

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 37/17 del  
R.G.E, promossa da

Contro

### **INDICE**

1. Mandato: \_\_\_\_\_ pag.3
2. Premessa: \_\_\_\_\_ pag.4
3. 1° sopralluogo del 19.3.2018: \_\_\_\_\_ pag.7
4. 2° sopralluogo del 20.03.2018: \_\_\_\_\_ pag.8
5. 3° sopralluogo del 24.3.2018: \_\_\_\_\_ pag.9
6. 4° sopralluogo del 05.06.2018: \_\_\_\_\_ pag.10
7. precisazioni e consistenza immobili pignorati: \_\_\_\_\_ pag.11




8. formazione dei lotti:	_____	pag.12
9. Lotto 1:	_____	pag.14
10. Lotto 2:	_____	pag.32
11. Lotto 3:	_____	pag.48
12. Lotto 4:	_____	pag.64
13. Lotto 5:	_____	pag.81
14. Lotto 6:	_____	pag.94
15. Lotto 7:	_____	pag.111
16. Lotto 8:	_____	pag.125
17. Lotto 9:	_____	pag.141
18. Lotto 10:	_____	pag.157
19. Lotto 11:	_____	pag.172
20. Lotto 12:	_____	pag.174
21. Lotto 13:	_____	pag.175
22. conclusioni:	_____	pag.188
23. allegati da:	_____	pag.203



**MANDATO:**

Con conferimento d'incarico del 10.02.2018, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal G.O.T del Tribunale di Caltagirone Dr.ssa Patrizia Cavallaro, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 37/17 promossa da

 , quindi prestando giuramento di rito in data 16.02.2018, ho ricevuto l'incarico con il mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.



### **Lotto 3**

Quota di 1000/1000 della casa in Caltagirone (CT), Via Immacolata 30/32/34 PT-1°-2°, vani 7,5, foglio 87 part.3409

#### **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;

L'immobile pignorato è composto da un'abitazione costituita da due vani con servizio igienico a piano terra, tre vani con servizio igienico, lavanderia e ripostiglio al piano primo e due vani con due ripostigli in corso di costruzione, al piano secondo.

L'immobile pignorato, si trova censito a Caltagirone in via Immacolata n.30, 32, 34 e non è direttamente raggiungibile con un'autovettura in quanto si trova nel centro storico di Caltagirone ed esattamente nelle vicinanze della chiesa di San Francesco, vedi foto n.21-A.

Al catasto urbano di Caltagirone, si trova censito al foglio 87 part. 3409, piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 7,5, superficie lorda catastale pari a mq.131 e rendita di €.185,92, vedi visura e planimetria catastale allegata.



L'appartamento pignorato confina a Nord con via Immacolata, a Est con fabbricato particella 3408, a Sud con fabbricato particella 4951 ed a Ovest con fabbricato particella 3410.

L'appartamento pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.

## 2

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 3.



**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;

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  stante l'altra quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  si appartiene [REDACTED].  
L'esecutato [REDACTED], si trova in regime di comunione legale dei beni, vedi certificazione notarile a pag.9.

**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.

L'immobile pignorato è pervenuto ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] ed ai quali era pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato in Caltagirone e censito presso il catasto urbano al foglio 87, particella 3409 risulta accatastato con relativa planimetria catastale del 31.01.1940, già con i tre piani fuori terra ma rispetto alla situazione attuale, con una diversa distribuzione degli spazi interni e con una diversa altezza per singolo piano, vedi planimetria catastale allegata ed allegato B.

A causa delle suddette modifiche e dei lavori in corso nell'attuale secondo piano, occorre presentare un nuovo accatastamento in cui saranno creati i nuovi sub.1 (piano terra e primo) e sub.2 ( piano secondo in corso di costruzione).

Il costo stimato per i nuovi accatastamenti è di €.1.500.



**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;

Dalla certificazione notarile del 07.06.2017 e redatta dal Notaio [redacted] (CT), risultano le seguenti formalità:

**Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta il 4.10.2013 ai nn. 38954/48322 nascente da provvedimento del tribunale di Catania del 5.9.2013 rep. 9427 **e convertito in pignoramento** giusta sentenza di condanna esecutiva del tribunale di Catania n. 305 del 19.01.2017 annotata in data 13.03.2017 ai nn. 1016/8842° favore di [redacted]

**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, si trova nel centro urbano storico del Comune di Caltagirone ed esattamente in Via Immacolata n.30, 32, 34, posto nelle vicinanze della Chiesa di San Francesco, vedi foto n.21-A, 21-b, ed allegato C.



**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 comune (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;

A seguito del sopralluogo del 19.03.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova a Caltagirone in via Immacolata n.30-32-34 ed è costituito da un abitazione vetusta composta da un piano terra, primo e secondo, vedi foto n.21, 22. Per accedere alla suddetta abitazione, occorre scendere dalla scalinata a nord della Chiesa di "San Francesco", svoltare a destra e percorrere circa 35 mt per arrivare nell'abitazione pignorata di via Immacolata n.30-32-34, vedi foto n.21-A, foto n.21 ed allegato C.

L'ingresso al piano terra è dato da una porta esterna al civico n.32 mentre l'ingresso ai piani primo e secondo, è dato dalla porta in ferro del civico n.30, vedi foto n.21, 22.

Dal n.32, si accede al piano terra avente altezza interna di mt.2,80, pavimenti in gres porcellanato, pareti e solai intonacati con idropittura, infissi in ferro con vetrate e superf. u= mq.31,80



Il piano terra è costituito e da un vano di mq.13,50, un'adiacente vano comunicante dotato di due finestre, un piccolo servizio igienico di mq.1,50 circa ricavato nel sottoscala ed una cisterna per l'acqua ricavata a confine con il suddetto servizio igienico, vedi planimetria di cui all'allegato B e foto n.21, 22, 23, 24, 25.

