

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 74/93 riunita al n. 76/95 promossa da **UNICREDIT** contro [REDACTED].

ALLEGATI:

- ☒ **RELAZIONE**
- ☐ **VISURA CATASTALE**
- ☐ **ESTRATTO DI MAPPA**
- ☐ **VISURE IPOTECARIE**
- ☐ **PARCELLA**

Caltagirone lì 11/03/2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Nadia Speciale)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 74/93 promossa da
UNICREDIT contro [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia Speciale, iscritta al Collegio
Geometri della provincia di Catania al n. 3103, conferendo l'incarico in data
08/01/2016, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di
stima.

MANDATO**L'ESPERTO:**

1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,
indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo,
dall'esame degli atti e dei documenti prodotti 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, la
correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di tra-
scrizione (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 at-
to di pignoramento e la relativa nota;
3. Verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il
regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in
comproprietà o meno con altri soggetti;



4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.). **Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.**
10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)



se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

12. Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la



demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

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

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

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

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali



prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

19. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione e provveda a depositarlo ove necessario.

PREMESSA

Dalla lettura della documentazione acquisita nell'atto di pignoramento della procedura n. 74/1993, riportava la seguente descrizione dei beni pignorati di proprietà di [REDACTED] a Niscemi e precisamente:

- 1) Terreno comune di Niscemi c/da Benefizio (Pirillo) in catasto foglio 56 particella 105/A consistenza 9 are 18 centiare;
- 2) Terreno comune di Niscemi c/da Benefizio (Pirillo) in catasto foglio 56 particella 105/D;
- 3) Terreno comune di Niscemi c/da Vituso in catasto foglio 42 particella 402 consistenza 12 are;
- 4) Terreno comune di Niscemi c/da Pirillo-Benefizio in catasto foglio 57 particella 82/G consistenza 13 are 47 centiare;
- 5) Terreno comune di Niscemi c/da Pirillo-Benefizio in catasto foglio 57



particella 75/A;

6) Terreno comune di Niscemi c/da Pirillo-Benefizio in catasto foglio 57

particella 76;

7) Terreno comune di Gela c/da Magazinazzo in catasto foglio 52 particella 163 consistenza 82 are 50 centiare;

8) Terreno comune di Niscemi c/da Benefizio-Pirillo in catasto foglio 51 particella 82/M;

mentre i beni di proprietà al 50% ciascuno ai coniugi [REDACTED] nato il [REDACTED] Niscemi e [REDACTED] a Niscemi sono i seguenti:

1) Terreno comune di Niscemi c/da Pirillo in catasto foglio 51 particella 83 consistenza 21 are 30 centiare;

di proprietà esclusiva di [REDACTED] sono i seguenti:

1) Terreno comune di Niscemi c/da Urisitto in catasto foglio 3 particella 106 consistenza 77 are 40 centiare;

La nota di trascrizione è stata presentata il 18/06/2013 n. 11, registro generale n. 5998, registro particolare n. 4905 a favore di SICILCASSA S.P.A. contro [REDACTED].

Detta procedura n. 74/1993 è unificata con la procedura n. 76/95, riportando nell'atto di pignoramento i seguenti beni :

1. Terreno sito in Niscemi c/da Ursitto esteso are 77.40, rilevato in catasto al Foglio 3 particella 106, immobile è pervenuto a [REDACTED] cetta in virtù di atto di successione di [REDACTED] ertasi in data [REDACTED];



2. Terreno sito in Niscemi c/da Pirrillo esteso are 21.30, rilevato in catasto al foglio 51 particella 83, l'immobile è pervenuto ai debitori in virtù di atto di vendita 14/10/1982 in notaio Ferrara trascritto il 14/11/1982 ai nn. 12089/10580;

3. Fabbricato sito in Niscemi Via Largo Spasimo n. 1-3 rilevato in catasto al foglio 50 particelle 89/1-2;

4. Terreno sito in Niscemi via Largo Spasimo n. 3 esteso are 1.78, rilevato in catasto al foglio 50 particella 32/B oggi particelle 89/1-2.

Gli immobili di cui ai punti 3-4 sono pervenuti ai debitori come da atto del 31/07/1991 in notaio Pisa.

