

# ***TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE***

*Esecuzioni Immobiliari*

## ***Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio***

*Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 38/2018*

Giudice Esecutore dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

Creditore: Banco BPM spa    Esecutati: Xxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxx, +2

CTU: dott. arch. Andrea Capuana

# INDICE

## P REMESSA

1.0 – Quesiti

2.0 – Svolgimento operazioni di consulenza

3.0 – Risposte ai quesiti

3.1 – Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma  
del codice di procedura civile

3.2 – Descrizione dei Beni

3.3 – Identificazione dei Beni

3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

3.5 – Formazione di lotti per la vendita frazionata

3.6 – Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

3.7 – Accertamento dei valori dell'immobile all'attualità

3.8 – Stima dei costi

4.0 – Conclusioni

4.1 – Check List della documentazione

Allegati:

1. n° 4 Raccomandate Postale 16-21-21
2. n° 4 Raccomandata Postale 26-7-21
3. n° 4 Raccomandata Postale 23-8-21
4. 1° Verbale operazioni perital 25-06-21
5. 2° Verbale operazioni peritali 03-08-21
6. 3° Verbale operazioni peritali 31-08-21
7. Planim. Catast. fl. 41 part. 137 s. 1
8. Planim. Catast. fl. 41 part. 137 s. 2
9. Elabor Plan – Elen Sub fl. 41 part. 137
10. Estatto di mappa fg 41 part. 137
11. Estatto di mappa fg 41 part. 136
12. Estat di map ex fg 41 part. 17-49 2011
13. F. Vis Attual e Stor fg 41 part 137 s. 1
14. F. Vis Attual e Stor fg 41 part 137 s. 2
15. T. Vis Attual e Stor fg 41 part 136
16. Ispez. ipotecaria fg 41 part 137 sub 1
17. Ispez. ipotecaria fg 41 part 137 sub 2
18. Ispez. ipotecaria fg 41 part 136
19. Ipoteca Serit
20. Ipotecaria volontaria Mutuo
21. Accettazione Eredità
22. Atto di Divisione
23. Successine Xxxxx Xxxxx 1976
24. Successine 1° Xxxxx Xxxxx 2007
25. Successine 2° Xxxxx Xxxxx 2015
26. Stato Civ. e Famig Xxxxx Xxxxx
27. Stato Civ. e Famig Xxxxx Xxxxx
28. Stato Civ. e Famig Xxxxx Xxxxx
29. Stato Civ. e Famig Xxxx Xxxxx
30. Certif Resid Stor Xxxxx Xxxxx
31. Certif Resid Stor Xxxxx Xxxxx
32. Certif Resid Stor Xxxxx Xxxxx
33. Certif Resid Stor Xxxx Xxxxx
34. Estratto Matrimeo Xxxxx Xxxxx
35. Estratto Matrimeo Xxxxx Xxxxx
36. Estratto Matrimeo Xxxxx Xxxxx
37. Estratto Matrimeo Xxxx Xxxxx
38. Conc Edil Sanat pr. 1092/97 17/7/97
39. Elab. proget. all. A Conc Edil Sanat
40. Relaz. Tecnica all. al prog in sanat
41. Elab Tecnico x Ufficiale Sanitario
42. Documento Deposito Genio Civile
43. Cert. Dest. Urbanistica fg 41 part 136
44. Cert. Dest. Urbanistica fg 41 part 137
45. Schema Pianta Prog CES e difformit
46. Schema Pianta PT Stato di Fatto
47. Schema Pianta Copertura
48. Schema Prospetti
49. Schema Planimetrico Lotto
50. Schema Composiz Planim Catastali
51. Schema mc-mq Esisten-Ampliamen
52. Comodato d'uso Gratuito Ristorante
53. Abaco Fotografoco
54. Stima imm. Fab fg 41 part 137 sub 1
55. Stima imm. Fab fg 41 part 137 sub 2
56. Stima imm. Terr fg 41 part 136
57. Check List E.I. RG 79/2019
58. CTU Relaz di Stima Protez. Dati

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

## SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 38/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott. A. M. Patrizia Cavallaro

Creditore: Banco BPM spa. --- Esecutati: Xxxx Xxxxx , Xxxxx Xxxxx , +2

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott. Patrizia Cavallaro della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli in data 19/04/2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 38/2018 R.G., ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

### PREMESSA

In data 20/04/2021 veniva notificata, a mezzo PEC, per accettazione dell'incarico di esperto, con la quale il sottoscritto è nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, accetta l'incarico di esperto per l'espletamento del seguente incarico in data 05/05/2021:

#### 1.0 - Quesiti

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare :*

*-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il*

*certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

*2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, 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. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela*

*della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.*

*5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente.*

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,*

*indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:*

- 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.*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare*

*- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*



- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà 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) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi

*professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:*

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.*

*In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".*

*10) a formare, ove opportuno, lotti per gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente-, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in*

caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**15)** a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

**16)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e

*di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

*17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto.*

## **2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Previo ritiro e successiva disamina della documentazione contenuta nei fascicoli, lo scrivente ha provveduto a fissare ed a comunicare a mezzo PEC alla parte creditrice, avv. Grazia Gugliotta per il Banco BPM s.p.a., con PEC 1 del 24/06/2021; direttamente agli esecutato (attesa la mancata costituzione in giudizio) a mezzo n° 4 raccomandada di Poste Italiane del 16/06/2021 (**all. n° 1-2-3-4**); al custode avv. Mario Paglia con PEC 1 del 24/06/2021, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 giugno 2021 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sito a Castel di Iudica in Via Xxxxx sn.

Lo scrivente ha, inoltre, provveduto a richiedere e successivamente ottenere, presso gli uffici competenti, copia della documentazione catastale, consistente nelle visure storiche e attuali e nelle planimetrie catastali, ed a richiedere l'ispezione ipotecaria.

Nella suddetta data lo scrivente si è recato presso i luoghi effettuando i necessari riscontri dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Erano presenti oltre al sottoscritto, gli esecutati, la sig.ra Xxxx Xxxxx , la sig.ra Xxxxx Xxxxx Xxxxx e la sig.ra Xxxxx Xxxxx Xxxxx . (**all. 13** verbale delle operazioni peritali)

Successivamente, avvisando tutti gli interessati l'avv. Grazia Gugliotta per il Banco BPM s.p.a. con PEC 2 del 01/08/2021, gli esecutati a mezzo raccomandada di Poste

Italiane del 26/07/2021 (**all. n° 6-7-8-9**) ed il custode avv. Mario Paglia con PEC 2 del 01/08/2021, con altro accesso (secondo) del 03/08/2021 alle ore 16,00, lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (**all. 10** verbale delle operazioni peritali).