Il primo piano è raggiungibile dal vano scala del civico n.30, vedi foto n.26, ha altezza interna di mt.2,85, superficie utile di mq.39,60, pareti e solaio intonacati con idropittura lavabile, pavimenti dati da mattoni in gres porcellanato, balconcino esterno ed infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Il primo piano è costituito da un ingresso di mq.5,25 circa, vedi foto n.27, un vano di mq.9,46 con infisso esterno in alluminio adibito a cucina, vedi foto n.29, un piccolo doppio servizio di mq.2 circa, vedi foto n.30, un vano di mq.13,60 adibito a camera da letto con infissi esterni dati da una porta ed una finestra in alluminio con vetro singolo, vedi foto n.31, un piccolo vano di mq.4,00 circa e adibito a zona letto, vedi foto n.27, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un servizio igienico di mq.4,40 con lucernaio e ventola aspira vapori, vedi foto n.28.

Il piano secondo ha altezza interna di mt.2,70, superficie utile di mq.43,60, è privo di rifiniture e impianti tecnologici ed è raggiungibile da una scala precaria, vedi foto n.32, 33, 34.

Il piano secondo è composto da un vano rustico di mq.20,35 con ripostiglio di mq.1,60 circa, vedi foto n.35, 36, un secondo vano rustico di mq.20,65 con ripostiglio di mq.1,00 circa, vedi foto n.37,38, e due infissi esterni in alluminio che servono per accedere alla benedettina esterna, vedi foto n.35, 37 e 21.



**10**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'immobile è ben rappresentato.



**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

A seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto ctu presso i registri conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone ed inerente tutte le pratiche edili richiesta a nome di [REDACTED] e del precedente proprietario dell'immobile signor [REDACTED], si conferma l'inesistenza di pratiche edili sull'immobile pignorato e quindi, in forza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, della zona urbanistica in cui si trova e soprattutto dalla data di presentazione delle planimetrie catastali del 31.01.1940, si riferisce che l'edificazione dell'immobile è antecedente all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico dato dalla legge quadro urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 ed entrata in vigore il 31 ottobre 1942.



Risultano invece delle difformità sia delle altezze interne che sulla distribuzione degli spazi interni, per come meglio evidenziato dal sottoscritto ctu nelle planimetrie di cui all'allegato B.

## 12

**Verifici**, 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, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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 verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

L'immobile pignorato, ai piani terra e primo presenta un'altezza interna di mt.5.65 data dalla somma di mt.2,80 + mt.2,85 mentre nella planimetria catastale del 31.01.1940 presenta un'altezza



interna di mt.5,20 data dalla somma di mt. 2,70 + mt.2,50.

La differenza è di soli 45 cm ma visto che il piano terra è stato ripavimentato e che il solaio non è più costituito da archi e volte per come ancora si intravede nella foto n.24 del piano terra, si può ritenere conforme ai fini della volumetria in quanto non sono state modificate le strutture portanti.

L'unica variazione planimetrica riscontrata al piano primo, è quella data dall'ampliamento del servizio igienico, grazie alla copertura del terrazzino intercluso dai limitrofi fabbricati e la cui superficie era di circa mq.1.44 data dalle misure esterne di mt. 1,20 x 1,20, vedi planimetria catastale del 31.01.1940 allegata.

Per la copertura del suddetto terrazzino, non sono state riscontrate pratiche edili presso l'ufficio tecnico di Caltagirone per cui, vista l'epoca accertata dell'accatastamento del 31.01.1940 e le strutture dell'intero edificio, si ritiene che la suddetta copertura, sia stata eseguita unitamente alla realizzazione dell'immobile per cui può ritenersi urbanisticamente, conforme.

Il piano secondo invece presenta un'altezza interna di 2,70 a fronte dell'altezza di mt. 2,00 riportata nell'allegata planimetria catastale ma che non è dato certo sapere se sia stata modificata subito dopo la data della presentazione della planimetria catastale del 31.01.1940 e prima del 31.10.1942 ( data di entrata in vigore della legge 1150/42 con cui era obbligatoria presentare i progetti nel centro urbano).

Per quanto sopra, visto che dal prospetto esterno vi sono ancora



i cornicioni delle porte esterne del tipo simile a quelli del sottostante piano primo e visto che nella planimetria catastale del 31.01.1940 del 2° piano erano state indicate le altezze interne con il solo numero due senza la virgola che avrebbe dovuto seguire il numero zero, molto probabilmente si sarà trattato di una dimenticanza del tecnico dell'epoca ad indicare l'altezza successiva dopo la virgola e quindi si ritiene conforme urbanisticamente anche il secondo piano ma a condizione che venga presentata una sanatoria per i lavori interni.

### 13

**Verifici**, 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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.

### 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;

L'immobile pignorato è costituito da una casa per civile abitazione singola e quindi non è soggetta ad alcun tipo di spesa condominiale.



**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero immobile pignorato, al momento del sopralluogo [REDACTED] signor [REDACTED], unitamente al resto del suo nucleo familiare.

**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, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota ma vista l'esigua consistenza, la vetusta e l'ubicazione, non si ritiene conveniente procedere ad una divisione interna.



**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Lotto 3: Quota di 1000/1000 della casa in Caltagirone (CT), Via Immacolata 30/32/34 PT-1°-2°, vani 7,5, foglio 87 part.3409

**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;

nessun vincolo esistente.



**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Premesso che il valore a metro quadrato è già ridotto del 20% per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto oggetto di vendita all'asta giudiziaria e soprattutto, in quanto la quota pignorata è di ½ indiviso, per valutare l'immobile, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e quindi, dopo avere svolto un'indagine di mercato, viste le condizioni generali, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.200, per la superficie lorda dell'abitazione ovvero:

superficie lorda: mq.171,50 X €200 = €34.300,00

**VALORE: € 34.300,00**



**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;

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza, la vetusta e l'ubicazione, non risulta comodamente divisibile.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.20 fotografie numerate del lotto 3, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria con indicate in rosso le nuove opere realizzate di cui all'allegato B, e n.1 estratto di mappa con indicato il percorso pedonale di cui all'allegato C.



