

Studio Tecnico Agrario - Dott. agr. Antonio Lo Tauro
Via Umberto I, 25 - San Michele di Ganzaria (CT)
tel.0933/977037 – mobile 3384206820

Tribunale di Caltagirone

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 170/12 R.G. Es.

Unicredit Bank SpA

Contro

Debitore esecutato

Relazione Tecnica

COPIA PER IL GIUDICE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilatredici, il giorno ventuno, del mese di giugno, nei locali della Cancelleria Civile del Tribunale di Caltagirone, si è presentato il Dott. agronomo Antonio LO TAURO, libero professionista in San Michele di Ganzaria, via Umberto I n. 25, nella qualità di C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare n. 170/12 R.G. Es., promossa da

Unicredit Bank SpA,

contro

Debitore esecutato,

per depositare la relazione di consulenza tecnica di cui al mandato ricevuto in data 29/01/2013, dall'Illustrissimo Signor G.E. del Tribunale di Caltagirone.

Detta relazione è corredata dai seguenti allegati:

- A. documentazione fotografica
- B. verbali dei sopralluoghi
- C. visure e mappe catastali, visure ipotecarie, certificazione dei costi di sanatoria del comune di Militello in Val di Catania, planimetrie del fabbricato
- D. parcella e giustificativi di spesa (solo copia per il Giudice)
- E. cd-rom (contenente anche il verbale di conferimento incarico e le generalità del debitore esecutato)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**All'Illustrissimo signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Caltagirone**

Oggetto: Procedura di Esecuzione Immobiliare n. **170/12** R. G. Es.,
promossa da
Unicredit Bank SpA
Contro
Debitore esecutato

Premesso

a) che all'udienza del 29/01/2013, il sottoscritto dott. agr. Antonio Lo Tauro, libero professionista in San Michele di Ganzaria, via Umberto I n. 25, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania al n. 850, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in oggetto;

b) che dopo il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione chiedeva al C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *“Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti;”*
- 2) *“Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”*
- 3) *“Accerti l'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) *“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione(o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi*

sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.

- 5) “Accerti l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”
- 6) “Precisi, se del caso, l’impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7) “Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento”;
- 8) “Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;
- 9) “Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;
- 10) “Descriva previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); 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”;
- 11) “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato

l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;

- 12) *“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”;*
- 13) *“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”;*
- 14) *“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di 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. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;*
- 15) *“Evidenzi le operazioni utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni 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 usi 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) *“Allegghi 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”.*

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti, eseguiti i necessari rilievi ed espletato ogni accertamento per rispondere in modo esauriente al superiore mandato, rassegna la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Relazione Tecnica

Introduzione

In data 03/10/2012 veniva effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Bank SpA creditore procedente, contro il debitore esecutato, residente in Militello in Val di Catania.

La suddetta formalità è iscritta al n. 37274 del Registro Particolare ed al n. 46217 del Registro Generale.

Con tale atto venivano pignorati i beni immobili in proprietà al debitore esecutato consistenti in terreni e fabbricati ubicati in territorio di Militello in Val di Catania.

Ricevuto formalmente l'incarico, lo scrivente provvedeva ad avvisare la parti, previa raccomandata A.R., comunicando loro che in data 27/03/2013 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto della procedura esecutiva rispettivamente in data 27/03/2013, in data 23/04/2013 ed in data 10/05/2013 (*vedasi allegato B “Verbali dei sopralluoghi”*).

Al fine di raccogliere elementi utili alla stesura della CTU, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo scrivente ha proceduto inoltre a:

- consultare le visure catastali dei beni immobili pignorati, tramite l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (26/03/2013);
- richiedere formalmente all'UTC del comune di Militello in Val di Catania informazioni relative alla destinazione urbanistica dei terreni (23/04/2013) ed alla regolarità urbanistica di alcuni fabbricati nonché la quantificazione dei costi per l'eventuale sanatoria di un immobile abusivo (23/05/2013).
- eseguire le ispezioni ipotecarie, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (20/05/2013);

In data 21/05/2013, il CTU ha presentato una richiesta di proroga dell'incarico che è stata concessa dal Giudice delle Esecuzioni.

A conclusione delle indagini effettuate, lo scrivente CTU è in grado di relazionare come segue in merito ai quesiti postigli dal Giudice delle Esecuzioni, con il conferimento dell'incarico.