Ulteriore accesso (terzo) è stato effettuato il 31/08/2021 con avviso all'avv. Grazia Gugliotta per il Banco BPM s.p.a. con PEC 3 del 28/08/2021, agli esecutato a mezzo raccomandata di Poste Italiane del 24/08/2021 (**all. n° 11-12-13-14**) ed il custode avv. Mario Paglia con PEC 3 del 28/08/2021. Lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (**all. 15** verbale delle operazioni peritali)

In seguito il sottoscritto si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castel di Iudica per la richiesta delle documentazioni anagrafiche e presso l'ufficio tecnico comunale allo scopo di ricercare e ritirare copie della documentazione e certificazioni per verificare la conformità urbanistica degli immobili. Si è proceduto, dunque, alla elaborazione ed alla stesura della presente relazione sulla scorta di tutta la documentazione ottenuta.

### **3.0 - RISPOSTE AI QUESITI**

#### **3.1 - Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile:**

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni (1999>2019) la trascrizione del pignoramento.

Provenienze e Formalità:

1) Agli esecutati Xxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx , Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx , Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx gli immobili dell'Esecuzione Immobiliare sono pervenuti per da parte di Calvagna Lorenzo deceduto il 22/01/2007, con la 1° dichiarazione di

Successione presentata il 11/09/2007 e registrata al n° 40 Volume 811 presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 35**); e la 2° dichiarazione di Successione presentata il 23/12/2015 e registrata al n° 1361 Volume 9990 presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 36**).

2) A Xxxxx Xxxxx i beni oggetto della procedura, erano pervenuti, in parte per successione, dichiarazione n° 2 volume 410 Ufficio del Registro di Caltagirone trascritta il 04/06/1976 al n° 18216/14924, del padre Xxxxx Xxxxx deceduto il 02/07/1975; in parte, per atto di donazione del 08/10/1977 trascritto il 27/10/1977 n° 32822/27559 e atto di divisione del 08/10/1977 trascritta il 04/11/1977 n° 33198/28027 Ufficio del Registro di Caltagirone, dal genitore Xxxxxx Xxxxxxx e dai fratelli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx .

3) Iscrizione n° 48436/8153 del 29/11/2003 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 11/11/2003 repertorio n° 49709/2003 a favore di Montepaschi Serit sede Catania contro Xxxxx Xxxxx .

4) Iscrizione n° 59491/14054 del 09/11/2009 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 26/10/2009 repertorio n° 227171/2008 a favore di Montepaschi Serit sede Catania contro Xxxxx Xxxxx .

5) Iscrizione n° 19009/6590 del 19/03/2010 atto giudiziale da sentenza di condanna repertorio n° 427 del 12/12/2009 Tribunale di Catania sez. Stacc. Di Belpasso a favore di Banca Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. sede Ragusa contro Xxxxx Xxxxx e Xxxx Xxxxx .

6) Iscrizione n° 33562/64411 del 07/09/2017 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria a garanzia mutuo repertorio n° 35887/2206 del 18/09/1997, trascritta al n° 3477 del 22/09/1997 a favore di Banca Popolare di Belpasso Soc. Coop. a r.l. sede Belpasso contro Xxxxx Xxxxx e debitori non datori di ipoteca Xxxxx Xxxxx e Xxxx Xxxxx .

7) Trascrizione del 19/03/2018 Reg. Part. 8193 Reg. Gen. 10845 Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Caltagirone Repertorio n° 110 del 26/02/2018 a favore di BPM spa contro Xxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx Xxxxx

Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx Xxxxx.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

I documenti, quali l'estratto catastale attuale e storico sono mancanti come anche le planimetrie catastali dell'immobile e le ispezioni ipotecarie; il sottoscritto ha richiesto la suddetta documentazione mancante, producendo i seguenti documenti:

- 1) n° 2 planimetria catastale dell'immobile (**all. n° 16-17**);
- 2) n° 1 Elaborato Planimetrico fg.41 p.lla 137 (**all. n° 18**);
- 3) n° 2 estratto di mappa del foglio catastale fg.41 part. 137-136 (già fornito nella certificazione notarile) con evidenziata la particella interessata (**all. n° 19-20**);
- 4) n° 3 visure catastali attuali (**all. n° 21-22-23**);
- 5) n° 3 visure catastali storiche (**all. n° 24-25-26**);
- 6) n° 6 ispezioni ipotecarie dell'immobile dall' 1/10/1990 al 28/04/2021 fg.41 part. 137-136 (**all. n° 27-28-29-30-31-32**).
- 7) Titoli di proprietà:
  - n° 1 Atto di divisione Xxxxx (**all. n° 33**)
  - n° 1 Dichiarazioni di Successione de Cuius XXXXXXXX Xxxxx 1976 (**all. n° 34**)
  - n° 2 Dichiarazioni di Successione de Cuius Xxxxx Xxxxx 2007–2015 (**all. n° 35-36**)
- 8) Il certificato di **stato civile** di tutti gli esecutati non è stato depositato, il sottoscritto ha provveduto a richiedere l'estratto di matrimonio, da esso risulta che i sigg (**all. n° 37-38-39-40**):
  - XXXXXX XXXXXX di stato civile coniugato con Xx xxxx XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Castel di Iudica il 19/04/1989 in regime di separazione dei beni;
  - XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX di stato civile coniugata con Xxxx XXXXXXXXXX nato a Sant Claude (Francia) il 05/06/1965 in regime di separazione dei beni;
  - XXXXX XXXXX XXXXX di stato civile coniugata con Xxxxx Xxxxx nato a Catania il 19/04/1966 in regime di comunione dei beni;
  - Xxxxx XXXXXXXX di stato civile libero per decesso del coniuge XXXXXXXX

Xxxxxxx dal 22/01/2007, con il coniuge era in regime di comunione dei beni;

9) certificato di **residenza storico** (all. n° 41-42-43-44):

- Xxxxx Xxxxx res. a Castel di Iudica dal **15/01/1962**, in Via Xxxxxxx dal **01/04/2010**

- Xxxxx XXXXXXXXXXXX Xxxxx res. a Castel di Iudica dal **29/12/1995**, in Xxx Xxxxxxx dal **01/04/2010**

- Xxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx res. a Castel di Iudica dal **29/01/1997**, in Via Xxxxxxx dal **04/04/2010**

- Xxxx Xxxxx Xxxxx residente a Castel di Iudica dal **20/06/1937**, in Via Xxxxx dal **04/04/2003**.

10) certificato **stato di famiglia** degli esecutati (all. n° 37-38-39-40):

a) Xxxxx Xxxxx nato a Catel di Iudica il 15/01/1962

Xxxxx Xxx XXXXXXXX nata a Castel di Iudica il 19/04/1989;

b) XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a Castel di Iudica il 11/11/1970

Xxxx XXXXXXX nato a Sant Claude (Francia) il 05/06/1965

Xxxx XXXXXXX nata a Catania il 13/04/1993

Xxxx XXXXXXX nato a Catania il 25/11/1999;

c) XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX nata a Castel di Iudica dal 11/11/1970

XXXXXXXX XXXXXXX nato a Catania il 19/14/1966

XXXXXXXX XXXXXXX nato a Catania il 09/07/1997

XXXXXXXX XXXXXXX nata a Catania il 10/09/2000;

d) XXXXXXX XXXXXXX nata a Castel di Iudica il 20/06/1937.