**22**

**Verifici**, 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.

L'immobile pignorato è soggetto alla redazione dell'APE ma il sottoscritto ctu non lo ha redatto, in quanto occorre preventivamente presentare un nuovo accatastamento con l'esatta consistenza.



## **Lotto 5**

Quota di 1000/1000 del terreno in Caltagirone c/da “Troitta” di  
Ha: 1,59,60 coltivato a frutteto, fg.225 part.127, 227.

### **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;

L’immobile pignorato si trova in territorio di Caltagirone, foglio 225 particelle 127 e 227, contrada “Troitta”, è raggiungibile da una stradella interpoderale che ha l’imbocco dalla via Piano San Paolo e che finisce a 675 mt circa, proprio davanti ad una barra in ferro con lucchetto e che interrompe il libero accesso alla suddetta stradella e che si trova nel vertice n/e del fondo pignorato, vedi foto n.57.

Il fondo pignorato, confina a n/o con le particelle 34 e 193 del foglio 225, a n/e con la particella 442 del foglio 225, a s/e con le con le particelle 178, 123, 121 ed a s/o con la particella 113.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**2**

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 5.

**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;

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato [REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  mentre per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  si appartiene [REDACTED], vedi certificazione notarile a pag.15.



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.

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato [redacted] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ed alla [redacted] per l'altra quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  in forza dell'atto di compravendita rogato il [redacted] dal Notaio [redacted] trascritto il [redacted] da potere di [redacted] ai quali era pervenuto in ragione [redacted] e di [redacted] in forza dell'atto di compravendita del [redacted] rogato dal Notaio [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] (particella 227) ed ai nn. [redacted] (particella [redacted]).



**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Nell'immobile pignorato non vi sono fabbricati, vedi foto n.57,58,59,60.

**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;

Dalla certificazione notarile del \_\_\_\_\_ e redatta dal Notaio \_\_\_\_\_ risultano le seguenti formalità:



**Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta il 4.10.2013 ai nn. 38954/48322 nascente da provvedimento del tribunale di Catania del 5.9.2013 rep. 9427 e **convertito in pignoramento** giusta sentenza di condanna esecutiva del tribunale di Catania n. 305 del 19.01.2017 annotata in data 13.03.2017 ai nn. 1016/8842° favore

del Tribunale di Catania con

**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, si trova ubicato all'interno della zona B, area di prereserva, della riserva naturale orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n.970/91 di approvazione del Parco Regionale dei Parchi e delle Riserve naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.



**9**

**descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (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;

A seguito del sopralluogo del 19.03.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato è costituito da un pescheto irriguo in piena produzione e ben coltivato che si trova in territorio di Caltagirone, foglio 225 particelle 127 e 227, contrada "Troitta", ed è raggiungibile da una stradella interpodereale che ha l'imbocco dalla via Piano San Paolo e che finisce a 675 mt circa, proprio davanti ad una barra metallica con lucchetto che interrompe il libero accesso della suddetta stradella e che si trova nel vertice n/e del fondo pignorato, vedi foto n.57.

Il fondo pignorato confina a n/o con le particelle 34 e 193 del foglio 225, a n/e con la particella 442 del foglio 225, a s/e con le con le particelle 178, 123, 121 ed a s/o con la particella 113.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**10**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'immobile è ben rappresentato.



**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Nessun immobile è presente all'interno del lotto pignorato.

**12**

**Verifici**, 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, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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;

nel lotto pignorato, non vi è nessuna costruzione.

### 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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.

### 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;

Il lotto pignorato è privo di fabbricati.



**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero lotto pignorato, al momento del sopralluogo era coltivato a "Pescheto irriguo", dallo stesso esecutato.

**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, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota e non risulta comodamente divisibile.



**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Lotto 5: Quota di 1000/1000 del terreno in Caltagirone c/da "Troitta" di Ha: 1,59,60 coltivato a frutteto, fg.225 P.127, 227.

**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;



L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, si trova ubicato all'interno della zona B, area di prereserva, della riserva naturale orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n.970/91 di approvazione del Parco Regionale dei Parchi e delle Riserve naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

In forza dell'osservatorio del mercato immobiliare della provincia di Catania per l'annualità 2017, il valore medio del frutteto irriguo, pubblicato sul BUR n.377 del 26.01.2017, è di €/Ha. 30.078,45 e visto che il fondo pignorato ha una superficie di Ha. 1,59,60 il valore sarà pari a: €30.078,78 X 1,5960 = €48.005,20 che si arrotonda a: € 48.000,00.

**VALORE LOTTO 5 = €48.000,00**



**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;

L'immobile pignorato, è costituito da un unico lotto e quindi andrà venduto come tale.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegare n.4 fotografie numerate del lotto 5 e n.1 estratto di mappa del foglio 225.

**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.

Nel lotto pignorato, non vi sono immobili e quindi la redazione dell'ape è esclusa.



## **Lotto 6**

Quota di 1000/1000 del terreno con deposito e invaso artificiale in Ramacca, c/da “Polmone” Ha.7,82,21 fg.99 p.123, 125, 250

### **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; L’immobile pignorato si trova in territorio di Ramacca, foglio 99 particelle 123, 125, 250, contrada “Polmone” e che si trova nel raggio di 2,8 Km dalla piccola cittadina (Sferro, frazione di Paternò).

