

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare n. 38/2011, promossa da Banca Sella Sud Arditi Galati SPA  
contro [REDACTED]

Verbale di deposito Consulenza

L'anno duemilatreddici, il giorno 25... del mese di Novembre avanti al  
Dott. ~~Alfano~~....., si è presentata la Dott.ssa Carmela Regalbuto, la quale ha  
depositato la relazione di consulenza tecnica relativa alla Procedura Esecutiva sopra  
indicata.

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Eleonora Giordano

Il CTU  
Dott.ssa Ag. Carmela Regalbuto

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE****SEZIONE ESECUZIONI**

G.E. Dott. S.E. Cavallaro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott.ssa Agr. Carmela Regalbuto

Proc. Esecutiva immobiliare n. 38/2011 R.G. E.

**MANDATO**

- Con decreto del dì 21/01/2013, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta dott.ssa agr. Carmela Regalbuto Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto con il mandato di cui al verbale di conferimento incarico di stima del 02/07/2013 (all. 1).

**SITUAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono ubicati in territorio di Palagonia e precisamente:

**A) Beni immobili di proprietà, per la quota di ½ ciascuno in P.P., dei sigg.ri [REDACTED]**

1) Fabbricato sito nel Comune di Palagonia Via Sergente Marletta n. 19 di 13 mq.

Cat. C6 – foglio 23, particella 1595 sub. 3.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 2).

2) Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Palagonia Via Sergente Marletta n. 17 di 3,5 vani.

Cat. A3 – foglio 23, particella 1595 sub. 5.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 2).

**B) Beni immobili di proprietà, per l'intero (1/1in P.P.),** [REDACTED]

3) Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Palagonia Via Sergente Marletta n. 17 di 3,5 vani.

Cat. A3 – foglio 23, particella 1595 sub. 4.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 2).

4) Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Palagonia Via Sergente Marletta n. 9/13 di 3,5 vani.

Cat. A3 – foglio 23, particella 1600 sub. 2.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 3) .

5) Terreno sito nel Comune di Palagonia di 39 are e 56 ca.

Cat. T – foglio 9, part. 309.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 2) .

6) Terreno sito nel Comune di Palagonia di 35 are e 10 ca.

Cat. T – foglio 9, part. 494.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (All. 2).

7) Terreno sito nel Comune di Palagonia di 20 ca.

Cat. T – foglio 9, part. 495.

Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e

nulla escluso (All. 2).

### **PROVENIENZA E ANALISI IPOTECARIA**

#### ***Immobilabile "1-2" di proprietà***

Detti immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti in forza del seguente titolo:

- atto di vendita del 30-07-1981 in Notar S. Sciannacca, trascritto il 01-08-1981 ai nn 27748/22855, da potere di

#### ***Immobilabile "3"***

Detto immobile è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di donazione del 07-05-1984 in Notar Ercole Ponte, trascritto il 19-05-1984 ai nn 21147/17375, da potere di

#### ***Immobilabile "4"***

Detto immobile è pervenuto all'esecutato in forza alla denuncia di successione, in morte di n. 91 vol. 574, Ufficio Registro Caltagirone, trascritta il 09-07-1994 ai nn 23383/17221.

#### ***Immobilabile "5-6-7"***

Detto immobile è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di vendita del 07-05-1991 in Notar Ercole Ponte, trascritto il 16-05-1991 ai nn 20916/15036, da potere di

### **ANALISI IPOTECARIA**

Da una ispezione ipotecaria compiuta telematicamente il 04/11/2013 (all.ti 4-5-6-7-8-9-10) in ordine ai beni oggetto di



esecuzione, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2004  
Registro Particolare 9900 - Registro Generale 38213  
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione  
Tributi Repertorio 149164/2004 del 22/06/2004  
IPOTECA Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del  
D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2005  
Registro Particolare 25940 - Registro Generale 73523  
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione  
Tributi Repertorio 17435/4886 del 27/06/2005  
IPOTECA Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del  
D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2010  
Registro Particolare 9466 - Registro Generale 37943  
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce Repertorio  
1104/2010 del 17/05/2010  
IPOTECA Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2011  
Registro Particolare 5717 - Registro Generale 37986  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Avola Repertorio 1/2010 del  
19/01/2010  
IPOTECA Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2011

