

STUDIO TECNICO
ALFIO PAPPALARDO
AGRONOMO
VIA GIORGIO ARCOLEO, 35
CALTAGIRONE (CT) 95041
0933/030502 -- 333/6299565 -

IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 117/2016
PROMOSSA DA BANCA AGRICOLA POPOALRE DI RAGUSA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

CTU: DOTT. AGR. ALFIO PAPPALARDO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 16/10/2017, il Giudice titolare del procedimento incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) Dott. Agr. Alfio Pappalardo, laureato in scienze e Tecnologie Agrarie, abilitato a svolgere la libera professione ed iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania, con domicilio professionale in Caltagirone (CT) in via Giorgio Arcoleo n. 35, affinché presti i necessari chiarimenti in ordine al valore di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. E. n. 117/2016 – promosso da Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a rappresentata e difesa dall' Avv. Di Paola Antonio.

E' stato assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta.



2. MANDATO

Con tale incarico, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e 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 a 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, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione 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, accessori e 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 istanza 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 5° 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 relativi costi.



- Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
 16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo *pro quota*: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della sola quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
 17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascuno 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 vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);
 18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di finalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
 20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
 21. allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura della nota dell'atto di pignoramento immobiliare, del 09.01.2017, ha rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano essere:



Beni di proprietà degli esecutati:

Immobili oggetto del procedimento:

- Villetta allo stato rustico censita al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub 5, cat. In corso di costruzione (C/da Scifo sn);
- Garage allo stato rustico censito al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 77 mq (C/da Scifo sn).

Sulla scorta degli atti e della documentazione contenute all'interno del fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Vizzini (CT), il Catasto Edilizio Urbano e l'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU previo avviso al debitore esecutato e creditori, convocava per il giorno 26/01/2018 l'inizio delle operazioni peritali e pertanto dà appuntamento alle parti per tale data alle ore 9.30 di fronte al Bar Amorosio sito in Vizzini (Viale Regina Margherita n.74).

In tale data il CTU accompagnato da un testimone si recava sul luogo dell'appuntamento.

Sul luogo è convenuto direttamente il debitore esecutato, il sig. _____ con il quale ci siamo recati sui luoghi oggetto del procedimento e vista la possibilità di accedere e visionare i luoghi si è proceduto alle operazioni peritali attraverso rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*) e relativo rilievo fotografico (*Allegato n. 2*).

4.1 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.



5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

5.1 Risposta al quesito 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”.*

Dai sopralluoghi effettuate dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i beni pignorati sono composti dai seguenti cespiti:

- Villetta allo stato rustico censita al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub 5, cat. In corso di costruzione (C/da Scifo sn);
- Garage allo stato rustico censito al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 77 mq (C/da Scifo sn).

Gli immobili, oggetto della presente perizia sono ubicati nella parte nuova del paese di Vizzini in prossimità dello stadio comunale e vi si arriva percorrendo un tratto del viale Europa (circa 500 m) e poi svoltando sulla destra. Come è possibile vedere dall'allegato fotografico gli stessi immobili confinano da un lato con proprietà di _____ e _____ mentre dall'altra parte attraverso una specie di cortile interno si accede al piano interrato (garage).

5.2 Risposta al quesito 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 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;*

E' verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c..

5.3 Risposta al quesito 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”;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono per intero di proprietà dei debitori esecutati, rispettivamente in ragione della quota pari a 50/100.

Nello specifico i debitori esecutati risultano proprietari di:

- 50/100 Villetta allo stato rustico censita al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub 5, cat. In corso di costruzione (C/da Scifo sn);



- 50/100 Garage allo stato rustico censito al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 77 mq (C/da Scifo sn).

5.1 Risposta al quesito 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”;*

Gli atti di pignoramento eseguiti corrispondono esattamente con le rispettive note di trascrizione, così come si può evincere dalle ispezioni ipotecarie allegate. (**Allegato n. 3**)

5.1 Risposta al quesito 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 un eventuale integrazione al creditore procedente”*

Non risultano incompletezze nella documentazione raccolta.

5.1 Risposta al quesito 6): *“accerti se il bene immobile risulta o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento”;*

Dai sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti si evince gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati; nello specifico come si può vedere facilmente dalle visure catastali (**Allegato 6**) la particella 696 sub 3 rientra nella categoria C/6, invece la particella 696 sub 5 rientra nella categoria F/3 Unità in corso di costruzione.

5.1 Risposta al quesito 7): *“accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Sul bene oggetto di procedimento gravano due ipoteche volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (**Vedi allegato 3**):

- 1) Iscrizione del 21/12/2009 – Registro particolare 15354, Registro generale 67700;
Pubblico Ufficiale Sergio Pafumi Repertorio 126489/21965 del 10/12/2009;
- 2) Iscrizione del 04/05/2010 – Registro particolare 7944, Registro generale 27711;
Pubblico Ufficiale Nunziata Parrino Repertorio 7808/5636 del 30/04/2010.