Il lotto pignorato è costituito da un fondo agricolo di 7,82,21 coltivato ad agrumeto irriguo, seminativo e uliveto irriguo con deposito di mq.72,69 e un grande invaso artificiale dalla portata complessiva di mc. 49.875 e che si trova ubicato per il 50% circa, all’interno della particella pignorata 250 ex particella 126 e per il restante 50% all’interno della limitrofa particella 248 non pignorata, vedi foto n.61.

Il fondo pignorato confina a nord con le particelle 248, 167, 169, 293 e 291, ad est e con strada consortile (S.B. 20), che collega la SP.202 alla SP.102, ad ovest con le particelle 26, 124, 13 e 138 ed a sud con la particella 251.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**2**

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 6.

**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;

L'immobile pignorato si appartiene per la particella 125 del foglio 99 al solo signor [REDACTED] e per le particelle 123 e 250 al solo signor [REDACTED], vedi certificazione notarile a pag.9.



**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.

La particella 125 del foglio 99 di Ramacca, si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota in forza dell'atto di [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il [REDACTED]

La particella 123 del foglio 99 di Ramacca, si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota in forza dell'atto di [REDACTED] de' [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il [REDACTED]

La particella 250 del foglio 99 di Ramacca, si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] e trascritto il [REDACTED]



**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

all'interno della particella pignorata 123 del foglio 99 di Ramacca, vi è un deposito attrezzi di mt.7,60 x 9,60 che risulta censito tra i fabbricati "Fantasma" del foglio 99 di Ramacca ed al quale è stata assegnata la particella 301 sub.1, da parte dell'agenzia delle entrate, direzione provinciale di Catania, ufficio provinciale territorio, con la categoria provvisoria di C/2, classe 3, consistenza mq.60, rendita: €. 223,11, in forza dell'art.19, comma 10, DL.78/2010 ed a seguito della pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.7.2012.

Per quanto sopra, occorre inserire il suddetto deposito all'interno della mappa catastale eseguito un nuovo accatastamento ed in cui vi sarà solo l'obbligo di confermare la suddetta particella 301 che identificherà il deposito ubicato all'interno del fondo pignorato.

Il costo per l'accatastamento completo, si stima in €.1.700.



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;

Dalla certificazione notarile del 07.06.2017 e redatta dal Notaio Paolo Pennisi di Biancavilla (CT), risultano le seguenti formalità:

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 2.8.2006 ai nn. 15263/53493 per euro 50.000 di cui €. 31.570,77 per sorte capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania il 12.7.2006 rep. 1641 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] sulla particella 125 del foglio 99 di Ramacca del catasto terreni e contro [REDACTED] sulle particelle 123 e 250 del foglio 99 di Ramacca Catasto terreni;

**Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto il 26.3.2007 ai nn. 12366/21908 nascente da pignoramento notificato il 16.3.2007 rep. 200 a favore di banco di Sicilia spa contro [REDACTED] sulla particella 125 del foglio 99 di Ramacca del catasto terreni e contro [REDACTED] sulle particelle 123 e 250 del foglio 99 di Ramacca Catasto terreni;



**Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto il 30.5.2007 ai nn. 22348/39204 nascente da pignoramento notificato il 11.5.2007 rep. 345 a favore di banca agricola popolare di Ragusa contro [REDACTED] sulla particella 125 del foglio 99 di Ramacca del catasto terreni e contro [REDACTED] sulle particelle 123 e 250 del foglio 99 di Ramacca Catasto terreni;

**Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta il 4.10.2013 ai nn. 38954/48322 nascente da provvedimento del tribunale di Catania del 5.9.2013 rep. 9427 e **convertito in pignoramento** giusta sentenza di condanna esecutiva del tribunale di Catania n. 305 del 19.01.2017, annotata in data 13.03.2017 ai nn. 1016/8842°

[REDACTED]  
[REDACTED] sulle particelle 123, 125, 250 del foglio 99 di Ramacca.



**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, si trova ubicato all'interno della zona E, agricola ed esattamente:

le particelle 125-123, ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "Nulla", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (allegato n.40 in scala 1:10.000);

la particella 250, ricade in area con terreno a pericolosità geologica in parte "Nulla" ed in parte "Media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

la particella 125 ricade in area con valori della pericolosità idraulica in parte "P1 Bassa" ed in parte "P2 Moderata" e con valori del rischio idraulico in parte "R1 Moderato" ed in parte "R2 Medio", secondo il piano per l'assetto idrogeologico "P:A:I" dell'assessorato ter. e ambiente, D.P.R. 538 del 20.9.06

la particella 123 ricade in area con valori della pericolosità idraulica in parte "P2 Moderata" e con valori del rischio idraulico "R1 Moderato", secondo il piano per l'assetto idrogeologico "P:A:I" dell'assessorato territorio e ambiente, giusto D.P.R. 538 del 20.09.2006 (carte in scala 1:10.000);

La particella 123, ricade per la parte adiacente la strada n.20 del consorzio di bonifica di Catania, in area di in edificabilità per il limite di ml.100 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30.04.1992 n.285 del nuovo codice della strada.



**9**

**descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (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;

A seguito del sopralluogo del 20.03.2018, ho potuto accertare che l'immobile pignorato si trova in contrada "Polmone" territorio di Ramacca, foglio 99 part.lle 123,125,250 e consistenza di Ha: 7,82,21 coltivati ad agrumeto, seminativo e uliveto irriguo con deposito di mq.72,69 e un grande vaso artificiale dalla portata complessiva di mc. 49.875 e che si trova ubicato per il 50% circa, all'interno della particella pignorata 250, vedi foto n.61, progetto vaso e allegato D.

L'ingresso al fondo pignorato, è dato da un cancello in ferro posto a confine con la strada consortile 20 e che presenta all'interno di esso, una stradella interpodereale a confine tra il fondo pignorato ed altro fondo non pignorato, vedi foto n.62.