Risposta al quesito n. 1: *“Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti”.*

Gli immobili pignorati si trovano tutti ubicati in territorio di Militello in Val di Catania, contrada “Sanzà” e sono catastalmente così individuati:

Catasto Terreni

- a) foglio n. 34, particelle n. 91-94-126-127-133-134-138-141-151-155-183-184-227-231-236-243-297-299, estesi nell'intero ettari **4.36.80** . Si tratta di una proprietà costituita da 2 vicini appezzamenti che si allungano per circa 600 metri, dall'alto verso il basso, sulle colline di Militello V.C. che guardano ad Est verso Scordia. Un appezzamento è incolto, mentre l'altro è investito prevalentemente ad agrumeto, in piccola parte a frutteto e a colture ortive. (vedasi foto n. 15-16-17-18-45).

- b) foglio n. 34, particella n. 92, è costituito da un fabbricato e dalla sua corte. Il fabbricato occupa una superficie di circa mq. 72 e presenta solamente un piano terra. La sua costruzione risale agli anni '70. *(vedasi foto da n 7 a n. 12).*
- c) foglio n. 34, particella n. 156, pur se censito come fabbricato, con superficie catastale di mq. 57, in realtà è una grotta naturale adibita a ricovero/allevamento per gli animali (capre, conigli et.). *(vedasi foto n. 13-14).*

I dati rilevati corrispondono a quelli presenti in atti.

Catasto Fabbricati

- d) foglio n. 34, particella n. 298, è costituito da un fabbricato adibito a magazzino e ricovero attrezzi. Il fabbricato occupa una superficie di circa mq. 38. La sua costruzione sembra risalire a circa 40 anni fa.
- e) foglio n. 34, particella n. 300, è costituito da un fabbricato che occupa catastalmente una superficie di circa mq. 50. In realtà è stato modificato e ampliato senza alcuna autorizzazione edilizia. Allo stato attuale presenta piano terra e primo piano. La ristrutturazione e l'ampliamento sono stati ultimati circa tre anni fa *(vedasi foto da n. 19 a n. 42).*

I dati rilevati, non corrispondono a quelli presenti in atti.

E' infatti presente un immobile abusivo ubicato all'interno della part. 299 del foglio n. 34, che rappresenta una modifica ed un ampliamento del fabbricato identificato dal mappale n. 300 del medesimo foglio di mappa.

Per maggiore chiarezza in merito a questo tema si rimanda alle risposte date ai quesiti n. 10-11-12.

Risposta al quesito n. 2: *“Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”.*

La documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è completa. Il CTU ha comunque proceduto alla verifica e all'aggiornamento della stessa per evitare che eventuali, recenti variazioni, sfuggissero al controllo.

Sono state pertanto aggiornate le visure catastali e le visure ipotecarie e sono state richieste informazioni all'UTC di Militello in Val di Catania, su eventuali variazioni del PRG che potessero modificare le informazioni contenute nel certificato di destinazione urbanistica allegato al fascicolo.

Risposta al quesito n. 3: *“Accerti l’attuale proprietà in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”.*

Come si evince dall'esame della documentazione ipocatastale e dall'aggiornamento delle visure catastali e ipotecarie, la proprietà di tutti gli immobili pignorati è in capo al debitore esecutato. Non sono stati trovati altri soggetti che vantino quote di proprietà sugli immobili in esame.

Il debitore esecutato risulta quindi essere l'unico proprietario poiché, anche se dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, ha acquistato gli immobili pignorati come beni personali, con il consenso del coniuge.

Per quanto riguarda il possesso materiale degli immobili si rimanda a quanto detto nella risposta al quesito n. 13.

Risposta al quesito n. 4: *“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.*

Dal controllo effettuato emerge chiaramente che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nelle relative note di trascrizione sono corretti e vi è corrispondenza tra loro. Come detto al precedente punto 3, la proprietà dei beni pignorati è in capo al debitore esecutato che risulta essere esclusivo proprietario, pur se in regime di comunione legale dei beni.