Registro Particolare 30690 - Registro Generale 42993

Pubblico UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI  
CALTAGIRONE Repertorio 258 del 31/03/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Compiuti gli accertamenti del caso, è stato appurato che gli immobili oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica:

- gli immobili individuati ai punti “1-2-3-4” ricadono in area satura urbana (centro storico);
- l’immobile individuato al punto “5” ricade in zona “E” agricola e riporta a carico il vincolo di “Aree di interesse archeologico nel territorio”, il vincolo di “Fascia di rispetto Torrente Catalfaro” e rientra nella bassa suscettività all’urbanizzazione (All. n.11).
- l’immobile individuato al punto “6” ricade in zona “E” agricola e riporta a carico il vincolo di “Aree di interesse archeologico nel territorio”, in parte riporta a carico anche il vincolo di “Fascia di rispetto Torrente Catalfaro” rientrando nella bassa suscettività all’urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile), la restante parte di detta particella rientra nella media suscettività all’urbanizzazione (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione) (All. n.11).

- l'immobile individuato al punto "7" ricade in zona "E" agricola e riporta a carico il vincolo di "Aree di interesse archeologico nel territorio", in parte riporta a carico anche il vincolo di "Fascia di rispetto Torrente Catalfaro" e rientra nella media suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione) (All. n.11).

### **OPERAZIONI PERITALI**

Per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha convocato le parti a mezzo telegramma del 25/07/2013, inviati presso il domicilio dei debitori Esecutati e del procuratore del creditore procedente Avv. Bongiorno, domiciliato presso lo studio dell'avv. Mattia Enzo, per mercoledì 31 Luglio 2013 alle ore 16.00, con appuntamento avanti il bar-hotel "La Clessidra" (all. 12).

A seguito di tale convocazione, il CTU viene contattata telefonicamente dai debitori esegutati che comunicano l'impossibilità di presenziare alle operazioni peritali, trovandosi fuori sede per ragioni di lavoro fino al 31 Agosto e propongono di rinviare l'appuntamento al mese di settembre.

A tal proposito il CTU chiede una comunicazione scritta della richiesta di proroga e rinvia le operazioni peritali al mese di Settembre (all. n. 13).

In data 11-09-2013, il CTU effettua una seconda convocazione per venerdì 13-09-2013 alle ore 9,30 con appuntamento avanti il bar-

hotel “La Clessidra” (all. n.14). Ivi erano presenti la sottoscritta CTU e il debitore esecutato.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali espletando i rilievi tecnici e fotografici necessari a redigere la presente relazione di stima.

### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### ***Immobili “1-2-3-4”***

Trattasi di un corpo di fabbrica articolato su più livelli fuori terra, sito nel cuore del centro storico di Palagonia. Nel suo complesso, ha struttura portante in cemento armato con travi di fondazioni, pilastri e travi di elevazioni; solai in latero-cemento e copertura in gran parte a terrazza coperta ed in minor parte a tetto. Esternamente risulta ultimato ad intonaco cementizio, mancante dell'ultimo strato di rifinitura (all. 15).

A piano terra insiste un ambiente con superficie di circa mq 16,00 destinato a locale cucina e comunicante con un vano di proprietà di altra ditta, così come dichiarato dal debitore esecutato. Detto vano risulta rifinito al civile con pavimentazione a tappeto in mattoni di ceramica, pareti con pittura a ducotone e infisso in alluminio e vetri corredato all'esterno di saracinesca (foto 1-2-3 e all. 16).

Al medesimo piano insiste altro locale di mq 25,00 diviso in due parti e destinato a laboratorio dentistico. La prima, prospiciente sulla Via S. Marletta, funge da sala d'aspetto con servizio igienico; la seconda retrostante, è destinata all'attività di laboratorio (foto 4-5 e all. 17). Anch'esso presenta le stesse rifiniture del locale

sopradescritto.