11) **Estatto di Matrimonio** (all. n° 45-46-47-48)

XXXXXXXX XXXXXXX coniugato con XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX in regime di separazione dei beni;

- XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX di stato civile coniugata con Xxx **Antoine** nato a Sant Claude (Francia) il 05/06/1965 in regime di separazione dei beni;

- XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX di stato civile coniugata con Xxxxx Xxxx nato a Catania il 19/04/1966 in regime di comunione dei beni;



- XXXX XXXXXXX di stato civile libero per decesso del coniuge XXXXXXXX  
XXXXXXX dal 22/01/2007, con il coniuge era in regime di comunione dei beni.

Il pignoramento è stato notificato agli interessati:

- XXXXXX XXXXXX comproprietario dell'immobile, nelle mani della madre convivente Sava Concetta in data **19/02/2018**;
- XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX comproprietario dell'immobile, mani proprie in data **19/02/2018**;
- XXXXXX XXXXXX XXXXXX comproprietario dell'immobile, a mezzo posta raccomandata in data **26/02/2018**;
- **Sava Concetta** proprietario dell'immobile, a mani proprie in data **19/02/2018**.

### **3.2 – Descrizione dei beni allo stato di fatto:**

I Beni oggetto del pignoramento sono i seguenti:

**A)** Fabbricato fg. 41 part. 137 sub 1 A/3 abitazione tipo economico, 4,5 vani, PT

**B)** Fabbricato fg. 41 part. 137 sub 2 C/1 negozio, 225 mq, PT

**C)** Terreno fg. 41 part. 136 72 are 89 centiare

#### **Fabbricati**

I fabbricati fanno parte di un unico edificio sito in a Castel di Iudica nell'ex Borgo Franchetto (frazione del paese) ad alcuni chilometri dal centro abitato, il borgo è costituito da un quarantina di edifici, la maggiorparte residenziali, pochissimi edifici destinati ad attività commerciale e produttiva. Nella frazione vivono una sessantina di abitanti, vi è una chiesa, non sono presenti banche, farmacie, sono assenti molti altri servizi. Nel PRG del Comune di Castel di Iudica, fino al 2006, erano normati all'art. 46 delle Norme di Attuazione Zona "ER" Borghi Rurali. Successivamente l'articolo 46 fu stralciato dalle Norme per adeguamento ad ex D.D.G. n° 40 del 08/02/2011. Oggi la Zona Omogenea è Zona "E" Agricola, Come da Certificato di Destinazione Urbanistica Rilasciato dal Comune (**all. n° 54-55**).

Riguardo all'**epoca di costruzione** dell'immobile, si hanno alcune notizie sulla Successione volume 410 Ufficio del Registro di Caltagirone trascritta il 04/06/1976

al n° xxxxx/xxxxx del padre Xxxxxx Xxxxxx deceduto il 02/07/1975, dove riporta scritto, nella parte dove tratta dei cespiti ereditari, tra gli altri, alla voce II e I2, di un terreno al Fg 41 part. 17 di are 93.70 e di un fabbricato rurale su Fg 41 part. 49 di are 2.40 (**all. n° 34**); e sull'Atto di Donazione del 08/10/1977 trascritto il 27/10/1977 n° 32822/27559 e atto di divisione del 08/10/1977 trascritto il 04/11/1977 n° 33198/28027 Ufficio del Registro di Caltagirone dal genitore Xxxxxx Xxxx e dai fratelli Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx o (**all. n° 33**), dove riporta scritto, alla voce 1) tra gli immobili oggetto di divisione dei germani Xxxxxx, proveniente dalla suddetta Successione, che al sig. Xxxxxx Xxxxxx, marito e padre degli esecutati, riceve la prima quota della divisione, composta da un appezzamento di terreno con fabbricato rurale, con superficie complessiva pari ad are 96.10, sito in contrada Franchetto individuati al Fg 41 part. 17 e 49 del Territorio del Comune di Castel di Iudica. Da ciò si evince l'esistenza di un immobile di cui non vengono specificate le dimensioni.

Successivamente, nel 2011, il suddetto lotto di terreno (**all. n° 20 bis**) subisce una diversa divisione dei lotti, per l'avvenuta presentazione del **Tipo Mappale** presentato, prot. n° CT0202452 del 07/04/2011, rimanendo il totale della superficie invariato, da cui vengono staccati due nuove particelle la 136 di are 76.89 e la 137 di are 19,31 contenente un fabbricato.

L'edificio, realizzato su un lotto di mq 1921 (fg. 41 part. 137) ad un solo piano fuori terra composto da due unità immobiliari, una ad uso residenziale, l'altra destinato ad attività di ristorazione. La struttura portante è di tipo misto, in muratura in parte e con telai in conglomerato di cemento armato. L'opera è stata realizzata in epoche diverse con successivi ampliamenti senza alcuna autorizzazione edilizia fino ad ottenere una concessione edilizia in sanatoria del 17/07/1997 Registro Costruzioni n° 249 del 29/07/1997 (**all. n° 49-50-51-52-53**).

Ogni unità immobiliare descritta fa riferimento ad una planimetria allegata, la quale rappresenta il rilievo dello stato di fatto e ad essa sono allegate altre planimetrie, che rappresentano le planimetrie catastali depositate al catasto e le altre le planimetrie

autorizzate urbanisticamente, ciò per verificare la conformità dell'immobile.

Il suddetto edificio è così composto:

**A) Unità immobiliare Fl. 41 part. 137 sub 1 A/3 via Xxxxxx, Castel di Iudica.**

Abaco Fotografico (**all. n° 64**); Pianta del piano terra, copertura e prospetti (**all. n° 56-57-58-59-60-61**).

La presente unità immobiliare, come su detto, fa parte di un unico edificio a piano terra è destinata ad uso residenziale, occupata da uno dei proprietari esecutati, la sig.ra Xxxx Xxxxxx, dove ha eletto residenza dal 04/04/2003.

La costruzione copre una superficie di mq 97,05 ed una superficie utile di mq 76,65.

La composizione dell'unità abitativa è così costituita: vi si accede da un portoncino posto sul prospetto nord, si entra in un piccolo ingresso integrato ad un corridoio distributivo di mq 9,85, dall'ingresso, verso ovest, ci si immette nella camera da letto di mq 21,80, di fronte al portoncino di ingresso vi è un vano di mq 10,78 appartenente all'unità abitativa, ma allo stato di fatto è utilizzato dal sub 2 destinato a dispensa per l'attività di ristorazione. Proseguendo per il corridoio, verso est, incontriamo un vano di mq 7,83 senza affaccio esterno, proseguendo si arriva in un piccolo disimpegno che permette di accedere a nord nel servizio igienico di mq 6,96, a sud nella cucina di mq 15,40, da essa, posta a nord, si può accedere ad un piccolo ripostiglio di mq 1,81, l'altezza dei vani è pari a m 2,80, solo il vano letto ha una altezza di m3,00. Dalla cucina dell'unità abitativa si accede nei locali destinati alle lavorazioni dell'attività di ristorazione, ma nello stesso tempo si può accedere agli spazi esterni da una vetrata posta ad est rispetto la porta della cucina del sub 1.