Sul lato sinistro dell'ingresso, vi è l'agrumeto irriguo, vedi foto n.62, 63, 64, 65, a mt.200 circa vi è un deposito attrezzi di mt. 9,60 x 7,60 = mq, 72,96 mq, vedi foto n.77, 78, a mt.550 circa dal suddetto deposito inizia il terreno impiantato ad uliveto



irriguo, vedi foto n.66, 67, 68, 69, 70, 71, 71.

A sud del suddetto uliveto, vi è la particella 250 che presenta all'interno di essa, sia il 50% circa l'invaso artificiale, sia circa are 38,00 dell'uliveto sul vertice s/o e sia are 99,11 coltivati a seminativo dalla base dell'invaso fino al vertice n/e confinante con un canale di sgrondo di proprietà del consorzio di bonifica della piana di Catania, ved foto n.73, 74.

L'approvvigionamento idrico del suddetto vaso artificiale, è dato dalle acque del consorzio di bonifica "piana di Catania", con quota 100 mentre la larghezza delle particelle pignorate 125 e 123 sono di mt. 50 circa da vertice s/o e dove vi sono cinque filare di ulivi e mt. 44 circa, nel vertice n/e, vedi foto n.75.

**La superficie coltivata ad agrumeto irriguo**, ha una superficie di Ha: 3,34,00 e si trova all'interno delle particelle 125 e 123.

**La superficie coltivata ad uliveto irriguo**, ha una superficie di Ha: 2,64,80 e si trova all'interno delle particelle 250 e 125.

**La superficie coltivata a seminativo**, ha una superficie di are 99,11 e si trova all'interno della particella 250.

**La superficie occupata dall'invaso artificiale** ha una superficie di are 84,00 circa e si trova all'interno della part. 250.

L'invaso artificiale, occupa una superficie complessiva di mq.17.500 circa di cui mq.8.400 circa ricadono all'interno della particella pignorata 250 e mq. 9.100 ricadono nella limitrofa particella 248 ( non pignorata), vedi foto n.61 e 76.

La capienza progettata del suddetto vaso è di mc.49.875.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**N.B:** nell'estratto di mappa del foglio 99 di Ramacca, sia all'interno della particella 123 che della particella 125 vi è il simbolo < > , che indica la presenza di un fabbricato fantasma all'interno delle suddette particelle ma che a seguito delle verifiche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'agenzia delle entrate di Catania, è stato accertato che l'unico fabbricato esistente è quello del deposito ubicato all'interno della particella 123 mentre il fabbricato che è stato indicato nella particella 125, di fatto si trova nella limitrofa particella 166, non pignorata.

## 10

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'immobile è ben rappresentato.



**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

All'interno del lotto pignorato, vi è un grande vaso artificiale, regolarmente realizzato grazie al nulla osta n.175/172 del 07/08/1993 rilasciato dall'ufficio del genio civile di Catania, posizione n.49, e con cui veniva autorizzata la costruzione dell'vaso all'interno delle particelle 132 del foglio 99 di Ramacca, oggi particella 248, e particella 123 del foglio 99 di Ramacca, oggi particella 250 pignorata, vedi allegato E.

Il deposito attrezzi ubicato all'interno della particella 123, risulta urbanisticamente conforme grazie alla concessione edilizia n.115, pratica n.3816, prot. n.4842 notificata in data 05.09.1980 ed in variante della concessione edilizia n.364, vedi progetto allegato.

Per quanto sopra, le opere realizzate all'interno del lotto 6 pignorato, sono urbanisticamente conformi.



**12**

**Verifici**, 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, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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;

nel lotto pignorato, le opere realizzate non necessitano di condoni edilizi.



**13**

**Verifici**, 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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico ma solo dal diritto di passaggio nella stradella interpoderale che si diparte dal cancello d'ingresso per tutta la lunghezza del fondo, vedi foto n.61, 62.

**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;

le spese del lotto pignorate, sono quelle date dal pagamento dei canoni al consorzio di bonifica (piana di Catania) e sito in Catania, per l'approvvigionamento idrico.



**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero lotto pignorato, al momento del sopralluogo era coltivato dagli esecutati, unitamente agli altri fondi limitrofi ma non pignorati.

**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, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota e non risulta comodamente divisibile, nonostante l'invaso artificiale si trovi in comune con la limitrofa particella 248 non pignorata.



**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Lotto 6: Quota di 1000/1000 del terreno con deposito e invaso artificiale in Ramacca, c/da "Polmone" Ha.7,82,21 fg.99 p.123, 125, 250

**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;  
nessun vincolo ad eccezione dell'uso comune dell'invaso.



**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

In forza dell'osservatorio del mercato immobiliare della provincia di Catania per l'annualità 2017, il valore medio dell'agrumeto irriguo, pubblicato sul BUR n.377 del 26.01.2017, è di €/Ha. 36.332,74, il valore medio dell'uliveto irriguo di €.16.268,40, il valore del seminativo irriguo di €.14.657,05, i valori saranno di:

€.36.332,74 x 3,3400 = €.121.351,35 ( agrumeto)

€.14.657,05 x 0,9911 = €.14.526,60 ( seminativo)

€.16.268,40 x 2,6480 = €.43.078,72 ( uliveto)

€.20.000 a corpo ( deposito)

€.120.000 – 50% = €.60.000 ( valore dell'invaso al 50%) ,

Valore complessivo del lotto 6: €.121.351,35 + €.14.526,60 + €.43.078,72 + €.20.000 + €.60.000 = €. 258.956,67, arrotondato a 259.000,00

**VALORE LOTTO 6 = €.259.000,00**



**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;

L'immobile pignorato, è costituito da un unico lotto e quindi andrà venduto come tale.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.18 fotografie numerate del lotto 6 e n.1 estratto di mappa del foglio 99.

**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.

Nel lotto pignorato, il deposito presente, è escluso dai fabbricati soggetti alla redazione dell'APE.



