

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.I. Dott. M. A. P. FRANCOLA

Esecuzione Immobiliare n.: **83/2014**

PROMOSSA DA: **CREDITO SICILIANO S.p.A.**

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

A. PREMESSA:

Con ordinanza del 28/10/2014, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto arch. Cristiano Vincenzo Amato, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Caltanissetta al n. 567, C.F. MTACST73D10D960B, FAX: 0933.956758, cell.: 327.1379514, email: crist.amato73@gmail.com, invitandomi a comparire all'udienza del 15/01/2015 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che segue sottoponendomi, quale CTU, i seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati



catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



14. dia, 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimenti agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo della eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Il sig. G.I. ha autorizzato inoltre il CTU ad accedere agli uffici pubblici per la richiesta di copia degli atti esistenti, a effettuare accertamenti sui luoghi ed avvalersi



del mezzo proprio per i necessari spostamenti, ad avvalersi di ausiliario ed ha fissato in giorni 120 il termine per il deposito della relazione scritta.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Comunicati alle parti con raccomandata spedita in data 15/01/2015, il giorno e l'ora per l'accesso e l'inizio degli accertamenti con appuntamento sui luoghi, in sede di 1° sopralluogo del giorno 28/01/2015, alle ore 9.30 non vi era presenza alcuna delle Parti interessate alla vertenza. In questa occasione, oltre al sottoscritto ero accompagnato dal geom. [redacted] deal geom.

Appreso, nell'appreso, che la comunicazione, nonostante la congruità dell'invio, non era stata ricevuta per tempo, si è subito provveduto ad un altro invio di comunicazione alle parti (sempre a mezzo di raccomandata dell'8/02/2015) fissando, con appuntamento sui luoghi, l'inizio delle operazioni per il giorno 27 febbraio alle ore 8.00. Questa volta giorno 27 febbraio alle ore 8.00, con la presenza del creditore sig. [redacted] assistito dall'avv. [redacted] al geom. [redacted] e geom. [redacted] collaboratori del sottoscritto, ha avuto l'accesso ai luoghi e l'inizio delle operazioni di accertamento e rilievo.

Si è pertanto proceduto al rilievo di quanto meglio verrà descritto più avanti ed alla redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo, nel quale si specifica che prima della sua sottoscrizione il signor [redacted] ha prodotto e consegnato copia di una email, datata 08/10/2014 e inviato da Credito siciliano S.p.A. all'avvocato Edoardo Capizzi di Catania, che qui si riporta scansionata in allegato per l'intelligenza immediata del fatto



C. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLE PROCEDURE DI RICERCA DATI

Al fine di rendere maggiormente comprensibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi, si ritiene opportuno, preliminarmente, procedere ad una loro descrizione dettagliata facendo riferimento ai rilievi (fotografici e metrici) effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

L'immobile di che trattasi è ubicato nella contrada Piano Evoli del territorio di Caltagirone da dove dista Km 3 circa in direzione est. E' rappresentato da un piccolo stacco di terreno all'interno del quale sorge un fabbricato ad uso abitativo, presumibilmente destinato a residenza estiva i cui dati catastali sono formalizzati al foglio 184, particella 176 in quanto al terreno e particella 176 sub. 1 in quanto al fabbricato.

Si è, inoltre, verificato, identificato e riscontrato quanto richiesto dal mandato affidato, recandomi:

- a) presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caltagirone per la richiesta ed il ritiro del Certificato di destinazione urbanistica e per le ricerche relative alla legalità del fabbricato soggetto alla procedura di pignoramento;
- b) agli uffici catastali, mediante connessione telematica, per reperire lo stralcio planimetrico catastale del terreno, la planimetria catastale del fabbricato e la visura catastale;
- c) presso l'archivio notarile di Caltagirone per la richiesta e per il ritiro della copia integrale del titolo di proprietà dell'immobile facente capo ai coniugi
- d) all'Agenzia del Territorio di Catania, mediante accesso telematico, per le note di trascrizione.