5.1 Risposta al quesito 8): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i benefi prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastati presso il catasto dei terreni e presso il catasto dei fabbricati del Comune di riferimento,

I fondi oggetto di perizia risultano essere fabbricati come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, il quale attesta nello specifico che le particelle oggetto del procedimento ricadono in Zona Bs (Aree urbane sature del vigente P.R.G approvato con D.D.G n. 208/DRU del 05/11/2013). Inoltre si precisa che la particella di interesse ricade all'interno dell'intervento lottizzatorio autorizzato con Autorizzazione edilizia n. 15 del 04/06/1988 con la seguente destinazione: lotto edificabile. L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in forza alla concessione edilizia n. 54 del 09/11/2005, concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 29/03/2017 e non risulta agli atti alcuna richiesta di agibilità e/o abitabilità. **(Allegato 7)**

5.1 Risposta al quesito 9): *“descrive, 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. 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”;*

Fanno parte dei beni oggetto di pignoramento un fabbricato e un garage regolarmente censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Vizzini (CT), identificati al Foglio 82, part.lla 696 sub 3 e sub 5.

I beni, oggetto della presente perizia sono ubicati nella parte nuova del paese di Vizzini in prossimità dello stadio comunale e vi si ci arriva percorrendo un tratto del viale Europa (circa 500 m) e poi svoltando sulla destra; la superficie calpestabile totale dei beni oggetto di questa perizia è di circa 200 mq.

L'immobile come si è accertato al momento del sopralluogo e come si evince dall'allegato fotografico **(Allegato n. 2)** appariva in discrete condizioni di manutenzione e la planimetria catastale corrisponde a quanto visionato. Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari di cui una è oggetto di procedimento. Si tratta di un immobile in fase di costruzione, realizzata su più piani, zona notte e zona giorno; nello specifico il piano terra è destinato alla zona giorno con i



relativi servizi; il piano primo è destinato alla zona notte. Il collegamento tra i vari piani è assicurato dalla presenza di una scala interna che disimpegna i piani dell'edificio. Allo stato attuale l'immobile presenta semplicemente le tamponature esterne realizzate con laterizi forati da 30 cm e le tamponature interne realizzati con laterizi forati da 10 cm; quest'ultime risultano regolarmente rifinite ed intonacate. Sono presenti in parte gli impianti idrici, elettrici e fognari, gli impianti di riscaldamento, dei quali si è accertata solo la loro predisposizione, le porte interne, gli infissi interni ed esterni, la pavimentazione, ecc. infatti i lavori per completare l'immobile non sono stati mai conclusi e lo stesso immobile ormai è da anni che si trova in queste condizioni; il piano interrato è destinato a garage e la copertura risulta essere a terrazzo.

Anche il garage risulta nelle medesime condizioni cioè allo stato rustico privo di pavimentazione e di portone di ingresso; allo stesso vi si accede scendendo una piccola discesa adiacente all'immobile e lo stesso comunica direttamente con l'abitazione attraverso una scala interna.

Dal sopralluogo risulta evidente che l'immobile allo stato attuale non può essere abitabile ma è necessario sostenere una serie di costi al fine di completarlo e di rendere lo stesso abitabile.

5.1 Risposta al quesito 10): *“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”;*

I beni oggetto di pignoramento risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento.

5.1 Risposta al quesito 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*



Dai sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia.

Infine per quanto riguarda l'immobile per civile abitazione a più elevazioni, distinto al catasto urbano del Comune di Vizzini al Foglio 82, part. 696 sub 5 è stata realizzato in forza della concessione edilizia n. 54 del 09/11/2005, concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 10/10/2013 (ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85), permesso a costruire n. 2 del 29/03/2017 di variante alla C.E. n. 8/13 e che non risulta agli atti alcuna richiesta di agibilità e/o abitabilità.

5.1 Risposta al quesito 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^ comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46,5^ 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”;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risulta avere concessione in sanatoria redatto ai sensi dell'art. 13 della L.n.47/85 (art. 36 D.P.R n 380/2001) approvati dal Comune di Vizzini in data 10/10/2013.

5.1 Risposta al quesito 13): *“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o altro uso civico.

5.1 Risposta al quesito 14): *“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Considerando lo stato in cui versa l'immobile oggetto di procedimento il quale risulta essere in fase di costruzione l'importo annuo delle spese fisse relative alla gestione, sono di circa 3.000,00 euro. Tale importo è



riferito alla minima manutenzione annuale necessaria al fine di evitare che lo stesso immobile tenda ad usurarsi eccessivamente, considerando il fatto che essendo le aperture privi di infissi, si manifestano soprattutto durante il periodo invernale infiltrazioni di acque meteoriche che comportano l'insorgere di umidità.