Rispondendo al quesito, si può quindi affermare che il pignoramento ha colpito interamente le quote attribuite al debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 5: *“Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.*

L'ispezione ipotecaria nel periodo compreso tra il 1982 ed il 17/05/2013 ha consentito di verificare, relativamente ai beni pignorati, la presenza delle seguenti trascrizioni a favore:

- *Immobili in Militello in Val di Catania, foglio n. 34, p.lle n. 227 e 231. Trascrizione del 10/12/2004. RP n. 41294 e RG n. 67642. Atto tra vivi - Compravendita.*
- *Immobili in Militello V.C., foglio n. 34, particelle n. 134-138-141-184-229-300. Trascrizione del 10/12/2004. RP n. 41295 e RG n. 67643. Atto tra vivi - Compravendita.*
- *Immobili in Militello V.C., foglio n. 34, particelle n. 91-92-94-155-156-236. Trascrizione del 10/12/2004. RP n. 41296 e RG n. 67644. Atto tra vivi - Compravendita.*
- *Immobili in Militello V.C., foglio n. 34, particelle n. 126-127-183-297-298. Trascrizione del 10/12/2004. RP n. 41297 e RG n. 67645. Atto tra vivi - Compravendita.*
- *Immobili in Militello V.C., foglio n. 34, particelle n. 133-151-243. Trascrizione del 10/12/2004. RP n. 41298 e RG n. 67646. Atto tra vivi - Compravendita.*

Tutte le 5 formalità sopra riportate, sono relative a beni immobili acquisiti dal debitore esecutato con atto di compravendita del 2 dicembre 2004, del Notaio Andrea Ruggeri Cannata da Militello in Val di Catania e trascritto in data 10 dicembre 2004.

Nel periodo considerato, non sono presenti altre trascrizioni “a favore”, ma alcune formalità “contro” (ipoteca volontaria per accensione mutuo e pignoramento immobiliare) che saranno descritte nel punto 8 della CTU.

Risposta al quesito n. 6: *“Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.*

L’accertamento è stato fatto in maniera completa, essendo state reperite tutte le informazioni relative ai quesiti posti dal Giudice.

Ciò ha permesso di rispondere in maniera esauriente e tutte le domande.

Risposta al quesito n. 7: *“Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento”.*

I fabbricati identificati dai mappali n. 92-156-298-300, del foglio n. 34 di Militello V.C., risultano essere regolarmente accatastati.

All’interno della particella 299, troviamo però un immobile abusivo che rappresenta una modifica ed un ampliamento del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati dal mappale n. 300 del medesimo foglio di mappa.

Dopo aver provveduto all’eventuale sanatoria dell’immobile abusivo, si potrà procedere al successivo accatastamento i cui costi, comprensivi delle spese tecniche si possono quantificare in circa 1.000,00 euro.

Risposta al quesito n. 8: *“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.*

A seguito dell’indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta che non vi sono altre formalità “contro” il debitore esecutato oltre a quella riconducibile al procedimento in esame.

L'ispezione ipotecaria eseguita per soggetto, ha considerato il periodo compreso tra **il 1982 ed il 17/05/2013**.

La copia cartacea delle iscrizioni e delle trascrizioni in elenco è compresa tra gli allegati alla presente relazione. Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni contro il debitore esecutato.

FORMALITA'	DATA	CONTRO	A FAVORE	BENI IMMOBILI INTERESSATI
Iscrizione contro RP n. 19240 RG n. 67647 Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario	10/12/2004	Debitore esecutato	Unicredit Bank SpA	Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 170/12 R.G. Es. Tribunale di Caltagirone
Trascrizione contro RP n. 37274 RG n. 46217 Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili	03/10/2012	Debitore esecutato	Unicredit Bank SpA	Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 170/12 R.G. Es. Tribunale di Caltagirone

Sono queste le formalità che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

Come si evince dallo schema sopra riportato, il pignoramento immobiliare promosso dal creditore procedente è l'unico a carico del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 9: *“Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente”.*

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Militello in Val di Catania, in data 19.11.2012, presente nella documentazione ipocatastale, attesta che i terreni pignorati, identificati catastalmente al foglio n. 34, particelle n. 227-231-134-141-138-184-299-155-156-92-94-236-91-126-127-297-183-243-151-133, ricadono tutti in ZONA “E” AGRICOLA.

Le suddette particelle ricadono inoltre in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- **Area di interesse archeologico** ex art. 146 D. Lgs. 20/10/99 n. 490;
- **Area di interesse paesaggistico** ex art. 146 D. Lgs. 20/10/99 n. 490.

Lo scrivente previa formale richiesta del 23/04/2013, ha avuto conferma dall'UTC di Militello V.C., dell'attuale validità del suddetto Certificato in quanto il PRG del Comune approvato con D.A. n. 750 del 29/07/2008, pubblicato sulla GURS, parte I, n. 41 del 5/09/2008, non ha subito variazioni.

Risposta al quesito n. 10: *“Descriva previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); 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”.*

Agli immobili pignorati, situati in agro di Militello in Val di Catania, si accede da una strada comunale non meglio identificata che da Scordia porta in contrada “Gallotto-Sanzà”.