Al piano primo trovasi un unico appartamento, al quale si accede attraverso un corpo scala con ingresso sulla Via S. Marletta. Esso ha una superficie di circa mq 120,00 e risulta suddiviso nel seguente modo: un ingresso, un'ampia cucina-soggiorno, un salotto, un bagno e due camere da letto. In particolare, all'interno di una camera da letto è ubicata una scala in ferro che conduce al piano secondo. Quest'ultimo è costituito da un unico vano, destinato a locale sgombero della superficie di circa mq 23,00 comunicante con due terrazze, di cui la prima più ampia di circa mq 90,00 e prospiciente sulla Via S. Marletta, coperta con pannelli di termocopertura poggianti su una struttura in ferro; l'altra più piccola, con affaccio sulla Via Roma, ha una superficie di circa mq 12,00. Il piano primo risulta rifinito al civile con pavimentazione a tappeto in mattoni di ceramica, pareti con pittura del tipo spatolato e infissi in alluminio dotati di avvolgibili in plastica (foto 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e all. 18).

Detto appartamento risulta in totale possesso e uso della figlia dei debitori eseguiti.

***Immobile "5-6-7"***

Il fondo oggetto di causa ricade in agro di Palagonia, C.da Nunziata. Esso è censito al foglio di mappa n. 9 partt. 309, 494 e 495, ricopre una superficie complessiva di Ha 0.74.86.

Il fondo rustico dista circa Km 3,0 dal centro di Palagonia ed è facilmente raggiungibile attraverso la strada che conduce alla SP Gela-Catania.

Al fondo si accede attraverso un ultimo tratto di stradella interpoderale in terra battuta; insiste in un'area prettamente agricola, con peculiari caratteristiche pedo-climatiche che la rendono particolarmente vocata alla coltivazione di agrumi.

La zona è caratterizzata da clima mite, terreni con giacitura pianeggiante e tessitura tendenzialmente di medio impasto.

Come risulta dalla planimetria e dalle fotografie allegate (All. 19 e foto 16-17-18), il fondo risulta perpendicolare alla strada di accesso ed ha forma rettangolare; l'orografia si presenta pianeggiante ed è impiantato ad agrumi.

La part. 495, in catasto identificata come fabbricato rurale di circa mq 20, risulta in cattivo stato di conservazione.

Sullo stesso fondo insiste un ulteriore fabbricato a due elevazioni fuori terra. Nel suo complesso ha struttura portante in cemento armato con tompagnatura in parte in muratura di blocchi di tufo ed in parte in mattoni forati ad eccezione di una piccola porzione con struttura portante in muratura di pietrame; la copertura risulta in parte a tetto a due falde spioventi avente struttura portante in legno con sovrastante manto in tegole ed in parte a soletta piana calpestabile (foto 19-20).

Il piano terra, rifinito al civile, è costituito da un grande ambiente destinato a ingresso-cucina-soggiorno, un servizio igienico, due ripostigli ed un piccolo locale di sgombero avente accesso autonomo esterno (foto 21 e all. n.20).



Il fabbricato adibito a civile abitazione ha una superficie utile interna di circa mq 67.00, mentre la porzione destinata a locale di sgombero ha una superficie utile di mq 15,00.

Il piano primo, avente accesso autonomo esterno attraverso una scala in cemento armato, risulta totalmente al rustico privo di tramezzi, pavimenti e impianti tecnologici. La superficie utile interna è di circa mq 70,00 (foto 22 e all. n.20).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA AMMINISTRATIVA**

##### ***Immobili "1-2-3-4"***

Detti immobili, così come accertato in sede di sopralluogo, sono stati soggetti a interventi di ristrutturazione generale, modifica, frazionamento, fusione e parziale cambio di destinazione.

Da verifiche effettuate presso l'UTC di Palagonia e sulla base di quanto dichiarato dal debitore esecutato, si è potuto accertare che per la realizzazione di tali opere non sono state richieste autorizzazioni urbanistiche. Si precisa inoltre che esistono delle difformità tra la situazione dei luoghi, riscontrata in sede di sopralluogo e la situazione catastale, **tali difformità andrebbero regolarizzate prima di una futura vendita** (all. 21-22-23).