**Lotto 7**

Quota di 1000/1000 del terreno in Ramacca, c/da “Polmone”

Ha.2,85,10 fg.61 p.177, 176, 54, 235.

**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;

L’immobile pignorato si trova in territorio di Ramacca, foglio 61 particelle 177, 176, 54, 235, contrada “Polmone” e che si trova nel raggio di 2,8 Km dalla piccola cittadina (Sferro, frazione di Paternò).

Il lotto pignorato è costituito da un fondo agricolo di 2,85,10 coltivato interamente ad agrumeto irriguo ed avente una larghezza di circa 20 ed una lunghezza di mt.1.400 circa, vedi foto n.79.

Il fondo pignorato confina a nord con le particelle 180 e 236, a nord con il fiume “Dittaino”, a sud con le particelle 370, 371, 372 e 519 mentre a sud confina con la particella 178.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**2**

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 7.

**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;

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato [REDACTED] per l'intera quota, vedi certificazione notarile a pag.9.



**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.

Il fondo pignorato è pervenuto all'esecutato [REDACTED], in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 22.10.1990 rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 29.10.1990 ai nn. 33634/43529.

**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

all'interno del lotto pignorato, non vi sono fabbricati.



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;

Dalla certificazione notarile del 07.06.2017 e redatta dal Notaio (CT), risultano le seguenti formalità:

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 2.8.2006 ai nn. 15263/53493 per euro 50.000 di cui €. 31.570,77 per sorte capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania il 12.7.2006 rep. 1641 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] sul lotto 7 contro [REDACTED]

**Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto il 26.3.2007 ai nn. 12366/21908 nascente da pignoramento notificato il 16.3.2007 rep. 200 a favore di Banco di Sicilia spa R [REDACTED] [REDACTED] sul lotto n.7.



**Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto il 30.5.2007 ai nn. 22348/39204 nascente da pignoramento notificato il 11.5.2007 rep. 345 a favore di banca agricola popolare di Ragusa contro [REDACTED] sul lotto n.7.

**Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta il 4.10.2013 ai nn. 38954/48322 nascente da provvedimento del tribunale di Catania del 5.9.2013 rep. 9427 e **convertito in pignoramento** giusta sentenza di condanna esecutiva del tribunale di Catania n. 305 del 19.01.2017, annotata in data 13.03.2017 ai nn. 1016/8842° favore [REDACTED] sul lotto n.7.



**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, si trova ubicato all'interno della zona E, agricola ed esattamente:

le particelle 177,176,54,235 del foglio 61, ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "Nulla", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (allegato n.40 in scala 1:10.000);

in area con valori della pericolosità idraulica "P2 Moderata" e con valori del rischio idraulico "Medio R2 ", secondo il piano per l'assetto idrogeologico "P:A:I" dell'assessorato ter. e ambiente, D.P.R. 538 del 20.9.06

la particella 235 ricade all'interno della fascia di 150 mt dagli argini del fiume Dittaino, in area soggetta a vincolo( ai sensi della legge 8.8.1985 n.431, fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con regio decreto 11.12.1933 n.1775.



**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 comune (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;

A seguito del sopralluogo del 20.03.2018, ho potuto accertare che il lotto pignorato 7, si trova in territorio di Ramacca, foglio 61 particelle 177, 176, 54, 235, contrada "Polmone" e che si trova nel raggio di 2,8 Km dalla piccola cittadina (Sferro, frazione di Paternò).

Il lotto pignorato è costituito da un fondo agricolo di 2,85,10 coltivato interamente ad agrumeto irriguo ed avente una larghezza di circa 20 ed una lunghezza di mt.1.400 circa, vedi foto n.79.

Il fondo pignorato confina a nord con le particelle 180 e 236, a nord con il fiume "Dittaino", a sud con le particelle 370, 371, 372 e 519 mentre a sud confina con la particella 178.

L'ingresso al fondo pignorato, è dato da un cancello in ferro posto a confine con la strada consortile 20 e che presenta all'interno di esso, una stradella interpoderale che va percorsa



per circa 140 mt a confine con la particella 230 dopodichè si svolta a sinistra e si attraversano le particelle 370 e 188 nei lati sud per circa 68 mt, per poi arrivare nel lotto pignorato, dotato anch'esso di stradella interpodereale a confine con il lato nord, vedi foto n.79, 80, 81.

L'agrumeto presente è costituito da quattro filari per la lunghezza di circa 1.100 mt in quanto 300 mt circa, risultano incolti ed ubicati sul lato s/o della particella 177, vedi foto n.79, 82, 83, 84.

**La superficie coltivata ad agrumeto irriguo** è di Ha: 2,25,10 e si trova all'interno delle particelle 177 in parte, 176, 54, 235.

**La superficie incolta** è di are 60.00 circa, stimata con l'applicazione google heart pro e riguarda una porzione a s/o della particella 177.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.



**10**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, l'immobile è ben rappresentato.

**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Nel lotto pignorato, non vi è nessun fabbricato



**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, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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; nel lotto pignorato, non vi sono fabbricati.

**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;

l'immobile pignorato non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico ma solo dal diritto di passaggio nella stradella interpoderale che si diparte dal cancello d'ingresso per tutta la lunghezza del fondo, vedi foto n.80, 81.



**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;

le spese del lotto pignorate, sono quelle date dal pagamento dei canoni al consorzio di bonifica (piana di Catania) e sito in Catania, per l'approvvigionamento idrico.

**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero lotto pignorato, al momento del sopralluogo era coltivato dagli esecutati, unitamente agli altri fondi ma non pignorati.



**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, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota e non risulta comodamente divisibile.

**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Lotto 7: Quota di 1000/1000 del terreno in Ramacca, c/da  
"Polmone" Ha.2,85,10 fg.61 p.177, 176, 54, 235.