Si tratta di terreni e fabbricati ubicati all’interno del foglio n. 34 del Comune di Militello in Val Catania, sulle cui colline, in direzione Est, decrescono sino al Fosso Gallotto nei pressi del territorio di Scordia.

La superficie complessiva (terreni + fabbricati) è di ettari **4.38.97**.

I **terreni** che si trovano a circa 280 metri s.l.m., occupano nell’intero una superficie di ettari **4.36.80** e sono costituiti da due distinti appezzamenti distanti tra loro circa 120 metri. Di questi:

- uno è di grandi dimensioni (**4.12.75**), ed è costituito dalle p.lle n. 91-94-126-127-138-141-151-155-183-184-227-231-236-243-297-299;
- l’altro al contrario è di piccole dimensioni (**0.24.05**), ed è formato dalle p.lle n. 133-134.

L'appezzamento più grande, che è poi quello coltivato, è costituito prevalentemente da un agrumeto specializzato della varietà "Tarocco Comune" e "Tarocco Gallo", diviso in lotti disetanei, di cui alcuni presentano un'età di circa 50 anni, con alberi posizionati al sesto medio di 4,50 x 3,00 ml.; altri lotti hanno età di circa 30 anni con sesto medio di 5,00 x 5,00 ml.; un altro lotto, corrispondente alla particella n. 231, è stato recentemente innestato con la varietà di arancio "Navelina" al fine di ottenere una diversificazione produttiva che guarda al mercato.

Nelle p.lle 94-155 oltre agli aranci sono poi presenti delle piccole superfici investite a frutteto misto (pesco, susino, con alberi di circa 7 anni) e ad orto irriguo (*vedasi foto n. 15-16-17-18*).

L'appezzamento più piccolo si trova a monte del precedente ed è formato dalle p.lle 133-134 del foglio 34. Allo stato attuale si presenta incolto (*vedasi foto n. 43-44-45*).

Per quanto descritto, a fronte di una superficie totale di ettari 4.36.80, la SAU (Superficie Agricola Utilizzata) dell'azienda ammonta a circa 3.80.00 ettari ed è così ripartita:

Agrumeto	3.62.00
Frutteto	0.10.00
Orto irriguo	0.08.00

La restante superficie è costituita da tare ed incolti.

Relativamente ai **fabbricati** possiamo relazionare quanto segue:

La particella n. 92, è costituita da un vecchio e fatiscente fabbricato la cui costruzione risale agli anni '70. Il fabbricato che occupa una superficie di circa mq. 72 e presenta solamente il piano terra, si articola in due ambienti non comunicanti posti secondo una pianta ad "L", e presenta precarie condizioni strutturali. All'interno sono chiari i segni dell'utilizzo come luogo per l'allevamento di animali da cortile. La copertura è realizzata con travatura in legno e coppi in laterizio (*vedasi foto n. 7-8-9-10-11 12*).

Per quanto riguarda la particella n. 156, si è già detto che trattasi di una grotta naturale adibita a ricovero/allevamento per gli animali che è stata a suo tempo

censita come fabbricato. Ha una superficie catastale di mq. 57. (*vedasi foto n. 13-14*).

La particella n. 298 è costituita da un fabbricato a servizio dell'azienda agricola che ha una superficie di circa 38 mq.. La costruzione sembra risalire a circa 40 anni fa. E' in buone condizioni di stabilità e viene utilizzata dal proprietario per il ricovero di attrezzature e scorte aziendali.

La particella n. 300, è costituita catastalmente da un fabbricato che occupa una superficie di circa mq. 50. Come si è detto più volte, lo stato di fatto è stato in realtà modificato con una ristrutturazione dell'edificio che ha determinato un ampliamento in altezza ed uno sviluppo laterale senza alcuna autorizzazione edilizia.

Allo stato attuale presenta un piano terra e un primo piano sulla part. 300 (corpo B), mentre poi il piano terra si estende senza soluzioni di continuità nella p.lla 299 (corpo A). Come confermato dall'UTC di Militello in Val Catania si tratta di un edificio privo di autorizzazioni edilizie, sebbene sanabile previo parere vincolante della Soprintendenza di Catania.

La sua modifica e l'ampliamento risalgono a circa 7 anni fa, presunta epoca di inizio dei lavori (*vedasi foto dal n. 19 al n.25 e planimetria*) che, a detta del proprietario, si sono conclusi circa 3 anni fa .

La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato mentre la tamponatura perimetrale e, in parte, interna è stata realizzata con blocchi di tufo arenario.