Pertanto, in risposta ai quesiti così come elencati e formulati dal sig. G.I., si individua e specifica quanto appresso:

4 – RISPOSTE AI QUESITI/AL MANDATO

- 4.1

Questo punto attinge, all'occorrenza, anche al precedente numero 3 (Descrizione dei luoghi) e, comunque, si conferma che il bene interessato dal presente procedimento è rappresentato dallo stacco di terra sito nella contrada Piano Evoli del territorio di Caltagirone all'interno del quale risulta costruita una casa a piano terra. In catasto il terreno risulta rappresentato al foglio 184 particella 176 di are 14 e centiare 30 e per intero è pertinenza (corte) del fabbricato rappresentato al catasto fabbricati sempre al foglio 184 particella 176 sub. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5 e vendita euro 153,39 (vedi visura catastale).

Confina, l'intero, con la via di accesso a nord attraverso proprietà

est con proprietà con
proprietà a sud con proprietà a ovest con
proprietà

Il terreno risulta essere un quadrangolo con lati pressoché uguali, ha giacitura pianeggiante ed è interessato da piante di frutta di vario tipo (vedi foto)

Il fabbricato consta del solo piano terra, insiste su una superficie di mq 98,04, risulta realizzato in muratura ordinaria ed è composto da un vano grande posto all'ingresso, destinato a soggiorno-cucina-pranzo avente superficie di mq 32,95, da una prima camera da letto avente superficie di mq 12,20, da una seconda camera da letto avente superficie di mq 13,36, dal bagno avente superficie di mq 4,29, dal



ripostiglio avente superficie di mq 10,54 e dal deposito avente superficie di mq 10,30 (vedi foto)

L'esterno della casa risulta intonacato in maniera approssimata, mentre l'interno risulta rifinito in ogni sua parte con pavimenti, rivestimenti, aperture e finiture di tipo economico ma decorosi. Gli impianti elettrici e idrici sono presenti e funzionanti mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento. La copertura è stata realizzata con tetto a falde inclinate e tegolato. L'approvvigionamento idrico rappresenta, nel nostro caso, una vera criticità in quanto avviene in modo occasionale e non programmato, ma risulta accertato che avviene a mezzo autobotti comunali alla bisogna.

Tale fatto, ovviamente, impedisce un eventuale rilascio del certificato di abitabilità anche in concorso (o soprattutto) con la mancanza di regolare, normata e autorizzata presenza di fossa IMHOF. In verità relazionare sulla legalità possibile, (presente o futura) della casa appare una impresa ardua alla luce delle incongruenze che appresso verranno descritte nei quesiti che seguono.

Comunque i rilievi effettuati in sede di sopralluogo e gli accertamenti documentali confermano la conformità dei dati e degli atti prodotti.

- 4.2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e non si riscontrano atti inidonei o mancanti da segnalare.

- 4.3

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto ai coniugi

_____ nato a Caltagirone _____ e _____ nata a _____ il _____

_____ - comproprietari in regime di comunione dei beni – con atto di vendita



- iscrizioni n°14823/5685 dell'08/03/2010 nascente dall'atto di mutuo notaio Sergio Pafumi del 03/03/2010 a favore di Credito Siciliano S.p.A. contro i coniugi
- iscrizione n° 29417/8106 dell'11/05/2010 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale n° 57908 del 10/05/2010 a favore della SERIT S.p.A. Agente della riscossione con sede in Catania, contro [redacted] riguardante diversi immobili fra cui ½ della casa sita in Caltagirone alla contrada Piano Evoli foglio 184 part. 176 sub. 1.
- trascrizione n° 29350/21361 del 31/07/2014 nascente dall'atto di pignoramento n° 759 del 17/06/2014 Tribunale di Caltagirone.

- 4.9

Il certificato di destinazione urbanistica è stato acquisito e attesta che il bene ricade in “zona Agricola” e specificatamente E1 – VERDE AGRICOLO, le cui norme di attuazione sono specificate nell'allegato documento rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 08/04/2015.