A tal proposito si consiglia, anche per una maggiore messa in sicurezza dell'immobile stesso, la chiusura provvisoria delle aperture con tavole di legno o mattoni e cemento al fine di scongiurare anche l'ingresso di persone non autorizzate che allo stato attuale potrebbero facilmente accedervi e vandalizzarlo.

Non risultano esserci spese straordinarie già deliberate.

5.1 Risposta al quesito 15): *“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”;*

Dai vari sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti appare evidente che l'immobile oggetto del procedimento di stima non risulta occupato ne dal debitore esecutato ne da altre persone, per cui non esiste nessuna tipologia di canoni di affitto o altro.

5.1 Risposta al quesito 16): *“dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; c) fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;*

Dai sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto del procedimento risultano pignorati per intero. Essendo un unico immobile si consiglia l'eventuale vendita del bene in un unico lotto,

- Lotto 1: Fabbricato + Garage;

5.1 Risposta al quesito 17): *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio la tipologia di ciascun immobile (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, ecc.)”;*



Fanno parte dei bene oggetto di pignoramento i seguenti lotti di immobili:

- Fabbricato allo stato rustico censita al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub 5, cat. In corso di costruzione (C/da Scifo sn);
- Garage allo stato rustico censito al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale 77 mq (C/da Scifo sn).

5.1 Risposta al quesito 18): *“indichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;*

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano formalità, vincoli o oneri.

5.1 Risposta al quesito 19): *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria”;*

Dalle descrizioni sopra espresse, considerando l’ubicazione degli immobili, l’accessibilità, la superficie dei criteri di stima determinati al paragrafo 4.1, la stima è avvenuta sulla base di diversi sopralluoghi e tenendo conto delle planimetrie catastali che sono state richieste al Catasto dei Terreni e Fabbricati di Catania (*Allegato n. 6*).

Per il calcolo della stima dei beni oggetto di pignoramento, sono state considerate sia la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare ma sono anche stati presi a riferimento le Quotazioni Immobiliare sempre tramite indagine presso gli Uffici competenti. Si ribadisce il concetto che il più probabile valore di mercato attribuito all’immobile oggetto di procedimento è strettamente correlato alle attuali condizioni in cui versa lo stesso e cioè che si trova in fase di costruzione.

Inoltre essendo l’immobile oggetto di procedimento valutabile come un unico lotto non suddivisibile in quanto il locale garage si trova al di sotto dell’abitazione e gli stessi comunicano tra di loro esclusivamente tramite delle scale interne lo scrivente CTU ha deciso di stabilire un unico probabile valore di mercato.

Tutto ciò considerato e premesso, il valore complessivo viene stimato in **€ 140.000,00**.

La cifra sopra riportata è scaturita dai calcoli come di seguito riportati:



Lotto n.1:

- Fabbricato + Garage allo stato rustico censita al Catasto del Comune di Vizzini (CT), Foglio 82, part. 696, sub 5, cat. In corso di costruzione (C/da Scifo sn);
- Circa 200 mq x 700,00 Euro = **140.000,00 Euro Circa**

TOTALE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

140.000,00

(DICONSI CENTOQUARANTAMILA,00 EURO CIRCA)

5.1 Risposta al quesito 20): *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;*

Dai sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano vendibili come UNICO LOTTO non suddivisibile in quanto il locale garage si trova al di sotto dell’abitazione e gli stessi comunicano tra di loro esclusivamente tramite delle scale interne.

5.1 Risposta al quesito 21): *“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

Si riporta completa documentazione fotografica esterna ed interna nell’**Allegato n. 2** e nell’**Allegato n. 6** le relative planimetrie catastali dei fabbricati e mappe inerenti ai terreni oggetto di perizia.

5.1 Risposta al quesito 22): *“verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l’indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l’immobile non è provvisto della relativa certificazione”*

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.



Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati sopra riportati e dall'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato oggetto di perizia risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Lo scrivente CTU, nella qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 21477, considerato il fatto che l'immobile oggetto di perizia risulta ancora in fase di costruzione dichiara che per l'edificio in argomento non è possibile redigere nessuna tipologia di Certificato di Prestazione Energetica (APE).

Nella speranza di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede. Il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte, si resta comunque a disposizione, qualora lo ritenesse necessario, del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o ulteriori indagini.



Elenco Allegati

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: ispezione ipotecarie;
- Allegato 4; Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 5: visure catastali e foglio di Mappa;
- Allegato 6: Planimetria catastale;
- Allegato 7: Concessione edilizia;
- Allegato 8: Permesso di Costruire.

Caltagirone 03/08/2018

IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