Il Corpo "A" costituisce il cuore dell'edificio ed è formato da quattro stanze. All'ingresso troviamo un ampio soggiorno-cucina, ben rifinito ed arredato, che rappresenta lo spazio "vissuto" della residenza.

All'interno troviamo poi la stanza dei coniugi piuttosto grande e modestamente arredata, un bagno ben attrezzato che presenta tutti i servizi (doccia, water, bidet) ed un cosiddetto doppio servizio anche con funzioni di magazzino. La copertura del corpo "A" è fatta con pannelli isolanti in schiuma poliuretanica su travatura e pannelli in legno. Sopra i pannelli, per aumentare la capacità isolante sono state collocate delle classiche tegole "portoghesi". Tramite un corridoio e scendendo alcuni gradini, si accede al piano terra del corpo "B". (*Vedasi foto da n. 31 a n. 42*)

Il corpo “B” è costituito da 2 livelli: piano terra in collegamento interno con il corpo “A” e il primo piano attualmente isolato cui si accede tramite l’utilizzo di una comune scala. Il piano in elevazione è dotato di ballatoio ed attualmente non è rifinito e viene utilizzato come deposito per oggetti e materiali di vario genere. Nel piano terra si trovano n. 2 stanze da letto, occupate dai figli del debitore esecutato (vedasi foto n. 36-37 e planimetria).

La copertura del corpo “B” presenta una struttura in ferro ed una copertura precaria con lastre di “Eternit”.

L’edificio, di recente realizzazione, si presenta nel complesso comodo e bene arredato soprattutto nelle zone “cucina-soggiorno” e “bagno”, sicuramente meno curato nelle altre stanze.

I pavimenti sono in gres ceramico, il tetto internamente in legno, gli infissi in alluminio con vetri doppi isolanti, le pareti intonacate e tinteggiate.

La superficie calpestabile è complessivamente di circa mq. 124,00 mentre quella totale è di circa mq. 144,50.

Davanti alla casa è presente un grande piazzale della superficie di circa 135 mq., con pavimento in cemento, che è delimitato lateralmente e davanti da un muro di sostegno in blocchi di tufo arenario. L’altezza del muro nella parte anteriore è di circa ml. 1,30. (vedasi foto 28-29-30).

Risposta al quesito n. 11: *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

La descrizione dei beni fatta nel pignoramento ed i dati catastali ivi contenuti risultano corretti e descrivono in maniera precisa i beni pignorati, salvo che per la presenza di un fabbricato abusivo cui si è già accennato e di cui meglio si dirà nella successiva risposta.

Risposta al quesito n. 12: *“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un’esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”.*

Come detto nei punti che precedono è stato riscontrata la presenza di un edificio abusivo.

Dopo un proficuo confronto con l’UTC di Militello in Val di Catania, cui ha fatto seguito un specifico certificato (*vedasi allegato C*) è stato possibile determinare che l’immobile è sanabile per i seguenti motivi:

- Rientra nei parametri previsti dall’accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (già art. 13 L. 47/85).
- C’è un terreno di pertinenza esteso oltre 4 ettari, che, con un indice di edificabilità dello 0,03 % consente un volume di 1.314 mc. a fronte di un volume esistente di quasi 429 mc.

Esiste però una “*Conditio sine qua non*” posta dall’UTC di Militello V.C. che, nello specificare che i terreni ricadono in zona “E” agricola, sottoposta a vincolo archeologico e paesaggistico, sottolinea che l’avvio dell’iter di sanatoria è subordinato all’acquisizione del parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Catania.

Detto questo, i costi da sostenere per sanare l’abuso, indicati dal Comune di Militello ammontano ad euro **5.156,58** (*vedasi certificazione UTC, in allegato C*).

A questi costi bisogna poi aggiungere le spese tecniche del professionista ivi comprese quelle relative all'acquisizione della certificazione energetica di cui si dirà successivamente, per un totale complessivo di **2.000,00** euro.

Risposta al quesito n. 13: *“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”.*

Gli immobili in esame risultano in proprietà al debitore esecutato, che ne ha la piena disponibilità. I terreni risultano essere coltivati dalla famiglia del debitore esecutato, la quale risiede stabilmente nell'immobile abusivo (ubicato all'interno della part. 299 del foglio 34), che ha quindi chiaramente uso abitativo (vedasi foto da n. 31 a n. 42).

Risposta al quesito n. 14: *“Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di 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. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.*

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota attribuita al debitore esecutato, che risulta essere unico proprietario.