**B) Unità immobiliare Fl. 41 part. 137 sub 2 C/1 via Xxxxxx, Castel di Iudica.**

L'altra unità immobiliare, la particella 136 sub 2, facente parte dello stesso edificio, è con destinazione d'uso attività di ristorazione, gestita dalla sig.ra Xxxx Xxxxxx, con contratto di comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 21/02/2014 n° 208 serie III (**all. n° 63**).

La porzione di edificio copre una superficie di mq 267,08 ed una superficie utile di mq 232,50. Esso è costituito dai seguenti vani: ai locali per l'attività vi si accede da

una porta a vetri per entrare nella Sala Ristorazione "1" di mq 60,77 altezza utile m 3,60, entrando a destra, essa contiene uno spazio dedicato al bar, più avanti una serie di tavoli apparecchiati arredano la sala. In fondo ad essa, proseguendo verso sud, una scalinata, per colmare il dislivello di piano, di m 1,37 tra i due locali, che conduce ad alla Sala Ristorazione "2", più ampia, di mq 92,49 e altezza utile di m 3,00, anch'essa arredata con tavoli apparecchiati. Questa sala è illuminata ad ovest da due grandi finestre con altezza della soglia di circa m 1,60 dal pavimento, mentre verso est due grandi porte a vetrate che si aprono affacciandosi su un grande terrazzo che ospita i tavoli nel periodo estivo.

Tornando nella Sala Ristorazione 1, verso est, si presentano due aperture, la prima, attraverso una porta, permette di accedere al disimpegno, di mq 3,36, dei due servizi igienici di mq 1,95 ognuno; mentre la seconda, apertura, è un corridoio di mq 4,19 che permette, superando alla fine una porta, di accedere alle cucine e sale di lavorazione,.

La prima sala è attrezzata con cucine, banchi di lavorazione, forno a legna. Dalla sala cucine e lavorazioni si può accedere a due vani, Dispensa 1 e Dispensa 2, la seconda è un vano che appartiene all'unità abitativa part 137 sub 1, ceduta senza titolo all'attività di ristorazione. Proseguendo ancora, un'altra sala di lavorazione con piani di lavoro ed un braciere di cottura, da questa sala, verso est, da una porta a vetrate si esce all'esterno.

L'esterno del lotto è composto dal terrazzo utilizzato come spazio di ristorazione all'aperto di circa mq 293, un altro spazio recintato è dedicato ad una piccola piscinetta ed aiuole a verde di circa mq 300, altri spazi esterni utilizzati, sono la parte antistate la porta a vetrata delle cucine del locale di ristorazione, dei quali ne usufruisce anche l'unità abitativa avendo un collegamento attraverso le cucine, ad altri spazi a verde ed al cancello di ingresso per accedere dalla strada.

In aderenza, ad ovest dell'edificio, è stato realizzato, come ampliamento, un volume edificatorio destinato a deposito, ma senza un regolare titolo autorizzativo. Esso è composto da due vani deposito, uno di mq 8,41 e l'altro di mq 49,58, superficie

coperta mq 65,31, ha un'altezza media di m 2,45 con minima altezza m 2,40. La struttura portante è realizzata con blocchi forati in cemento, mentre la copertura, molto malandata è realizzata con orditura in metallo che sorregge pannelli in lamiera grecata coperti da tegole a coppi.

### **Terreni**

#### **Immob. Terr. Fl 41 part 136 Seminativo 4 Are ca 76,89.**

Abaco Fotogr. (all. n° 64).

Questo immobile, ricade in Zona Omogenea "E" (aree agricole), come da Certificato di destinazione Urbanistica (all. n° 54-55). E' confinante con la particella 137 dove insistono l'edificio destinato a ristorante e residenza di proprietà degli esecutati.

Ha una superficie di mq 7.689, la qualità del terreno è seminativo, ma allo stato è incolto (foto n° 54-55). Su questo terreno, a confine con la particella 137, è stata realizzata un tettoia con struttura in metallo e blocchi forati in cemento, utilizzata precedentemente dall'attività di ristorazione oggi abbandonata, anch'essa è stata realizzata senza autorizzazione (foto n° 49-50-51-52-53). Il borgo è per la maggior parte adibito ad attività di tipo agricolo con alcuni insediamenti di tipo residenziale per la presenza delle varie aziende agricole.

#### **Immob. Terr. Fl 41 part 137 area di enti urbani Are ca 19,21.**

Questo immobile, ricade in Zona Omogenea "E" (aree agricole), ha una superficie di mq 1921, area di enti urbani e promiscui, è terreno di sedime per l'immobile fg 41 part. 137 sub 1 e 2 residenza e ristorante.

### **3.3 – Identificazione dei Beni:**

I beni immobili oggetto della presente relazione si identificano attraverso la 1° Dichiarazione di Successione del "de cuius" XXXXXX XXXXXX presentata il 11/09/2007 e registrata al n° xx Volume xxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (all. n° 35); e la 2° Dichiarazione di Successione presentata il 23/12/2015 e registrata al n° 1361 Volume 9990 presso l'Ufficio del Registro di

Caltagirone (**all. n° 36**).

Gli esecutati, proprietari del bene, al momento della notifica del pignoramento, risultano intestatari degli immobili dalle visure catastali attuali (**all. n° 21-22-23**).

Gli immobili, inoltre, sono identificati al catasto come segue:

Fabbricati:

1. Fg. xx Part. xxx sub 1 Categ. A/3 (abitazione di tipo economico) Classe 1, Consist. 4,5 vani, Rendita € 218,46 piano terra (**all. n° 21**).
2. Fg. xx Part. xxx sub 2 Categ. C/1 ( negozio, bottega) Classe 1, Consist. mq 225, Rendita € 2.916,69 piano terra (**all. n° 22**);  
Confini: a nord con particelle 88, 11 e 12; a est con particella 109; a sud con particella xxx stessa ditta; a ovest con particella 71.

Terreni:

3. Fg. xx Part. xxx Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie are 76 ca 89, Reddito Dom. € 13,90 Agr. € 4,77 (**all. n° 23**);  
Confini: a nord con particelle xxx stessa ditta; a est con particella 109; a ovest con particella 71.
4. Fg xx Part. xxx Ente Urbano are 19 ca 21

Le particelle Fg. xx part. xxx e xxx hanno origine dalla soppressione dalle particelle Fg. xx part. 17 e 49 per l'avvenuta presentazione del Tipo Mappale presentato, prot. n° CTxxxxxxx del 07/xx/xxxx.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali. Le planimetrie catastali non sono rispondenti e aggiornate allo stato di fatto degli immobili e differiscono anche dalle planimetrie depositate presso l'UTC del Comune di Castel di Iudica.

**3.3.1- Atti di provenienza:**

- 1) A Xxxxxx Xxxxxx, i beni, sono pervenuti per Successione in parte del padre

Xxxxxx Xxxxxx e per Atto di divisione con l'altro genitore e i fratelli.