5. Terreno sito in Niscemi in c/da Pirillo-Benefizio rilevato in catasto al foglio 51 particella 82/M di mq 57 comprese le costruzioni ivi insistenti, foglio 51 particella 82/D di are 2.43. Immobili pervenuti a [REDACTED] per successione di [REDACTED] apertasi il 15/05/1983;

6. Terreno in Niscemi c/da Vituso esteso are 12.00 rilevato in catasto al foglio 42 particella 402. Immobile pervenuto a [REDACTED] come da atto di vendita del [REDACTED] notaio Pisa trascritto il 21/08/1981 ai n. [REDACTED];

7. Terreno sito in Niscemi c/da Benefizio-Pirillo esteso are 13.47, rilevato in catasto al foglio 51 particelle 82/G, 75/A e 76. Immobile pervenuto a [REDACTED] per donazione come da atto del 04/10/1981 in notaio Pisa.

8. Terreno sito in Niscemi c/da Benefizio-Pirillo esteso are 9.18 rilevato in catasto al foglio 56 particelle 105/A e 105/D e foglio 51 particella



78/A esteso are 9.75. Immobili pervenuti a [REDACTED] per donazione come da atto [REDACTED] notaio Valente;

9. Terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana esteso ha 1.33.50, rilevato in catasto al foglio 124 particelle 65/A-65/C-66/B. Immobile pervenuto ai debitori in virtù di atto di compavendita in notaio Garrasi del 14/04/1978 trascritto il 06/05/1978 ai nn. 12422/14467;

10. Terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana esteso ha 1.80.25, rilevato in catasto al foglio 125 particelle 337-362-320 pervenuto da divisione del 06/05/1980 in notaio Pisa trascritto il 04/06/1980 ai nn. 18445/21705;

11. Terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana esteso are 59.00 rilevato in catasto al foglio 122 particelle 229, foglio 124 particelle 167-168 che appartiene ai debitori in ragione dei 1/6 da atto del 09/10/1979 in notaio Garrasi trascritto ai nn. 29548/35408 del 30/10/1979;

12. Terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana esteso ha 1.54.00, rilevato in catasto al foglio 124 particelle 65/A-66/D, foglio 122 particelle 125-126-127, immobile che appartiene ai debitori in ragione dei 1/6 da atto del 14/04/1978 in notaio Garrasi trascritto ai nn. 12423/14468 in data 06/05/1978.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti ho richiesto sia la documentazione catastale che le visure ipotecarie dell'immobile al fine di poter espletare il mio mandato.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indi-



candone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame

degli atti e dei documenti prodotti verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in

sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Dalle visure catastali emergenti dalla nota di trascrizione della procedura 74/93 si evince quanto segue:

1. **Il foglio 56 particella 105/A** terreno c/da Benefizio (Pirillo) non esiste, ma risulta modificata in foglio 56 particella 105 sub 1 fabbricati c/da Benefizio piano terra categoria c/2 classe 2 consistenza 550 mq rendita € 1.448,66, variazione del 30/04/1994 protocollo n. 161728 in atti dal 11/12/2002 attribuzione subalterno n. 802B.1/1994.
2. **Il foglio 56 particella 105/D** terreno c/da Benefizio (Pirillo) non esiste;
3. **Il foglio 42 particella 402** terreno c/da Vituso consistenza 12 are oggi risulta qualità chiusa classe 2 are 9, volturata d'ufficio del 23/11/2015 n. 798.1/2016 in atti dal 05/02/2016 protocollo n. CL0006481 intestato al **Comune di Niscemi** ;
4. **Il foglio 57 particella 82/G** terreno c/da Pirillo-Benefizio consistenza 13 are 47 centiare, dalla visura risulta soppressa generando due particelle nuove, ed esattamente la **particella 403 e 404**; la **particella 403** risulta pascolo arb. Classe U 37 are 71 ca variazione culturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e smi anno 2012 classamento per parificazione con la qualità 91 pascolo classe 01, la **particella 404** risulta mandorleto classe 3 02 are 29 ca frazionato il 25/09/2007 n. 139231.1/2007 in atti dal 25/09/2007 protocollo n. CL0139231, si fa



rilevare che il foglio 57 particella 82 non risulta intestata a [REDACTED] ma ad altri proprietari, si sono eseguite le visure delle due particelle generate dalla soppressione della 82 ma non risultano neanche loro intestate a [REDACTED] ma ad altri soggetti estranei al pignoramento (vedi visura).