**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;

nessun vincolo a parte l'uso della stradella interpoderale interna.

**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

In forza dell'osservatorio del mercato immobiliare della provincia di Catania per l'annualità 2017, il valore medio dell'agrumeto irriguo, pubblicato sul BUR n.377 del 26.01.2017, è di €/Ha. 36.332,74 ed il valore del seminativo irriguo di €.14.657,05, i quindi i valori saranno di:

€.36.332,74 x 2,2510 = €.81.784,99 ( agrumeto)

€.14.657,05 x 0,6000 = €.8.794,23 ( seminativo)

I suddetti valori saranno deprezzati del 20% per la mancanza di opere annesse al lotto e per la morfologia del terreno, ovvero:

Valore complessivo del lotto 7: = €.81.784,99 + €.8.794,23-20%  
= €. 72.437,77, arrotondato a 72.500,00

**VALORE LOTTO 7 = €.72.500,00**



**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;

L'immobile pignorato, è costituito da un unico lotto e quindi andrà venduto come tale.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.6 fotografie numerate del lotto 7 e n.1 estratto di mappa del foglio 61.

**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.

Nel lotto pignorato, non vi sono fabbricati.



## **Lotto 9**

Quota di 1000/1000 del terreno in Scordia, c/da “Cava”  
di are 97,78 fg.14 p.133, 210, 209, 135.

### **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;

L’immobile pignorato è costituito da un fondo posto a confine con il centro urbano di Scordia e avente superficie di are 97,78 con all’interno di esso degli alberi d’agrumi in stato di abbandono ed il cui accesso è dato da un cancello posto alla fine della via Branciforte ma che non è accessibile sia a causa dell’interruzione della strada subito dopo il sottopassaggio e sia a causa della folta vegetazione che ha praticamente chiuso il passaggio, vedi foto n.95-A, 85, 86, 95, 96.

Il lotto pignorato non è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare in quanto il fabbricato rurale particella 209 del foglio 14 è inesistente e quindi occorre procedere alla demolizione catastale in modo che risulti fabbricato demolito.

Il lotto confina a sud con il soprastante locale denominato “cava del baffo blu” e costituito dalla part. 3039 del foglio 21, ad est con le part. 126, 129 e vallone del fg. 15, a nord con la part. 603 e 132 del fg. 14 ed a ovest con le part. 215 e 216 del foglio 14.



Nel lotto pignorato n.9, vi è il diritto di edurre, in perpetuo, mediante gli annessi impianti di eduazione e di distribuzione idrica, sette (7) ore settimanali di acqua irrigatoria dal pozzo regolato dal consorzio Pozzi Proprietari Agrumicoli, costituito con atto d. e redatto dal Notaio in Scordia e registrato i ed inerente anche il lotto n.8 trattato precedentemente.

## 2

**verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresenta perfettamente l'immobile pignorato di cui al lotto 9.



**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;

L'immobile pignorato si apparteneva per l'intera quota di 1000/1000 all'esecutato [REDACTED] fino alla data del decesso [REDACTED], dopodiché in data 8.3.2012, è stata verbalizzata la rinuncia all'eredità di [REDACTED] presso il Tribunale di Caltagirone da parte dei suoi erede diretti ovvero dalle due [REDACTED] e [REDACTED] e la [REDACTED], verbalizzata in data 3.4.2012, vedi verbali allegati alla presente ctu.

**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.

Il fondo pignorato è pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 08.06.2006 rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 14.06.2006 ai nn. 23825/40280 e acquistato come bene personale, nonostante



avesse la comunione dei beni con la propria [redacted]  
 G [redacted] che ne dava il consenso, da potere di [redacted],  
 [redacted], [redacted] e [redacted] ed ai  
 quali era pervenuto per successione di [redacted]  
 deceduto il 10.06.2002 giusta dichiarazione di successione n.15,  
 [redacted] presso agenzia delle entrate di Catania e non trascritta.  
 A [redacted], l'immobile era pervenuto per atto di  
 compravendita rogato [redacted] dal Notaio [redacted] e  
 trascritto [redacted] da potere di [redacted]  
 [redacted] ed ai quali era pervenuto in  
 ragione [redacted] ciascuno [redacted]  
 [redacted] per successione in  
 morte di [redacted]  
 uff. del registro di Catania, trascritta il [redacted] n.  
 [redacted] ed in ragione di [redacted]  
 [redacted] e di  
 [redacted] per successione di Camilla  
 [redacted] morto il [redacted] den. n. [redacted], uff. registro  
 di Catania, trascritto il [redacted] ed al quale  
 era pervenuto in ragione [redacted] per la citata successione  
 [redacted] ed al quale era pervenuto  
 per atto di compravendita del [redacted], rogato dal Notaio S.  
 [redacted] e trascritto il [redacted]



**5**

**Segnali** tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

**6**

**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

all'interno del lotto pignorato, non vi sono fabbricati e quindi il fabbricato rurale particella 209, dovrà essere demolito in catasto con un costo tecnico di €.800,00.

**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;

Dalla certificazione notarile del 07.06.2017 e redatta dal Notaio -  
(CT), risultano le seguenti formalità:



**Locazione ultranovennale**, trascritta il giorno 12.06.2007 ai nn. 24347/42515 nascente da contratto di locazione ai rogiti del notaio C. Saggio del 8.6.2007 e della durata di anni 15 dal 11.11.2007 al 10.11.2022 e rinnovabile tacitamente con il [redacted] più rivalutazione a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted].

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 5.9.2008 ai nn. 9962/51561 per euro 48.600 di cui €. 224.314,37 per sorte capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania il 20.8.2008 rep. 2101 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted] sul lotto 8.