- Denuncia di Successione aperta il 02/07/1975 e presentata il 03/02/1976 presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone al n° 2 Volume 410 Reg. 651/4 (**all. n° 34**).
- Atto di Divisione rogato l'8 ottobre xxx dal dott. Maria Calvagno Desti notaio in Belpasso (CT) n° xxxxxx di Repertorio e n° xxxxxx di Raccolta registrato a Catania il 25/xx/xxxxx al n° xxxx (**all. n° 33**).

2) Agli esecutati, i beni, sono pervenuti per Successione di Xxxxxx Xxxxxx

- Denuncia di Successione aperta il 23/12/2015 e presentata il 11/09/2007 e registrata al n° xx Volume xxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 35**).
- Integrazione alla successione presentata il 23/xx/xxxx e registrata al n° xxxx Volume xxxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 36**).

### **3.3.2- Iscrizioni Ipotecarie:**

Ispezione ipotecaria riferite almeno al ventennio antecedente al pignoramento (**all. 27-2829-30-31-32**):

Fg xx part. xxx e part. xxx sub 1 e 2

1. Trascrizione del 19/03/2018 Reg. Part. xxxx, Reg. Gen. xxxx Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobile da Tribunale di Caltagirone Repertorio xxx del 26/2/2018.
2. Trascrizione del 15/04/2021 Reg. Part. xxxxx, Reg. Gen. xxxxx Atto per causa di morte, Accettazione tacita di eredità da Barone Diego Repertorio xxxxx/xxxx del 09/03/xxxx

Fg 41 part. 17 e part. 49

3. Nota d'Iscrizione del 07/09/2017 Reg. Part. xxxx, Reg. Gen. xxxxx Rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo a favore della Banca Popolare di Belpasso S. Coop ARL.

4. Nota d'Iscrizione del 09/11/2009 Reg. Part. 14054, Reg. Gen. 5 Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore della Serit Sicilia spa Agente della Riscossione sede Catania.

### **3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:**

Dalla documentazione ottenuta e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Castel di Iudica, il primo documento è riferito all'immobile in oggetto ed è una Autorizzazione ad eseguire lavori edili ai sensi dell'art. 5 L.R. 37/85 (Lavori di manutenzione straordinaria) rilasciata in data 11/07/1995 prot. 7373 con allegato elaborato grafico delle opere, rilascata dal Sindaco del Comune di Castel di Iudica su un immobile già preesistente pervenuto in proprietà a Calvagna Lorenzo con atto di divisione nel 1977 e per successione del padre (**all. n° 33-34**).

Il 12/09/1996 prot. 9338 viene presentata una richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per l'ampliamento di un vano in un fabbricato esistente (**all. n° 49-50-51-52-53-54-55**). A questa segue una proposta di accoglimento della richiesta di concessione edilizia in sanatoria da parte del responsabile del procedimento dell'UTC del Comune di Castel di Iudica con la condizione di ottenere Parere Favorevole dell'Ufficiale Sanitario e Nulla Osta del Genio Civile prot. 10439 del 02/10/1996, dopo questa però non è seguita nessun rilascio di concessione edilizia.

In data 05/02/1997 prot. 1092 è stata presentata una ulteriore istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria. A questa segue, il 21/03/1997 prot. 2901, una proposta di provvedimento relativa alla richiesta di concessione edilizia, precedentemente citata, per l'avvenuto ampliamento del fabbricato esistente di un vano destinato a trattoria. Su tale proposta viene constatata la completezza della documentazione allegata ed il rispetto delle norme, il responsabile del procedimento del UTC del comune di Castel di Iudica dà parere favorevole per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione che vengano prodotti il parere dell'Ufficiale Sanitario, il Nulla Osta del Genio Civile (tra la documentazione depositata all'UTC, esistono documenti (**all. n° 53**) relativi al deposito della L.



1086/71, era il deposito degli esecutivi delle opere in cemento armato da realizzare, i quali elaborati di progetto venivano poi restituiti, e la L. 64/74 che riguardava la richiesta di autorizzazione del progetto strutturale ed inoltre il trasferimento, con atto pubblico, dell'area segnata in progetto da destinare ai servizi urbanistici, la proposta è rimanda al Sindaco, quale presidente della Commissione Edilizia Comunale, per il rilascio del provvedimento concessorio. In data 17/07/1997 prot. 1092/97 viene rilasciata Concessione in sanatoria per eseguire attività edilizia come da progetto allegato (**all. n° 49-50-51-53**) con le condizioni suddette. Ma nel fascicolo non si è trovata nessuna della documentazione che attesti il fine lavori e rispetti le condizioni richieste per il rilascio della concessione. Questa mancanza comporta la nullità della concessione edilizia in sanatoria fino ad integrazione. Successivamente al rilascio della suddetta concessione per eseguire attività edilizia in sanatoria, protocollo n° 1092/97 del 17/07/1997, sono stati realizzati interventi edilizi previsti nella concessione, ma a questi si sono aggiunti lavori in assenza di autorizzazione consistenti: nella chiusura di una veranda di **mq 12,90** nella parte est del fabbricato ed un ampliamento di una striscia di edificio di circa m 0,90 x m 12,77 con superficie pari a **mq 11,50**, dal lato sud dell'edificio (zona cucine) ed un deposito verso il lato ovest, di **mq 65,71** superficie coperta dalla costruzione ampliata (**all. n° 56-60**).

Il tutto come accertato dal CTU redattore della presente relazione e del rilievo metrico.

Da tutto ciò, per quello che riguarda la conformità urbanistica, si può concludere affermando che il Comune di Castel di Iudica ha rilasciato una concessione per eseguire attività edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 protocollo n° 1092/97 del 17/07/1977, quindi ciò che è stato realizzato fino a quel momento era conforme, successivamente bisognava completare, per rendere efficace il titolo, le condizioni richieste sulla concessione in sanatoria oltre alla comunicazione di ultimazione dei lavori, documenti che non si trovano nel fascicolo dell'archivio comunale, ricerche fatte anche presso il tecnico, a suo tempo, redattore del progetto nella speranza in suo possesso di qualche copia di documento. Non potendo acquisire

questi documenti la concessione si considera inefficace, ma in ogni caso si possono integrare anche successivamente.

Invece il problema esiste sui volumi realizzati in difformità al progetto autorizzato, il progettista, il geometra Oliveri, per poter sanare la costruzione con il supporto normativo dell'articolo 13 della Legge 47/85, la quale permetteva di sanare immobili costruiti senza autorizzazione, bastava che fossero state rispettate le norme urbanistiche, anche se costruiti senza autorizzazione, potevano ottenere una sanatoria. Per poter sanare l'immobile il progettista, essendo in Zona Omogenea "E/3" cioè Borghi Rurali, come riportato sulla relazione tecnica allegata al progetto di sanatoria depositata all'UTC del Comune, era consentito un indice di edificabilità pari a 1mc/mq, secondo i calcoli, il lotto era composto da due particelle fg 41 part. 17 (mq 240) e part. 49 (mq 9.370) complessivamente di **mq 9.610**; L'immobile esistente copriva una superficie di **mq 200,82** e un volume di **mc 711,52**; l'ampliamento copriva una superficie di **mq 136,98** e un volume di **mc 438,34**. Totale di tutto l'immobile è di superficie uguale a **mq 337,80** e un volume di **mc 1149,34**, ben oltre la cubatura consentita ma inserita nella concessione edilizia in sanatoria. A questo bisogna aggiungere le difformità già precedentemente descritte che riassumendo, sono pari **mq 11,50** e **mc 36,80** Cucine - **mq 12,90** e **mc 41,28** Veranda **mq 65,25** e **mc 166,39** Deposito. Complessivamente la difformità consiste in **mq 89,65** e **mc 244,47**.