Nel procedere quindi alla stima dei beni (vedi risposta al quesito n. 16) lo scrivente CTU fa le seguenti considerazioni che nascono da quanto indicato dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, che impongono il mantenimento della minima unità colturale e il divieto di frazionare la proprietà contadina.

Dopo aver quindi valutato per il caso in specie: la conformazione orografica dei terreni, la tipologia di colture praticate, il reddito mediamente ritraibile per ettaro dall'azienda, la superficie complessiva della stessa, si conferma il giudizio di indivisibilità dell'azienda in quanto la stessa rappresenta nelle condizioni attuali il minimo indispensabile per garantire il sostentamento di una famiglia agricola.

Dai beni pignorati può invece essere scorporato il fabbricato abusivo previa sanatoria, frazionamento ed accatastamento, in quanto esula dal contesto rurale potendo essere utilizzato, per le sue caratteristiche costruttive e per l'ubicazione favorevole, come edificio ad uso esclusivamente abitativo.

Il CTU consiglia pertanto, la formazione di 2 lotti: uno relativo ai terreni ed ai fabbricati ad uso agricolo, l'altro relativo al fabbricato abusivo, da sanare, destinato ad uso abitativo.

In quest'ultimo caso bisogna anche prevedere, con il frazionamento, 1) la realizzazione di una corte attorno al fabbricato almeno pari ai limiti edificatori tra lotti attigui in zona agricola (10 metri), nonché 2) la realizzazione di un regolare diritto di accesso al fabbricato, tramite attribuzione di superficie o accensione di una servitù di passaggio.

Risposta al quesito n. 15: *“Evidenzi le operazioni utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni 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 usi demaniali, di usi civici etc.)”.*

Al fine di rendere “appetibile” il bene in un'asta giudiziaria e considerando la ripartizione in 2 lotti, si potrebbero sottolineare i seguenti elementi:

Lotto n. 1: “Terreno in Militello in Val di Catania, Foglio n. 34, Particelle n. 91-92-94-126-127-133-134-138-141-151-155-156-183-184-227-231-236-243-297-298-299, estesi nell'intero ettari **4.38.47** contrada “Sanzà”. Trattasi

di terreno agrumetato, situato in zona vocata per il Tarocco, con due fabbricati ad uso agricolo.

Lotto n. 2: “Fabbricato in Militello in Val di Catania, ubicato in contrada “Sanzà”, foglio n. 34, particelle n. 300, avente una superficie calpestabile complessiva di mq. 124, ivi compresa la superficie circa 27 mq. realizzata a primo piano.

Risposta al quesito n. 16: *“Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria”*

Stima dei beni pignorati - Premessa

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale corrispondente all’attuale mercato fondiario dei comuni ove ricadono i terreni, si applicheranno due metodi di stima, in modo da avere un valore finale che sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

Metodi di stima

Il primo metodo è quello che in estimo viene definito della “**stima comparativa**”. Secondo tale metodologia estimativa, il più probabile valore attuale di un immobile non è altro che il prezzo medio che esso potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita, nel territorio considerato.

Il metodo si basa quindi sul confronto dell’immobile da stimare con altri simili, per condizioni estrinseche ed intrinseche, presenti nella zona e dei quali si conoscono i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita.

Sul valore trovato, vanno apportate le eventuali aggiunte e/o detrazioni, al fine di rapportare il valore dell’immobile da stimare alle reali condizioni in cui esso versa al momento della stima.

Per eseguire il corretto raffronto tra i terreni oggetto di valutazione e quelli dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, sono stati individuati dei parametri di natura tecnico-economica quali ad es.: la lontananza dal centro abitato, la presenza di particolari vincoli che ne limitano l’uso agricolo, la

superficie, la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, la coltura in atto, la disponibilità idrica, la suscettibilità alla riconversione colturale, la presenza di energia elettrica, il reddito ricavabile, et.

Il secondo metodo è la “**stima per capitalizzazione del reddito**”.

Tale metodologia estimativa, di tipo analitico, si basa sull'attitudine del bene a fornire un reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, fornisce il valore commerciale del bene stesso.

$$V = Bf/r$$

Dove:

V = valore da determinare

Bf = beneficio fondiario

r = tasso di rendimento o capitalizzazione

Stima del Lotto n. 1

- **Stima comparativa**

Come detto al punto 10, descrivendo il Lotto n. 1, i terreni agrumetati hanno perso il valore che avevano alcuni decenni or sono, pur insistendo in zona vocata per la produzione del tarocco.