- 4.10

A seguito l'accesso ai luoghi di cui il verbale del 27/02/2015, si è accertato che l'immobile pignorato, composto da una casa (elemento economico principale) e dal terreno a pertinenza (elemento economico secondario) è sito nella contrada Piano Evoli del Comune di Caltagirone le cui caratteristiche sono state già descritte al punto 4.1 precedente. Occorrendo, si specifica che la superficie utile interna calpestabile è di mq 83,08 differenziando quella abitativa in mq 63,84 e in mq 19,24 quella destinata a deposito.



momento almeno per la parte oltre i 30 mq iniziali. Il residuo può essere sanato. A tutt'oggi non esiste nessun provvedimento sanzionatorio.

- 4.13

L'immobile, composto dal fabbricato costruito all'interno di un lotto di terreno, è occupato interamente dai debitori coniugi [redacted] Non è affatto locato.

- 4.14

L'immobile è pignorato nel suo intero e non esistono i presupposti per addivenire alla divisione in lotti per facilitarne la sua vendita. Già la sua vendita per intero, come verrà di seguito chiarito al punto 4.16, presenta delle difficoltà interessanti in ordine alla sua valutazione di mercato.

- 4.15

I beni oggetto del presente atto di pignoramento consistono in una casa singola a piano terra della superficie di mq 98,04 costruita all'interno di un piccolo stacco di terreno della superficie di are 14.30 – ha destinazione abitativa e si compone di 4,5 vani; l'anno di costruzione è il 1964 per una quota parte di esso avente una superficie di mq 30,00; per la restante parte di mq 68,04 si ritiene debba essere non prima del 1988, anno della compravendita da parte dei coniugi [redacted] dagli stessi realizzata.

Come si può riscontrare dal certificato di destinazione urbanistica ricade in zona "E – Verde agricolo".



- 4.16

I requisiti dell'immobile (casa + terreno) e le sue condizioni intrinseche ed estrinseche possono, come verrà evidenziato di seguito, rappresentare una limitazione alla giusta valutazione, e quindi alla vendita, che corrisponda al giusto prezzo di mercato.

La casa infatti non è sanata e non è sanabile e, mancando assolutamente di ogni forma di legalità urbanistica o statica, non può essere valutata con i criteri di libero mercato che, di norma, tiene soprattutto conto delle già avvenute compravendite di beni simili in commercio. Oltretutto il periodo non è dei migliori che pone, come notorio, al ribasso anche le valutazioni di beni vendibili di ogni tipo.

Tuttavia un valore va assegnato comunque. Per cui, nel non facile tentativo di portare chiarezza e di essere utile alla vertenza ed alla decisione del signor giudice, si ritiene più vicina alla realtà una valutazione della casa tenendo conto esclusivamente del suo costo di costruzione senza ulteriori incrementi legati ad altri requisiti (rischio di impresa, spese tecniche e amministrative ecc.) propri dei fabbricati urbanisticamente in regola.

Si ritiene corretto, di conseguenza, assegnare all'immobile, così come composto e comprendente la casa ed il terreno, un valore di euro 42.000,00 (quarantaduemila/00).

- 4.17

Per le caratteristiche e peculiarità dell'immobile si ritiene che non vi siano assolutamente le condizioni per formare lotti più piccoli o/e separati.



5 – CONCLUSIONI

Nel depositare la presente relazione si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata e sintetizzando le conclusioni alle quali si è giunti, si resta completamente a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Pertanto

- l'immobile oggetto di stima è in comproprietà tra i coniugi che ne hanno l'esclusivo possesso;
- il fabbricato non risulta sanato e non è stata inoltrata nessuna istanza di sanatoria per la situazione attuale. Non ricorrono le condizioni per poter inoltrare istanze di condono edilizio ai sensi dell'art. 13 legge 47/85;
- il fabbricato manca dei requisiti di antisismicità;
- non esiste forma autonoma di approvvigionamento idrico posta nella proprietà;
- il valore di mercato del bene può essere di euro 42.000,00 (quarantaduemila/00);
- il bene non è divisibile.

Il CTU

Allegati:

- Ispezioni Ipotecarie;
- Stralcio planimetrico particellare con evidenziata la particella interessata;
- Foto satellitare della zona;
- Planimetria catastale del fabbricato;
- Copia Istanza di Sanatoria e elaborati ad essa integrati;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Visure particelle interessate
- Parcella professionale – Richiesta liquidazione;
- Comunicazione alle parti;
- Verbale di deposito;
- Foto dei luoghi.