Queste difformità non si possono sanare, quindi l'unica soluzione è il ripristino con la demolizione. La demolizione, però si può eseguire solo per il deposito, mentre per l'ampliamento delle cucine e quello della veranda è più complicato perchè pregiudica la staticità dell'immobile già conforme alla concessione edilizia in sanatoria. La soluzione sarebbe l'art. 34 comma 2 DPR 380/2001 T.U. Sarebbe perchè bisogna discuterne con l'Ufficio Tecnico il quale in questi periodi ha gravi problemi di personale tecnico operativo.

L'articolo il recita:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

**2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.***

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.*

*2-ter. (comma abrogato dall'[art. 10, comma 1, lettera o](#)), della legge n. 120 del 2020)*

### **3.5 Formazione di lotti per la vendita frazionata**

Tutti gli immobili sono idonei alla vendita frazionata, alcuni devono essere regolarizzati alle norme per ottenere la conformità urbanistica nei tempi e nei modi dattati dalle norme.

I lotti per la vendita sono tre:

1. Fabbricato fg xx part. xxx sub 1 Categ. A/3 (abitazione di tipo economico)  
Classe 1, Consist. 4,5 vani, Rendita € 218,46 piano terra
2. Fabbricato fg xx part. xxx sub 2 Categ. C/1 ( negozio, bottega) Classe 1,  
Consist. mq 225, Rendita € 2.916,69 piano terra
3. Terreno fg xx part. xxx Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie are 76 ca 89,  
Reddito Dom. € 13,90 Agr. € 4,77. \*Questa particella ha esaurito la disponibilità della volumetria edificatori perchè è stata utilizzata per la concessione edilizia in sanatoria dell'immobile sulla particella 137.

### **3.6 Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi**

E' accertato che l'immobile è in possesso agli esecutati Xxxx Xxxxx, Xxxxxxx Xxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx, esso è formato da

più unità immobiliari, in particolare l'immobile fg 41 part. 137 sub 1, destinato a residenza, è occupato da uno degli esecutati, la sig.ra Sava Concetta la quale risulta residente in via Xxxxxxx s.n. dal 2003, come da certificato di residenza storico, estratto di matrimonio e stato di famiglia e civile allegati (**all. n° 40-44-48**). La signora occupa l'immobile, dove vive da sola, a titolo gratuito senza nessun corrispettivo economico.

L'immobile fg xx part. xxx sub 2, destinato ad attività di ristorazione, è stato concesso, dagli esecutati, in comodato d'uso gratuito alla signora Ardu Francesca, con durata di dieci anni a far data 14/01/2014, con obbligo del comodatario che alla scadenza si obbliga ad acquistare l'immobile o rinnovare il contratto di comodato con scadenza da stabilirsi (**all. n° 63**).

L'immobile fg xx part. xxx terreno agricolo, la qualità colturale è seminativo ed è in possesso agli esecutati, ma allo stato attuale è incolto.

### **3.7 Accertamento dei valori degli immobili all'attualità**

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, facendo riferimento su agenzie immobiliari non del luogo perchè su Castel di Iudica non ci sono sedi operative. Le vendite immobiliari su Castel di Iudica ed in particolare nel borgo Franchetto, vanno molto a rilento, il mercato non è fiorente. In particolare per i locali commerciali non c'è possibilità di confronto. Nemmeno l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) fa riferimento alle categoria commerciale "Negozi" ma solo "Magazzini" e quindi si è fatto riferimento al valore dei capannoni tipici come attività produttive per la valutazione dell'immobile come attività di ristorazione aggiugnendo qualche correttivo.

Le fonti di acquisizione di tali dati sono stati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) su cui non prevede le destinazioni commerciali "Negozi e Botteghe" ma solo Magazzini, quindi si è voluto considerare la destinazione come attività

produttiva la categoria "Capannoni Tipici"

- Agenzia "**Luna'S Immobiliare**" con sede in Paternò via Emanuele Bella 288, ha dato riferimenti solo riguardo terreni agricoli dei quali ne hanno qualcuno in vendita sul territorio interessato. Indicazione dei valori minimo e massimo: vendite 5.000/10.000 €/ettaro;
- Agente immobiliare collaboratore dell'Agenzia "**Re Max Platinum**" con sede a Catania in Via Cesare Beccaria n° 67. con le seguenti indicazioni, considerando il difficile mercato immobiliare della zona, dei valori di minimo e massimo: vendite di appartamenti residenziali 320 €/mq e gli affitti 250/300 €/mese mentre per il ristorante è un po più difficile perchè esistono rarissimi termini di paragone su botteghe e negozi quindi si basa su valori pari a 340/350 €/mq, valore dell'area 40/50 €/mq; il costo di costruzione si aggira intorno a 800/900 €/mq. Per i terreni agricoli i valori minimo e massimo sono: vendite 10.000/15.000 €/ettaro;
- Confronto tra i siti web di annunci specializzati nel settore immobiliare.

La modalità di determinazione dei suddetti dati sono stati forniti dagli operatori interpellati secondo la tipologia degli immobili ed il contesto urbano su cui insistono. Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima, allegata alla presente, eseguita attraverso l'analisi di tre diversi metodi di determinazione e mediando i valori ottenuti sulle stime. (all. n° 65-66-67)

Il valore degli immobili desunto dal calcolo di stima allegata alla presente relazione sono di:

1) Fg xx Part. xxx sub 1 cat. A/3 vani 4,5 via xxxxxxxx s.n. p.t.	<b>€ 53.228,00</b>
2) Fg xx Part. xxx sub 2 cat. C/1 mq 225 via xxxxxxxx s.n. p.t.	<b>€ 163.718,00</b>
3) Fg xx Part. xxx seminativo di are 76 ca 89.	<b><u>€ 7.689,00</u></b>
	<b>totale € 224.635,00</b>

La vendita degli immobile non è soggetta ad IVA perchè gli attuali proprietari sono privati che hanno ottenuto la proprietà degli immobile da oltre cinque anni per successione del genitore.