5. **Il foglio 57 particella 75/A** terreno c/da Pirillo-Benefizio risulta soppressa generando due particelle nuove ed esattamente la n. **397** e n. **398**; la **particella 397** risulta pascolo arb. Classe U 22 are 76 ca variazione culturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e smi anno 2012 classamento per parificazione con la qualità 91 pascolo classe 01, la **particella 398** risulta seminativo classe 3 are 01 ca 34 frazionato il 25/09/2007 n. 139231.1/2007 in atti dal 25/09/2007 protocollo n. CL0139231, facendo rilevare che il foglio 57 particella 75 non risulta intestata a [REDACTED] ma ad altri proprietari, si sono eseguite le visure delle due particelle generate dalla soppressione della 75 anch'esse non risultano intestate a [REDACTED] ma ad altri soggetti estranei al pignoramento (vedi visura).

6. **Il foglio 57 particella 76** terreno c/da Pirillo-Benefizio dalla visura si evince che è mandorleto classe 3 are 36 ca 00 intestato al **comune di Niscemi** per una espropriazione per pubblica utilità del 16/03/2012 trascrizione n. 9424.1/2012 in atti dal 12/10/2012 repertorio n. 61 rogante il comune di Niscemi, effettuo una visura storica per verificare che il precedente proprietario sia Giugno e scopro che era intestato ad altro soggetto estraneo al pignoramento, (vedi visura).

7. **Il foglio 52 particella 163** terreno c/da Magazinazzo Gela consistenza



82 are 50 centiare, da visura si evince intestata ad altri soggetti estranei al pignoramento, dalla visura storica il sig. [REDACTED] proprietario per 2/21 fino al 28/05/1983, (vedi visura storica);

8. **Il foglio 51 particella 82/M** terreno c/da Pirillo-Benefizio consistenza 57 centiare, da visura emerge quanto di seguito: soppressa generando la particella 2469 foglio 51, la particella 954 foglio 56 e particella 955 foglio 56, anche la particella 2469 foglio 51 soppressa generando la particella 82 foglio 51, la particella 954 foglio 56 e particella 955 foglio 56, la particella 954 foglio 56 soppressa generando la particella 959 foglio 56, la particella 959 foglio 56 soppressa generando la particella 956 foglio 56, particella 957 foglio 56, particella 958 foglio 56, particella 755 foglio 56, la particella 955 foglio 56, intestata ad altri soggetti, la particella 956 foglio 56 soppressa generando la particella 957 foglio 56, la particella 958 foglio 56, la particella 959 foglio 56, la particella 755 foglio 56, la particella 755 foglio 56 comprende i precedenti fogli soppressi tutte intestati ad altri soggetti (vedi visure).

9. **Il foglio 51 particella 83** terreno c/da Pirillo consistenza 21 are 30 centiare qualità chiusa classe 2 intestata sia a C. [REDACTED] che alla moglie [REDACTED]

10. **Il foglio 3 particella 106** terreno c/da Urisitto consistenza 77 are 40 centiare proprietaria la sig.ra C. [REDACTED]

Dalle visure catastali emergenti dalla nota di trascrizione della procedura 76/95 si evince quanto segue:

1. **Il foglio 3 particella 106** terreno c/da Urisitto consistenza 77 are 40 centiare proprietaria la sig.ra C. [REDACTED] per 2/12, (particella facente



parte della precedente procedura unificata 74/93).

2. **Il foglio 51 particella 83** terreno c/da Pirillo consistenza 21 are 30

centiare qualità chiusa classe 2 intestata sia a [REDACTED] che alla moglie

[REDACTED] (particella facente parte della precedente procedura unificata 74/93).

3. Fabbricato sito in Niscemi Via Largo Spasimo n. 1-3 rilevato in catasto al foglio 50 particelle 89/1-2;

4. Terreno sito in Niscemi via Largo Spasimo n. 3 esteso are 1.78, rilevato in catasto al **foglio 50** particella 32/B oggi particelle **89/1-2**.