**Revoca atti soggetti a trascrizione** trascritta il 6.3.2009 ai nn. 9331/14652 nascente da domanda giudiziale notificata il 26.02.2009 tribunale di Catania a favore di Monte dei Paschi di Siena spa contro [redacted]

**Decreto di sequestro conservativo** trascritto il 02.8.2010 ai nn. 26830/44026 nascente da provvedimento del Tribunale di Catania del 29.7.2010 rep. 1271 a favore di [redacted]

[redacted] per la quota di ½ .

**Ipoteca Giudiziale** iscritta il 17.01.2013 ai nn. 154/3331 per euro 110.000 di cui €. 73.784,14 per sorte capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania il 08.10.2008



rep. n. 2546 a favore di Credito Siciliano spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1

**Ordinanza di sequestro conservativo** trascritta il 4.10.2013 ai nn. 38954/48322 nascente da provvedimento del tribunale di Catania del 5.9.2013 rep. 9427 e **convertito in pignoramento** giusta sentenza di condanna esecutiva del tribunale di Catania n. 305 del 19.01.2017, annotata in data 13.03.2017 ai nn. 1016/8842° .  
[REDACTED] per la quota di 1/1 sul lotto n.8.

**8**

**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, si trova ubicato all'interno della zona F3C " Parco Suburbano cava" e ricade all'interno delle aree archeologiche come definite dalla Legge n.431/85 e ss.mm.ii, ed in parte ricade in zona a salvaguardia di fiumi, torrenti e corsi d'acqua.



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 comune (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;

A seguito del sopralluogo del 5.6.2018, ho potuto accertare che L'immobile pignorato è costituito da un fondo posto a confine con il centro urbano di Scordia dalla superficie catastale di are 97,78 con all'interno di esso degli alberi d'agrumi in stato di abbandono che coprono una superficie di are 35,00 circa ed are 62,78 date da terreni incolti e scarpate, vedi foto n.85,86,95,96.

L'accesso è dato da un cancello posto alla fine della via Branciforte ma che non è accessibile sia a causa dell'interruzione della strada subito dopo il sottopassaggio e sia a causa della folta vegetazione che ha praticamente chiuso il passaggio, vedi foto n.95-A, 85, 86, 95, 96.

Il lotto pignorato non è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare in quanto il fabbricato rurale particella 209 del foglio 14 è inesistente e quindi occorre procedere alla demolizione catastale in modo che



risulti fabbricato demolito.

Il lotto confina a sud con il soprastante locale denominato “cava del baffo blu” dato dalla part. 3039 del fg 21, ad est con le part. lle 126, 129 e vallone del fg 15, a nord con la part. 603 e 132 del fg 14 ed a ovest con le part. lle 215 e 216 del foglio 14.

Il lotto pignorato è conforme alla descrizione risultante nel provvedimento di pignoramento immobiliare.

## 10

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

Nella descrizione riportata nell’atto di pignoramento, l’immobile è ben rappresentato.



**11**

**accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Nessun fabbricato è presente all'interno del lotto n.9.



**12**

**Verifici**, 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, sesto comma della legge 47/1985 dell'art.46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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;

Nessun fabbricato è presente all'interno del lotto n.9.



**13**

**Verifici**, 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;

Il lotto n.9, è gravato da un contratto Locazione ultranovennale, trascritta il giorno 12.06.2007 ai nn. 24347/42515 e nascente da contratto di locazione ai rogiti del notaio C. Saggio del 8.6.2007 e della durata di anni 15 dal 11.11.2007 al 10.11.2022 e rinnovabile tacitamente con il [redacted] più rivalutazione a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted].

**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;

nessuna spesa di gestione ad eccezione del canone annuo di [redacted] più rivalutazione istat dal 11.11.2007, che in forza del suddetto contratto, percepisce la signora [redacted] ed il marito de cuius [redacted], dall'affittuario del fondo signor [redacted] [redacted] ed ivi residente in via [redacted], per come riportato nel suddetto contratto d'affitto.



**15**

**Accerti**, se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'intero lotto pignorato, al momento del sopralluogo del 5.6.2018, non era comodamente accessibile e si trovava in totale stato di abbandono.

**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, cpc e dall'art.846 c.c e dalla legge 3/6/1940 n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è pignorato per l'intera quota e non risulta comodamente divisibile.



**17**

**Elenchi ed individui**, i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile ( ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, ect.) 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, di diritti demaniali, di usi civili, ect.);

Lotto n.9: Quota di 1000/1000 del terreno in Scordia, contrada "Cava" di are 97,78 - foglio 14 particelle 133, 210, 209, 135.

**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;

l'unico vincolo a carico dell'acquirente, sono dati dal contratto d'affitto con scadenza al 10.11.2022.



**19**

**Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

In forza dei prezzi di mercato di fondi simili a quello in oggetto e visto che lo stesso era stato acquistato con atto di compravendita del ... rogato dal Notaio ... rep. n. ... per il prezzo complessivo di €20.000 e che comprendeva anche il precedente lotto n.8 di complessivi Ha:1,26,14 pari a mq.12.614, il valore della vendita del 8.6.2006 era di €20.000 : mq.12.614 = €/mq. 1,58 X mq.9.778 = 15.449,24

Il suddetto valore, vista l'ubicazione del lotto ed i vizi presenti dati dall'impossibilità di potere accedere comodamente dalla stradella interpoderale che si diparte dalla via Branciforte e che risulta inaccessibile in quanto vi sono dei paletti di ferro con rete infissi nella sede stradale nonchè dalla totale inedificabilità, viene rivalutato in €10.000,00.

**VALORE LOTTO 9 = €10.000,00**



**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;

L'immobile pignorato, è costituito da un unico lotto e quindi andrà venduto come tale.

**21**

**Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate n.3 fotografie numerate del lotto 9 e n.1 estratto di mappa del foglio 14.

**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.

Nel lotto pignorato, non vi sono fabbricati.

