la conformazione e l'attuale destinazione d'uso, rispetto ai dati catastali;
- l'individuazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, ed ogni elemento utile ai fini della stima e della completa descrizione dei beni;





- il rilievo plano-volumetrico dei fabbricati pignorati;
- il rilievo fotografico generale e di dettaglio dei suddetti beni.

I Verbali redatti in occasione dei sopralluoghi espletati, unitamente alla documentazione fotografica tratta, sono allegati alla presente.

### RIEPILOGO CONCLUSIVO

La presente relazione si compone di ulteriori due relazioni specifiche relative ai Beni oggetto di pignoramento e denominate con le lettere A, B.

In conclusione, al fine di una visione globale del mandato espletato, si riportano in forma tabellare per ogni bene pignorato, gli elementi salienti, con riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. allo scrivente CTU.

RIEPILOGO DATI		
<b>Bene Pignorato "A": <i>Fabbricato per civile abitazione, deposito e box in Mirabella Imbaccari (CT)</i></b>		
DEBITORE ESECUTATO: Piazza Gaetano e Arena Rosa		
PUNTI SALIENTI	RIFERIMENTO NELLA RELAZIONE	DESCRIZIONE
<i>Identificazione dei beni pignorati</i>	Quesito 1	Il bene pignorato risulta censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al Foglio 5 Particella 385 Sub. 2-3-4.
<i>Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.</i>	Quesiti 2 e 5	Documentazione completa.
<i>Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione</i>	Quesito 2	Il pignoramento ha effettivamente colpito le quote spettanti ai debitori esecutati, seppur con le imprecisioni relative ai numeri civici
<i>Titolarità, quota e divisibilità del bene pignorato</i>	Quesito 3	Il bene è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati per la quota di 1/2



		ciascuno, e risulta pignorato interamente.
<i>Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento ed esatta provenienza del bene</i>	Quesito 4	Si è riscontrata l'esatta provenienza del bene, e la continuità delle trascrizioni.
<i>Accatastamento dei Beni</i>	Quesito 6	Necessaria la predisposizione di n. 2 pratiche DOCFA da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate da parte di un professionista abilitato, al fine di aggiornare le planimetrie catastali dei due immobili. Il costo indicativo per tali procedure è <b>pari ad € 450,00</b> (spese amministrative incluse).
<i>Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento</i>	Quesito 7	Non sono presenti ulteriori formalità pregiudizievoli successivamente alla data del predetto pignoramento.
<i>Destinazione urbanistica</i>	Quesito 8	Il Bene è ubicato urbanisticamente in zona "B2 - Bellomia" dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mirabella Imbaccari.
<i>Descrizione del bene pignorato</i>	Quesiti 9 e 15	Il bene pignorato è un fabbricato risalente ai primi anni '80, in buono stato di manutenzione, costituito da tre unità immobiliari aventi accesso indipendente ai civici 2 (box al piano terra), 4 (appartamento per civile abitazione su tre livelli fuori terra) e 6 (deposito al piano terra).
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento</i>	Quesito 10	I dati indicati in pignoramento, seppur erronei per le parti indicate in risposta al Quesito n.1, consentono comunque l'individuazione del bene.
<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed aspetti sull'eventuale sanatoria</i>	Quesiti 11 e 12	Il bene risulta essere in regola urbanisticamente a seguito del Permesso di costruire in sanatoria N.2 del 10/01/2006 e dell'Autorizzazione di



		<p>Agibilità N.20 del 16/11/2006 rilasciati dal Comune di Mirabella Imbaccari.</p> <p>Presenza di una tettoia sulla terrazza di copertura regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003 e dell'art. 12 della L.R. n° 15/2006, i cui costi sono quantificabili in € 1.450,00 (in funzione della superficie coperta), più € 200,00 per la pratica tecnica.</p> <p>Demolizione locale posto sulla terrazza al livello del secondo piano, con costo indicativo di € 400,00.</p>
<i>Attuale occupazione del bene pignorato</i>	Quesito 13	Il bene risulta in possesso dei debitori eseguiti e non occupato da terzi.
<i>Quota del bene pignorato e divisibilità</i>	Quesito 14	Il bene pignorato, seppur divisibile in natura, risulta pignorato interamente.
<i>Valore di mercato dei Beni pignorati</i>	Quesito 16	100.000€.
<i>Formazione del Lotto di vendita</i>	Quesito 17	Formazione in un unico lotto identificato con la lettera A.
<i>Certificazione energetica</i>	Quesito 19	<p>Gli immobili censiti al Fg. 5, Part. 385, Sub. 2 (categoria C/6) e Sub. 4 (categoria C/2) non sono soggetti all'obbligo di Certificazione Energetica.</p> <p>L'immobile censito al Fg. 5, Part. 385, Sub. 3 è sprovvisto della necessaria Attestazione di Prestazione Energetica APE (€200,00, spese incluse).</p>