Dalle visure catastali emerge che il foglio 50 particella 89 sub 1 risulta soppressa generando la particella 89 sub. 2 foglio 50, la particella 89 sub. 2 c/1 classe 3 consistenza 212 mq largo Spasimo n. 1-3 piano terra, generando anche una particella 89 sub 4 categoria A/4 classe 3 vani 8 di superficie 214 mq largo Spasimo n. 1-3 piano 1-2-3 (quest'ultima da controlli non risulta pignorata da accertare).

5. Dalle visure il terreno sito in Niscemi in c/da Pirillo-Benefizio rilevato

in catasto al **foglio 51 particella 82/M** di mq 57, foglio 51 particella

82/D di are 2.43 non esiste la particella 82/M e 82/D ma esiste la par-

ticella 82 che risulta soppressa generando le particelle 2469, la parti-

cella 954 al foglio 56 e particella 955 al foglio 56, anche la particella

2469 foglio 51 soppressa generando la particella 82 foglio 51, la parti-

cella 954 foglio 56 e particella 955 foglio 56, la particella 954 foglio

56 soppressa generando la particella 959 foglio 56, la particella 959

foglio 56 soppressa generando la particella 956 foglio 56, particella

957 foglio 56, particella 958 foglio 56, particella 755 foglio 56, la par-



ticella 955 foglio 56 intestata ad altri soggetti, la particella 956 foglio 56 soppressa generando la particella 957 foglio 56, la particella 958 foglio 56, la particella 959 foglio 56, la particella 755 foglio 56, la particella 755 foglio 56 comprende i precedenti fogli soppressi tutte intestati ad altri soggetti (vedi visure, particella facente parte della precedente procedura unificata 74/93).

6. **Il foglio 42 particella 402** terreno c/da Vituso consistenza 12 are oggi risulta qualità chiusa classe 2 are 9 volturata d'ufficio del 23/11/2015 n. 798.1/2016 in atti dal 05/02/2016 protocollo n. CL0006481 intestato al **Comune di Niscemi** e non più intestata a [REDACTED] vedi visure, particella facente parte della precedente procedura unificata 74/93);

7. Terreno sito in Niscemi c/da Benefizio-Pirillo esteso are 13.47, rilevato in catasto al **foglio 51 particelle 82/G, 75/A e 76**. Dalle visure catastali il **foglio 51 particella 82/G** non esiste, risulta solo la particella 82 che è soppressa generando le particelle 2469, la particella 954 al foglio 56 e particella 955 al foglio 56, anche la particella 2469 foglio 51 soppressa generando la particella 82 foglio 51, la particella 954 foglio 56 e particella 955 foglio 56, la particella 954 foglio 56 soppressa generando la particella 959 foglio 56, la particella 959 foglio 56 soppressa generando la particella 956 foglio 56, particella 957 foglio 56, particella 958 foglio 56, particella 755 foglio 56, la particella 955 foglio 56 intestata ad altri soggetti, la particella 956 foglio 56 soppressa generando la particella 957 foglio 56, la particella 958 foglio 56, la particella 959 foglio 56, la particella 755 foglio 56, la particella 755 foglio



56 comprende i precedenti fogli soppressi tutte intestati ad altri soggetti (vedi visure, particella facente parte della precedente procedura unificata 74/93), la particella 75/A non esiste solo particella 75 che risulta soppressa generando la particella 2707 che a sua volta risulta divisa in sub 1 e sub 2 intestate ad altro soggetto in quanto aveva edificato fabbricato al foglio 51 particella 2707, e con sentenza del Tribunale di Caltagirone di acquisto per usucapione diventando proprietario per come risulta dalla visura ipotecaria allegata, mentre la particella 76 risulta Fabbricato Rurale intestato a [REDACTED] non volturata e quindi non si conosce la quota di proprietà.

8. Dalle visure catastali il terreno sito in Niscemi c/da Benefizio-Pirillo esteso rilevato in catasto al foglio 56 particelle 105/A e 105/D non esistono, risulta una particella 105 sub 1 C/2 classe 2 consistenza 550 mq, mentre il foglio 51 particella 78/A non esiste, risulta foglio 51 particella 78 qualità chiusa con allegato alla variazione la particella 2663 foglio 51 categoria C/6 via Monte Sabatino piano T-1 non rientra negli immobili pignorati.