### 3,8 –Stima dei costi

1. **Attestazione di Prestazione Energetica (APE):** Per la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica (n° 2), secondo normativa vigente in materia, si riserva la consegna successivamente.
2. **Regolarizzazione conformità urbanistica (sanare le difformità)**

Nella particella Fg 41 Part. 137 sub 2 cat. C/1 le difformità consistono in un ampliamento di **1)** una porzione di edificio pari ha m 0,90 x 12,77 = mq 11,50 x h m 3,20 = mc 36,80 e **2)** la chiusura di una veranda in struttura muraria con dimensioni pari a mq 12,90 x h m 3,20 = mc 41,28 e **3)** la realizzazione di un ampliamento destinato a deposito di mq 65,00 x h m 2,55 = mc 166,39

Lo strumento normativo per poter sanare le difformità ma solo per le difformità **1)** e **2)** è la sanzione introdotta dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 per poter presentare l'pratica per la sanatoria bisognerà parlarne con l'UTC del Comune di Castel di Iudica, con cui al momento ci sono delle difficoltà a causa della carenza di personale tecnico che a breve sarà integrato. Mentre per la difformità **3)** non vi è possibilità di sanatoria e quindi si dovrà procedere alla demolizione.

#### Demolizione del deposito

Dimensioni mq 65,25 x h media m 2,55 = mc 166,39, struttura portante realizzata con mattoni forati in cemento, copertura con orditura portante in profilati metallici e pannelli di lamiera grecata.

#### Computo Demolizione del deposito

Dimensioni mq 65,25 x h media m 2,55 = mc 166,39, struttura portante realizzata con mattoni forati in cemento, copertura con orditura portante in profilati metallici e pannelli di lamiera grecata.

#### Voci da Prezziario Regione Sicilia 2019

### 1.3.2 - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extra urbano

$$\text{mq } 65,25 \times \text{h media m } 2,55 = \text{mc } 166,39 \times \text{€ } 11,70 = \text{€ } 1.943,74$$

### 1.2.4 - Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi per svuotam delle fondaz

$$\text{mq } 90,64 \times \text{h m } 1,00 = \text{mc } 90,64 \times \text{€ } 3,87 = \text{€ } 350,78$$

### 21.1.21 - Scomposizione di armatura di tetti mq 65,25

$$\text{mq } 65,25 \times \text{€ } 6,53 = \text{€ } 426,08$$

### 21.1.25 - Trasporti alle pubbliche discariche

$$\text{mq } 65,25 \times \text{h m } 0,1 \times \text{€ } 32,26 = \text{€ } 210,50$$

Demolizione del Deposito totale € 2.934,10 oltre oneri

### 3. Variazione catastale

Prentazione pratica variazion catastale spese tecniche € 1.500,00 oltre oneri

## 4.0 – Conclusioni

Il sopralluogo effettuato presso gli immobili in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti, che sinteticamente si riportano di seguito:

Sulla completezza della documentazione prodotta è trattata nel paragrafo 3.1;

Risposte ai quesiti:

L'identificazione dei beni (trattata nel paragrafo 3.3):

- 1) 1° Dichiarazione di Successione del "de cuius" XXXXXXXX XXXXXXXX presentata il 11/09/2007 e registrata al n° xx Volume xxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 35**);
- 2) 2° Dichiarazione di Successione presentata il 23/12/2015 e registrata al n° xxxx Volume xxxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 36**).

Al catasto:

Fabbricati

- Fg. xx Part. xxx sub 1 Categ. A/3 (abitazione di tipo economico) Classe 1, Consist. 4,5 vani, Rendita € 218,46 piano terra (**all. n° 21**).
- Fg. xx Part. xxx sub 2 Categ. C/1 (Negozio/bottega) Classe 1 Consist. 225 mq, Rendita € 2.916,69 piano terra (**all. n° 22**);

#### Terreni

- Fg. xx Part. xxx Qualità Seminativo A/2 Classe 4 Superf. Are 76 Ca 89, Rendita Domenicale € 13,90 Agrario € 4,77 (**all. n° 23**);

Confini: il terreno agricolo fg xx part. xxx confina a nord con particella xxx stessi proprietari, ad est con particella xxx, ad ovest con particella xx e xx (verso sud);

la particella terreno xxx fg xx, su cui insiste l'immobile sub 1 e sub 2, al catasto è definita come ente urbano di mq 1921,00, essa confina a sud con la particella xxx, stessi proprietari, ad est con particella xxx, ad ovest con particella xx, a nord con particelle, da est verso ovest, xx, xx e xx.

- 3) la descrizione dettagliata del bene è trattata nel paragrafo 3.2:

Comune di Castel di Iudica (CT), Via xxxxxxxx s.n.: 1) piano terra civile abitazione; 2) piano terra locali per l'attività di ristorazione; 3) terreno agricolo incolto.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ( paragrafo 3.7).

- 4) Non si ha certezza dell'epoca di costruzione, l'immobile è stato realizzato a più riprese, con più ampliamenti, partendo da un edificio preesistente in muratura la cui sagoma risalta dalla planimetria dell'edificio per la differenza degli spessori strutturali dei setti murari .

L'immobile non è conforme al progetto in sanatoria depositato, e non è fornito di certificato di agibilità. (**all. n° 49, 50, 51-52-53**)

- 5) L'immobile è stato identificato catastalmente, le risultanze corrispondono ai dati, invece le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto attuale dell'immobile ne al progetto depositato al Comune di Castel di Iudica (all. n°



**16-17-57).** Le difformità consistono: nella chiusura di una veranda di **mq 12,90** nella parte est del fabbricato ed un ampliamento di una striscia di edificio di circa m 0,90 x m 12,77 con superficie totale pari a **mq 11,50** verso il lato sud dell'edificio (zona cucine) ed un deposito di **mq 65,71** verso il lato ovest, computando le superfici coperte dalla costruzione ampliata (**all. n° 56-60**).

6) all'atto della notifica, il pignoramento, agli esecutati interessati, è stato consegnato a mani degli stessi XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX e XXXX XXXXXXX in data 27/06/2019, gli immobili erano intestati esclusivamente agli esecutati in forza alle successioni del marito e padre (**all. n° 35-36**).

7) Provenienza dei beni immobili con ricostruzione delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (1998-2018):

1) L'immobile è stato realizzato su terreno fg xx part. xxx di are 19.21 (ex part. xx are 2,40 ultimo documento autorizzativo Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciato in data 17/07/xxxx prot. xxxx/97 per eseguire attività edilizia come da progetto allegato, rilasciata a XXXXXXX XXXXXXX (**all. n° 49-50-51**);

2) A XXXXXXX XXXXXXX i beni erano pervenuti in piena proprietà in parte dalla denuncia di Successione aperta il 02/07/1975 e presentata il 03/02/1976 presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone al n° 2 Volume xxx Reg. xxx/4 de cuius XXXXXXX XXXXXXX (**all. n° 34**) ed in parte con Atto di Divisione rogato l'8 ottobre 1977 dal dott. Maria Calvagno Desti notaio in Belpasso (CT) n° 47724 di Repertorio e n° xxxxx di Raccolta registrato a Catania il 25/10/xxxx n° xxxxx (**all. n° 33**).

3) Agli esecutati, i beni, sono pervenuti per Successione di XXXXXXX XXXXXXX con denuncia di Successione aperta il 23/xx/xxxx e presentata il 11/xx/xxxx e registrata al n° xx Volume xxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 35**) e con Integrazione alla successione presentata il 23/12/2015 e registrata

al n° xxxx Volume xxxx presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone (**all. n° 36**).