### RIEPILOGO DATI

**Bene Pignorato "B": *Fabbricato per civile abitazione in Mirabella Imbaccari (CT)***

DEBITORE ESECUTATO: Piazza Salvatore

PUNTI SALIENTI	RIFERIMENTO NELLA	DESCRIZIONE
----------------	-------------------	-------------



	RELAZIONE	
<i>Identificazione dei beni pignorati</i>	Quesito 1	Il bene pignorato risulta censito al N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari al Foglio 7 Particella 251.
<i>Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.</i>	Quesiti 2 e 5	Documentazione completa.
<i>Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione</i>	Quesito 2	Il pignoramento ha effettivamente colpito le quote spettanti al debitore esecutato.
<i>Titolarità, quota e divisibilità del bene pignorato</i>	Quesito 3	Il bene è di proprietà esclusiva del debitore esecutato e risulta pignorato interamente.
<i>Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento ed esatta provenienza del bene</i>	Quesito 4	Si è riscontrata l'esatta provenienza del bene, e la continuità delle trascrizioni.
<i>Accatastamento dei Beni</i>	Quesito 6	Necessaria la predisposizione di n. 1 pratica DOCFA da presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate da parte di un professionista abilitato, al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'immobile. Il costo indicativo per tali procedure è <b>pari ad € 250,00</b> (spese amministrative incluse).
<i>Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento</i>	Quesito 7	Non sono presenti ulteriori formalità pregiudizievoli successivamente alla data del predetto pignoramento.
<i>Destinazione urbanistica</i>	Quesito 8	Il Bene è ubicato urbanisticamente in zona "B5 - Piano di recupero Fossa Neve" dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mirabella Imbaccari.
<i>Descrizione del bene pignorato</i>	Quesiti 9 e 15	Il bene pignorato è un fabbricato per civile abitazione, sito a Mirabella



		Imbaccari (CT) in via Ribilotta n.10, costituito da quattro vani oltre servizi e terrazza a livello, esteso su tre piani con scala interna di collegamento, per complessivi 200 mq circa di superficie netta calpestabile.
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento</i>	Quesito 10	I dati indicati in pignoramento risultano conformi e consentono l'individuazione del bene.
<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed aspetti sull'eventuale sanatoria</i>	Quesiti 11 e 12	Il bene risulta essere in regola urbanisticamente a seguito della licenza n.43/76 del 29/04/1976 rilasciata dal Comune di Mirabella Imbaccari. Presenza di una tettoia sulla terrazza di copertura regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 16/04/2003 e dell'art. 12 della L.R. n° 15/2006, i cui costi sono quantificabili in € 1.060,00 (in funzione della superficie coperta), più € 200,00 per la pratica tecnica. Demolizione locale posto sulla terrazza al livello del secondo piano, con costo indicativo di € 400,00. Modifica al prospetto principale, regolarizzabile mediante istanza di sanatoria da presentare al Comune, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, con costo indicativamente pari ad € 1.200,00.
<i>Attuale occupazione del bene pignorato</i>	Quesito 13	Il bene risulta in possesso del debitore esecutato e non occupato da terzi.
<i>Quota del bene pignorato e divisibilità</i>	Quesito 14	Il bene pignorato risulta pignorato interamente.
<i>Valore di mercato dei Beni pignorati</i>	Quesito 16	<b>80.000€.</b>
<i>Formazione del Lotto di vendita</i>	Quesito 17	Formazione in un unico lotto identificato con la lettera B.
<i>Certificazione energetica</i>	Quesito 19	L'immobile censito al Fg. 7, Part. 251



		(categoria A/3) è sprovvisto della necessaria Attestazione di Prestazione Energetica APE (€200,00, spese incluse).
--	--	--

Avendo esaurito in ogni sua parte il Mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma, si rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

*CALTAGIRONE, 12/01/2016*

**IL C.T.U.**

*Ing. Francesco Grassi*



## INDICE

<i>IL MANDATO DELLA CTU.....</i>	<i>1</i>
<i>ANALISI DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....</i>	<i>6</i>
<i>LE OPERAZIONI PERITALI.....</i>	<i>8</i>
<i>RIEPILOGO CONCLUSIVO.....</i>	<i>9</i>