9. Dalle visure catastali il terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana rilevato in catasto al foglio 124 particelle 65/A-65/C non esistono, ma è riportato la particella 65 intestato ad altri soggetti estranei alla procedura, mentre la particella 66/B non esiste ma è riportato la particella 66 intestata agli esecutori entrambi per il 50%.

10. Dalle visure catastali il terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana, rilevato in catasto al foglio 125 particelle 337 intestato ad altri soggetti estranei, la particella 362 e 320 oggi non risultano più intestata agli



esecutati, erano proprietari fino 06/05/1980 (vedi visura).

11. Dalle visure catastali il terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana

rilevato in catasto al foglio 122 particelle 229 oggi non risulta più inte-

stata agli esecutati ma ad altri soggetti, erano proprietari fino al

08/11/1979, il foglio 124 particella 167 oggi non risulta più intestata

agli esecutati ma ad altri soggetti, erano proprietari fino al 12/11/1987,

il foglio 124 particella 168 oggi non risulta più intestata agli esecutati

ma ad altri soggetti, erano proprietari fino al 12/11/1987.

12. Dalle visure catastali il terreno sito in Caltagirone c/da Poggio Diana,

rilevato in catasto al foglio 124 particelle 65/A-66/D, non esistono ma

è riportato la particella 65 intestato ad altri soggetti estranei ai debitori,

mentre la particella 66/D non esiste ma è riportato la particella 66 inte-

stata agli esecutori entrambi per il 50%, mentre il foglio 122 particella

125 risulta intestata agli esecutati per 2/12 ciascuno, il foglio 122 par-

ticella 126 risulta intestata agli esecutati per 2/12 ciascuno, il foglio

122 particella 127 risulta intestata agli esecutati per 2/12 ciascuno,

2) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, la correttezza dei

dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di proce-

dure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accer-

tando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispon-

denza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dalla verifica dei dati riportati sia nelle note di trascrizione che negli atti di

pignoramento delle due procedure riunite ed precisamente la 74/93 e 76/95

emerge che i dati inseriti non sono corretti in quando non sono state aggiorna-

te le variazioni intercorse nel tempo, infatti da controllo risulta che sono state



pignorate proprietà di altri soggetti estranei alla procedura, e che le proprietà intestate ai debitori non risultano una continuità tra l'atto di pignoramento e la trascrizione.

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;

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig. [REDACTED] in comunione legale dei beni, entrambi per alcuni beni sono in comproprietà con altri soggetti (vedi visure).

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 continuità delle trascrizioni nel ventennio sono state eseguite in parte riportando beni anche di proprietà di terzi estranei al pignoramento.

5) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al fine di poter procedere al completo accertamento è necessario individuare i beni appartenenti ai debitori, considerato che trattandosi di una procedura riunita ad altri procedimenti, ha subito negli anni variazioni che non sono state aggiornate. Sarà necessario produrre una certificazione notarile ipocatastale di entrambi i debitori con l'aggiornamento delle trascrizioni al fine di individuare l'esatta provenienza dei beni e la loro proprietà, in modo da poter intervenire solo sulle quote spettanti ai debitori senza pignorare dei beni che risul-



tano ad altri soggetti estranei alla procedura.

6) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Allo stato attuale, non è possibile accertare se i beni sono tutti accatastati o meno, considerato il fatto che neanche i beni sono individuati esattamente nella procedura.

7) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla visura ipotecaria effettuata per entrambi i coniugi risultano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento a nome del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e sono le seguenti:

1. Iscrizione contro del 24/06/1988 – registro particolare 573 registro generale 7674 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
2. Iscrizione contro del 09/07/1991 – registro particolare 553 registro generale 8061 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscrizione n. 1089 del 29/06/2011;
3. Iscrizione contro del 23/01/1992 registro particolare 40 registro generale 1528 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
4. Iscrizione contro del 07/03/1992 registro particolare 178 registro generale 3176 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
5. Iscrizione contro del 28/05/1992 registro particolare 414 registro generale 6202 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali.
6. Iscrizione contro del 08/06/1993 registro particolare 437 registro generale



5722 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali;

7. Trascrizione contro del 29/05/1995 registro particolare 4949 registro generale 5999 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, trascrizione n. 3771 del 26/05/2015;

8. Iscrizione contro del 29/06/2011 registro particolare 1089 registro generale 7615 pubblico ufficiale Tribunale di Gela repertorio 553 del 02/07/1991 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo immobili in Gela e Niscemi, riferimento iscrizione n. 553 del 1991 (da eliminare l'ipoteca sull'immobile di Gela a prescindere la vendita trattasi di errore proprietari terzi non riguardante il pignoramento);

9. Trascrizione contro del 18/06/2013 registro particolare 4905 registro generale 5998 pubblico ufficiale giudiziario pretura Niscemi repertorio 74/1993 del 20/05/1993 atto esecutivo o cautelare rinnovazione trascrizione pignoramento immobili siti in Gela e Niscemi trascrizione n. 5421 del 1993 (da eliminare l'ipoteca sull'immobile di Gela a prescindere la vendita, trattasi di errore proprietari terzi non riguardante il pignoramento);

10. Trascrizione contro del 26/05/2015 registro particolare 3771 registro generale 4487 ufficiale giudiziario Tribunale di Caltagirone repertorio 4949 del 04/05/1995 trascrizione di rinnovazione atto di pignoramento trascrizione n. 4949 del 1995.

A nome della sig.ra [REDACTED] sono i seguenti:

1. Iscrizione contro del 09/07/1991 registro particolare 553 registro generale 8061 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscrizione



n. 1089 del 29/06/2011;

2. Iscrizione contro del 23/01/1992 registro particolare 40 registro gene-

rale 1528 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

3. Iscrizione contro del 07/03/1992 registro particolare 178 registro gene-

rale 3176 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

4. Iscrizione contro del 28/05/1992 registro particolare 414 registro gene-

rale 6202 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
cambiali;

5. Trascrizione contro del 29/05/1995 registro particolare 4949 registro

generale 5999 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento im-
mobili trascrizione n. 3771 del 26/05/2015;

6. Iscrizione contro del 29/06/2011 registro particolare 1089 registro ge-

nerale 7615 pubblico ufficiale Tribunale di Gela repertorio 553 del

02/07/1991 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per

decreto ingiuntivo immobili in Gela e Niscemi, riferimento iscrizione

n. 553 del 1991 (da eliminare l'ipoteca sull'immobile di Gela a pre-

scindere la vendita trattasi di errore proprietari terzi non riguardante il

pignoramento);

7. Trascrizione contro del 18/06/2013 registro particolare 4905 registro

generale 5998 pubblico ufficiale giudiziario pretura Niscemi repertorio

74/1993 del 20/05/1993 atto esecutivo o cautelare rinnovazione tra-

scrizione pignoramento immobili siti in Gela e Niscemi trascrizione n.

5421 del 1993 (da eliminare l'ipoteca sull'immobile di Gela a prescin-

dere la vendita, trattasi di errore proprietari terzi non riguardante il pi-

gnoramento);



8. Trascrizione contro del 26/05/2015 registro particolare 3771 registro generale 4487 ufficiale giudiziario Tribunale di Caltagirone repertorio 4949 del 04/05/1995 trascrizione di rinnovazione atto di pignoramento trascrizione n. 4949 del 1995.

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

Dagli accertamenti si è riscontrato che vi sono degli errori di individuazione dei beni spettanti ai debitori, il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto perché dagli errori riscontrati si avrebbero dei certificati di proprietà di terzi che non riguardano la presente procedura .

9) Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Non è possibile descrivere i beni pignorati in quanto vi sono degli errori di individuazione dei beni nella procedura.

10) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati 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 nota di trascrizione presenti in atti del 18/06/2013 vi sono delle difformità in quanto vi sono beni pignorati intestati ad altri soggetti estranei al pignoramento, altri in passato sono appartenuti ai debitori ma che poi allo stato attuale non sono più proprietari, altri invece errati non essendo mai appartenuti ai debitori, e quelli a loro intestati non riportati nella nota di trascrizione, ed esattamente si elencano gli immobili:

- **Il foglio 42 particella 402**, oggi risulta al Comune di Niscemi giusta voltura d'ufficio con decreto del 23/11/2015 protocollo CL0006481 in atti dal 05/02/2016 n. 311.1/2016 (n. 798.1/2016) ma precedentemente erano proprietari altri soggetti estranei alla procedura, particella non di proprietà dei debitori;
- **Il foglio 57 particella 82**, oggi risulta soppressa, di cui ha generato le particelle 403 e 404, già da controlli la particella 82 non risultava di proprietà dei debitori, faccio le visure sia della particella 403 che 404 ed risulta che entrambi le particelle non sono di proprietà dei debitori;
- **Il foglio 57 particella 75**, oggi risulta soppressa, di cui ha generato la particella 397 e 398, già da controlli la particella 75 non risultava di proprietà dei debitori, faccio le visure sia della particella 397 che 398 ed risulta che entrambi le particelle non sono di proprietà dei debitori;
- **Il foglio 57 particella 76**, oggi risulta al Comune di Niscemi giusto decreto disposizioni delle autorità espropriazione per pubblica utilità del 16/03/2012 trascrizione n. 9424.1/2012, repertorio 61 del 12/10/2012, ma precedentemente proprietario terzo estraneo al pignoramento, particella non di proprietà dei debitori;



- **Il foglio 52 particella 163**, oggi risulta intestata a Bagnati Gaetana na-

ta a Niscemi il 10/08/1939 [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietari dal 19/01/1984 giusta voltura del n. 166284, in

passato il sig. [REDACTED] è stato proprietario per il 2/21 fino al

28/05/1983, dal 28/05/1983 questa particella risulta proprietario il sig.

[REDACTED] to a Niscemi il [REDACTED] nata

a [REDACTED] proprietari giusta voltura n. 277083 repertorio

n. 13717 rogante il notaio Gian Vincenzo Pisa registrato a Gela al n.

1480 del 06/06/1983;

- **Il Foglio 51 particella 82**, oggi risulta soppressa generando la parti-

cella 2469 foglio 51, particella 954 foglio 56 e particella 955 foglio

56, prima della soppressione risultavano altri soggetti terzi estranei al

pignoramento, faccio il controllo della particella 2469 risulta soppres-

sa che a sua volta sono state generate le seguenti particelle 954 foglio

56, particella 955 foglio 56, ma prima della soppressione risultavano

altri soggetti terzi estranei al pignoramento. La particella 954 foglio 56

risulta soppressa generando la particella 959 foglio 56, prima della

soppressione risultavano altri soggetti terzi estranei al pignoramento,

generando il foglio 56 particella 956, foglio 56 particella 957, foglio

56 particella 958, foglio 56 particella 755.

Il foglio 56 particella 955 risulta intestato ad altri soggetti terzi estra-

nei al pignoramento.

Il foglio 56 particella 755 racchiude le variazioni di soppressione delle

particelle 956 foglio 56, particella 957 foglio 56, particella 958 foglio

56, particella 959 foglio 56 che al catasto terreni risulta ente urbano,



passato all'urbano con il foglio 56 particella sub. 3-4-5-6-7-8-9-10 di immobili intestati ad altri soggetti terzi estranei al pignoramento.

- **Il Foglio 51 particella 83**, risulta intestata ai debitori in proprietà del 50%;

- **Il foglio 3 particella 106**, risulta comproprietaria per 2/12 con altri soggetti;

Dal controllo ipotecario risulta una nota di trascrizione del 26/05/2015 presentazione n. 13 registro generale n. 4487 e registro particolare n. 3771, riportando i seguenti immobili:

- **Il foglio 3 particella 106**, risulta comproprietaria per 2/12 con altri soggetti;

- **Il Foglio 51 particella 83**, risulta intestata ai debitori in proprietà del 50%;

- **Il Foglio 50 particella 89 sub. 2**, risulta intestata a [REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] nato a Niscemi il 10/09/1943, [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà da accertare per risalire alle quote di ciascuno, anche perché da controlli risultano altri sub nelle stesse condizioni che non fanno parte della procedura);