8) Iscrizioni ipotecarie

Fg xx part. xxx e part. xxx sub 1 e 2

1) Trascrizione del 19/03/2018 Reg. Part. xxxx, Reg. Gen. xxxxx Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobile da Tribunale di Caltagirone Repertorio 110 del 26/2/2018.

2) Trascrizione del 15/04/2021 Reg. Part. xxxxx, Reg. Gen. xxxxx Atto per causa di morte, Accettazione tacita di eredità da Barone Diego Repertorio xxxxx/xxxx del 09/03/xxxx

Fg xx part. xx e part. xx

3) Nota d'Iscrizione del 07/09/2017 Reg. Part. xxxx, Reg. Gen. xxxxx Rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo a favore della Banca Popolare di Belpasso S. Coop ARL.

4) Nota d'Iscrizione del 09/11/2009 Reg. Part. xxxxx, Reg. Gen. 5 Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore della Serit Sicilia spa Agente della Riscossione sede Catania.

9) Per determinare il valore degli immobili pignorati si è fatto riferimento agli attuali valori di mercato acquisendo tali valori da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Agenzia immobiliare **Luna'S** con sede in Paternò via Emanuele Bella 288;
- Agente immobiliare collaboratore dell'Agenzia "**Re Max Platinum**" con sede a Catania in Via Cesare Beccaria n° 67.
- Confronto tra i siti di annunci specializzati nel settore immobiliare

10) Per la valutazione si rimanda alle relazioni di stima allegata (n° 3) alla presente (**all. n° 64-65-66**). Il valore degli immobile è di:

1) Fg xx Part. xxx sub 1 cat. A/3 vani 4,5 via Franchetto s.n. p.t. € **53.228,00**

2) Fg xx Part. xxx sub 2 cat. C/1 mq 225 via Franchetto s.n. p.t. € **172.189,00**

3) Fg xx Part. xxx seminativo di are 76 ca 89.

€ 7.689,00

- 11) Tutti gli immobili sono idonei alla vendita frazionata, alcuni devono essere regolarizzati alle norme per ottenere la conformità urbanistica nei tempi e nei modi dattati dalle norme.
- 12) Riguardo lo stato di possesso dei bene (descritto nel paragrafo 3.6), essi sono in comproprietà agli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX. L'immobile destinato a residenza è occupato da uno dei proprietari, la sig.ra XXXXX XXXXXXXX madre degli esecutati, essa risulta residente in Via XXXXXXXX s.n. dal 2001, come da certificato di residenza storico, estratto di matrimonio e stato di famiglia e civile allegati (**all. n° 40-44-48**). La signora occupa l'immobile, dove vive da sola, a titolo gratuito senza nessun corrispettivo economico, così come dichiarato dagli esecutati. Mentre l'immobile destinato all'attività di ristorazione è dato in gestione con comodato d'uso gratuito alla sig.ra Arduo Francesca (**all. n° 63**). Il terreno agricolo è incolto.
- 13) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 14) Sono state prodotte, in allegato alla presente, una documentazione fotografica e le planimetrie degli immobili con rilievo dettagliato (**all. n° 56-57-58-59-60-61-62**).
- 15) La certificazione energetica (o Attestato di prestazione energetica A.P.E.) è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, è un documento che attesta la qualità, dal punto di vista termico della casa, o appartamento o immobile per attività commerciale. E' obbligatorio nella compravendita di edifici, appartamenti o quote degli stessi e deve essere allegato al contratto notarile. Nel nostro caso è obbligatorio e si riserva di allegarelo successivamente.
- 16) In allegato versione della relazione di CTU redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all. n° 68**) senza

l'indicazione delle generalità dei debitori.

#### **4.1 – CHECK LIST della documentazione (all. n° 69)**

fornita dal sottoscritto CTU:

Planimetrie Catastali fl.xx part. xxx sub 1-2

Elaborato Planimetrico ed elenco Subalterni fl.xx part. xxx

Estratto di Mappa fl. xx part. xxx-xxx

Estratto Mappa ex fg.xx part. xx-xx fino al 2011

Visura Storica e attuale Fabr. fl.xx part. xxx sub 1-2; Terr. fl.xx part. xxx

Ispezioni ipotecaria Fabr. fl.xx part. xxx sub 1-2; Terr. fl.xx part. xxx

Atto di Compravendita e Nota di Trascrizione

Accettazione Eredità

Atto di Divisione di XXXXXXX XXXXXXX (marito, genitore)

Successione XXXXXXX XXXXXXX 1976 (genitore di XXXXXXX XXXXXXX)

Successione 1° XXXXXXX XXXXXXX 2007

Successione 2° XXXXXXX XXXXXXX 2015

XXXXXXX XXXXXXX Stato Civile e Stato di Famiglia (esecutato)

XXXXXXX M. XXXXXXX Stato Civile e Stato di Famiglia (esecutata) XXXXXXX

M. XXXX Stato Civile e Stato di Famiglia (esecutata)

XXXX XXXXXXX Stato Civile e Stato di Famiglia (esecutata)

XXXXXXX XXXXXXX Certif. Residenza Storico (esecutato)

XXXXXXX M. XXXXXXX Certif. residenza Storico (esecutata)

XXXXXXX M. XXXXX Certif. residenza Storico (esecutata)

XXXX XXXXXXX Certif. Residenza Storico (esecutata)

XXXXXXX XXXXXXX Estratto di Matrimonio (esecutato)

XXXXXXX M. XXXXXXX Estratto di Matrimonio (esecutata)

XXXXXXX M. XXXXX Estratto di Matrimonio (esecutata)

XXXX XXXXXXX Estratto di Matrimonio (esecutata)

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. xxxx/xx del 17/xx/xxxx

Elaborati grafici allegati alla Conc. Ediliz. sanatoria prot. xxxx/xx  
Relazione Tecnica allegata alla Conc. Ediliz. Sanatoria  
Elaborato Tecnico per Ufficiale Sanitario  
Documenti deposito Genio Civile  
Certif Dest. Urbanistico fg xx part. xxx  
Certif. Dest. Urbanistico fg xx part. xxx  
Schema Pianta Progetto Conc. Ediliz Sanatoria e Difformità  
Schema Pianta Piano Terra Rilievo Stato di Fatto  
Schema Pianta Coperture  
Schema Prospetti  
Schema Planimetrico Lotto  
Schema Composizione Planimetrie Catastali  
Comodato ad Uso Gratuito del Ristorante di Ardu Francesca  
fornita dal creditore: BPM.p.a.

Istanza di Vendita  
Nota d'iscrizione a ruolo  
Nota di trascrizione del pignoramento  
Nota di trascrizione accettazione tacita eredità  
Certificazione relazione notarile  
Contratto di mutuo ipotecario  
Atto di precetto  
Atto di Pignoramento immobiliare

Con la presente relazione, costituita da 37 pagine e 69 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 06/12/2021

Il CTU

---

(Arch. Andrea Capuana)