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente nella zona di contrada “Gallotto-Sanzà”, agro di Militello in Val di Catania, il valore di terreni simili, oscillano attualmente tra un valore minimo di 22.000,00 ed un massimo di 30.000,00 euro per ettaro.

Per quanto riguarda i fabbricati di cui alle part. 92 e 298, considerando la destinazione d'uso, l'età, tipologia costruttiva e la superficie calpestabile (circa 104 mq) si arriva a determinare un prezzo medio di circa € 160,00/mq.

Queste valutazioni di massima, vanno poi parametrize alla situazione in esame, apportando eventuali aggiunte o detrazioni a seconda delle caratteristiche specifiche del lotto. (Ad esempio, per le colture arboree: età, varietà, capacità produttiva, sesto, caratteristiche dell'impianto irriguo, sanità delle piante, presenza di tare e incolti et.; per i fabbricati: facilità di accesso, distanza dal

centro abitato, stato e caratteristiche costruttive dell'immobile, esposizione, et.).

Considerato quindi la maggiore superficie è costituita da un agrumeto e che questo si trova a fine carriera, pur se in zona vocata, mentre i fabbricati si presentano, in un caso, in buone e nell'altro precarie condizioni di stabilità, applicando le aggiunte/detrazioni di cui si è scritto, si ottiene determinazione del valore economico. La stima effettuata, che cumula il valore dei terreni a quelli dei fabbricati secondo i parametri prima esposti, ha quantificato per il Lotto n. 1 un valore di € **115.600,00**.

- **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Per il Lotto in esame (terreni + fabbricati) si ritiene congruo, nella zona geografica considerata, un canone di affitto, a canone libero, di euro 500,00/mese.

Questo valore, capitalizzato al 5,00 % (tasso attualmente applicato dagli Istituti di Credito), ci consente di pervenire al seguente valore commerciale:

- Canone annuo lordo = Euro 6.000,00
- A detrarre il 10% di spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione, = Euro 600,00
- Canone annuo netto = Euro 5.400,00

Valore commerciale: $(5.400,00 \times 100)/5,00 = \text{€ } 108.000,00$

Poiché i due metodi applicati hanno portato ad una valutazione leggermente differente, il valore del LOTTO n. 1, sarà determinato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti, come segue:

$$V_{L1} = (115.600 + 108.000)/2 \quad V_{L1} = \text{€ } 111.800,00$$

Stima del Lotto n. 2

Procederemo come nel caso precedente, effettuando prima la Stima Comparativa e poi quella Analitica, facendo alla fine, se necessario, la media dei risultati ottenuti.

- **Stima comparativa**

Tramite ricerche effettuate dallo scrivente nella zona di contrada “Sanzà”, agro di Militello in Val di Catania, si è determinato il valore di immobili simili che sono stati confrontati con le caratteristiche dei manufatti in esame, operando le consuete aggiunte/detrazioni per realizzare la stima tramite il metodo comparativo.

Dall’analisi di mercato della zona in esame abbiamo rilevato un costo medio di costruzione pari a circa € 600,00/mq. per il fabbricato e di circa € 70,00 per il piazzale antistante lo stesso.

Abbiamo quindi valutato le caratteristiche costruttive dell’edificio considerato, la vetustà, la posizione, la distanza dal centro abitato, l’esposizione et., arrivando così a determinare un prezzo medio da utilizzare per le operazioni di stima del lotto.

Effettuati tutti i calcoli in separati fogli e considerate le superfici del fabbricato e del piazzale si è arrivati a determinare il valore del Lotto n. 2, in € **69.200,00.**

- **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Per il Lotto n. 2 si ritiene congruo, nella zona geografica considerata, per la tipologia di fabbricato, per tutto quanto prima considerato, un canone di affitto, a canone libero, di euro 300,00/mese.

Questo valore, capitalizzato al 5,00 % (tasso attualmente applicato dagli Istituti di Credito), ci consente di pervenire al seguente valore commerciale:

- Canone annuo lordo = Euro 3.600,00
- A detrarre il 10% di spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione = Euro 360,00
- Canone annuo netto = Euro 3.240,00

Valore commerciale: $(3.240,00 \times 100)/5,00 = \text{€ } 64.800,00$

Poiché i metodi applicati hanno portato ad una valutazione leggermente diversa, il valore del LOTTO n. 2, sarà determinato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti, operando come segue:

$$V_{L2} = (69.200 + 64.800)/2 \quad V_{L2} = \text{€ } 67.000,00$$

Il valore complessivo dei 2 lotti è quindi stimato in € **178.800,00**, che può essere sufficiente ad estinguere le pendenze a carico del debitore esecutato, indicate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Risposta al quesito n. 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”*

Per le ragioni esposte in risposta al quesito n. 14, lo scrivente CTU al fine di agevolare la vendita dei beni in esame, consiglia la formazione di due lotti, così composti:

Lotto n. 1: “Terreno in Militello in Val di Catania, sito in contrada “Sanzà”, foglio n. 34, particelle n. 91-92-94-126-127-133-134-138-141-151-155-156-183-184-227-231-236-243-297-298-299, estesi nell’intero ettari **4.38.47**.”