- **Il foglio 51 particella 82/M non esiste;**

- **Il foglio 51 particella 82/D non esiste;**

11. **Il foglio 42 particella 402**, volturata d'ufficio del 23/11/2015 n. 798.1/2016 in atti dal 05/02/2016 protocollo n. CL0006481 intestato al Comune di Niscemi ;

- **Il foglio 51 particella 82/G non esiste;**



- **Il foglio 51 particella 76**, da visura risulta Fabbicato rurale intestato

a [REDACTED] fu Gaetano (proprietà da accertare);

- **Il foglio 56 particella 105/A non esiste;**

- **Il foglio 56 particella 105/D non esiste;**

Risulta il foglio 56 particella 105 sub 1 c/da Benefizio piano terra categoria c/2 classe 2 consistenza 550 mq rendita € 1.448,66, variazione del 30/04/1994 protocollo n. 161728 in atti dal 11/12/2002 attribuzione subalterno n. 802B.1/1994, e particella 591 mandorleto intestato al debitore.

- **Il foglio 56 particella 78/A non esiste, particella 78** intestata ad altri soggetti estranei al pignoramento,

- **Il foglio 51 particella 75**, riportato nell'atto di pignoramento non risulta trascritta nella nota di trascrizione, che da visura risulta soppressa intestata al debitore, generando la particella 2707 foglio 51 intestata ad altro soggetto in virtù della sentenza di acquisto per usucapione;

Nell'atto di pignoramento della procedura 76/95 vi sono altri beni che non risultano trascritte, che dal controllo effettuato si riportano di seguito:

- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 124 particella 65/A e 65/C** non esistono, particella 65 intestata a terzi estranei al pignoramento;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 124 particella 66/B** non esiste, **particella 66** intestata ai debitori;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 125 particella 337** intestata a terzi estranei al pignoramento;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 125 particella 362** oggi risulta intestata ad altre persone, ma in passato fino al 06/05/1980 risultava intestata ai debitori;



- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 125 particella 320** oggi risulta intestata ad altre persone, ma in passato fino al 06/05/1980 risultava intestata ai debitori;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 122 particella 229** oggi risulta intestata ad altri soggetti con una intestazione parziale, i debitori erano in passato proprietari fino 08/11/1979, proprietà da accertare;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 124 particella 167** oggi risulta intestata ad altri soggetti con una intestazione parziale, i debitori erano in passato proprietari fino 12/11/1987, proprietà da accertare;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 124 particella 168** oggi risulta intestata ad altri soggetti con una intestazione parziale, i debitori erano in passato proprietari fino 12/11/1987, proprietà da accertare;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 122 particella 125**, cointestata con altri soggetti, di proprietà per 2/12 ciascuno ai debitori;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 122 particella 126**, cointestata con altri soggetti, di proprietà per 2/12 ciascuno ai debitori;
- Catasto terreni Caltagirone **Foglio 122 particella 127**, cointestata con altri soggetti, di proprietà per 2/12 ciascuno ai debitori;

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;

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

12) Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

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

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

14) Dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimen-



do compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto

disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'alt. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca

altresì la valutazione della sola quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo con-

to della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

15)Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di ven-

dita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, apparta-

mento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e le località in

cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di

un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di

costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di

inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

16)determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato,

tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

17)indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spie-

gandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei

lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autoriz-

zazione del Giudice;

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.



18) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

19) Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione e provveda a depositarlo ove necessario.

Allo stato attuale non è possibile effettuare questi accertamenti per le motivazioni su esposte.

CONCLUSIONI

Considerato che, dall'accertamento eseguito si è riscontrato che vi sono degli errori di individuazione dei beni dei debitori, trattandosi di una procedura riunita ad altri procedimenti, negli anni ha subito variazioni che non sono state aggiornate, sarà necessario produrre una certificazione notarile ipocatastale di entrambi i debitori con l'aggiornamento delle trascrizioni al fine di individuare l'esatta provenienza dei beni e la loro proprietà, eliminando tutti beni di terzi estranei alla procedura. Si rimane in attesa di detta documentazione, chiudo la perizia ringraziandola per la fiducia accordatami.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Caltagirone lì 11/03/2017

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Nadia Speciale)