Lotto n. 2: “Fabbricato in Militello in Val di Catania, ubicato in contrada “Sanzà”, foglio n. 34, particelle n. 300, avente una superficie calpestabile complessiva di mq. 124, ivi compresa la superficie di circa 27 mq. realizzata al primo piano.

Risposta al quesito n. 18: *“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.*

Alla presente relazione sono state allegate numerose foto corredate da didascalie esplicative, utili a descrivere chiaramente la situazione degli immobili pignorati. Le foto sono altresì contenute, in formato digitale, nel supporto magnetico allegato alla CTU.

Sono inoltre allegate le planimetrie del fabbricato abusivo, così come rilevate dallo scrivente CTU in sede di sopralluogo.

Risposta al quesito n. 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”.*

Nella Gazzetta Ufficiale n. 130, del 05/06/2013, è stato pubblicato il Decreto-Legge 4 giugno 2013, n. 63 recante *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale"*.

Il D.L. 63/2013 ha modificato l'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 che prevedeva l'attestato di certificazione energetica (ACE), sostituendolo con l'APE (attestato di prestazione energetica).

Questo attestato è obbligatorio dal 6 giugno 2013 per gli edifici di nuova costruzione, quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, in caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari.

Nel caso dell’immobile abusivo, stante l’uso abitativo, sarà quindi necessario in fase di sanatoria e in quella relativa all’eventuale vendita, produrre questo attestato (APE), il cui costo è quantificabile in euro 250,00.

Il suddetto costo è inserito all’interno dei costi totali necessari a soddisfare le spese tecniche dei professionisti da incaricare.

Per gli altri edifici, poiché trattasi di fabbricati ad uso agricolo, in caso di vendita non è necessaria alcuna certificazione energetica.

Riepilogo e Conclusioni

I beni pignorati possono essere ripartiti in 2 lotti, la cui descrizione e valutazione, si riepiloga di seguito:

- **Lotto n. 1:** “Terreno in Militello in Val di Catania, sito in contrada “Sanzà”, foglio n. 34, particelle n. 91-92-94-126-127-133-134-138-141-

151-155-156-183-184-227-231-236-243-297-298-299, estesi nell'intero ettari **4.38.47**. – Valutazione € **111.800,00**.

- **Lotto n. 2:** “Fabbricato in Militello in Val di Catania, ubicato in contrada “Sanzà”, foglio n. 34, particelle n. 300, avente una superficie calpestabile complessiva di mq. 124, ivi compresa la superficie circa 27 mq. realizzata a primo piano. Valutazione € **67.000,00**.

Agli immobili oggetto del procedimento esecutivo, è stato quindi attribuito, previa oculata stima, il valore complessivo di euro **178.800.000**.

Si ribadisce che, in caso di vendita dei beni di cui al Lotto n. 2, l'eventuale acquirente prima di avviare la sanatoria dell'immobile, dovrà acquisire i nulla osta preventivi e vincolanti della Soprintendenza BB.CC.AA. per i vincoli ivi presenti e successivamente dovrà sostenere:

- a) i costi della sanatoria comprensivi di ogni onere;
- b) i costi del frazionamento e dell'accatastamento;
- c) i costi per l'attestato di prestazione energetica;
- d) le spese tecniche dei professionisti incaricati, stimate complessivamente in **3.000,00** euro.

Relativamente alla proprietà, tutti i 2 LOTTI risultano essere al 100% in capo al debitore esecutato.

Nel caso fosse previsto dalla modalità di vendita, **l'offerta minima in rialzo** consigliata è di € **1.000,00** per entrambi i due lotti.

Avendo esaudito in ogni sua parte il mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma e non avendo nulla da riferire su altre circostanze utili ai fini della procedura, il sottoscritto rassegna la presente CTU.

San Michele di Ganzaria, lì 21/06/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr. agr. Antonio Lo Tauro