*Da verifiche effettuate presso l'UTC del Comune di Palagonia, il fabbricato in oggetto non risulta dotato di attestato di certificazione energetica.*

##### ***Immobile "6"***

L'intero fabbricato presente sulla part. 494, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia e sulla base di quanto dichiarato dal debitore esecutato, si è potuto accertare che è



stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia e non è stata mai presentata alcuna istanza di condono edilizio.

#### **SANABILITÀ DELL'ABUSO**

Relativamente alla posizione urbanistica del sopracitato fabbricato, individuato e rappresentato negli elaborati grafici allegati, la scrivente, dopo essersi accertata che non sono state presentate istanze di sanatoria ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003, può riferire quanto appresso.

Per quanto riguarda la presentazione dell'istanza di sanatoria, si fa riferimento all'art. 40 della Legge 47/85, richiamato e mantenuto dall'ultima legge di sanatoria n° 326/2003, per come in dettaglio viene riportato testualmente:

“ nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore alla entrata in vigore della presente legge”.

Successivamente, con la legge di sanatoria n° 724 del 23-12-94, art.39, al comma 1, 3° periodo, si legge:

“I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28/02/85 n° 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo”.

Altresì, il comma 25 dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, avente ad oggetto il nuovo condono edilizio, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 10 febbraio 2004 protocollo n. 539), recita letteralmente:

“le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 23 febbraio 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 % della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni, trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc”.

Quindi gli immobili che risultano sottoposti a pignoramento o acquisiti a fallimento, prima del 24-11-2003 e che siano stati realizzati prima del 31 marzo 2003, possono essere sanati ad istanza dell'acquirente, entro 120 giorni dal trasferimento, nei modi e nei termini e con le aliquote previste dal nuovo condono edilizio.

Considerato che la presente procedura esecutiva è la n. 38 dell'anno 2011 e quindi successiva all'entrata in vigore della sopracitata legge di sanatoria, risulta evidente che l'immobile

realizzato in assenza di concessione edilizia, **non risulta sanabile.**

Così come non risulta sanabile con la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, in quanto il fabbricato oggetto della presente Procedura Esecutiva, non rispetta alcuni parametri urbanistici fondamentali.

Quindi, al fine di rendere alienabile il bene oggetto di pignoramento, risulta necessario demolire tutti i corpi di fabbrica realizzati abusivamente e al contempo detrarre al valore del terreno, i costi necessari per la demolizione del sopracitato fabbricato stimato a corpo in €. 10.000,00.

Si precisa inoltre, così come dichiarato dal debitore esecutato in fase di sopralluogo, che in aderenza a quest'ultimo fabbricato abusivo insistono altri due corpi di fabbrica, che pur ricadendo sullo stesso fondo oggetto di esecuzione, appartengono ad altri proprietari di fondi limitrofi.

#### **METODO DI STIMA**

Al fine di stimare i beni immobili sopradescritti, l'aspetto economico preso in considerazione è **il più probabile valore di mercato.**

Tale metodo si basa su prezzi pagati e riscossi in un dato momento per beni identici, simili o perlomeno confrontabili con il bene da stimare, sulla scorta delle più recenti opinioni degli operatori economici.

Al contempo, il **procedimento estimativo** adottato è quello sintetico, basato sul confronto diretto con beni simili. Sul valore

stimato verranno infine effettuate le opportune aggiunte e detrazioni tenendo conto delle peculiarità dell'immobile in oggetto. Le stime comparative implicano in generale che siano soddisfatte tre condizioni:

1. esistenza nello stesso mercato di beni simili;
2. conoscenza dei più recenti valori di mercato;
3. esistenza di parametri comuni, tecnici (es. volume espresso in m<sup>3</sup>, superficie espressa in m<sup>2</sup>, ecc.) o economici (es. canone d'affitto, reddito catastale, produzione lorda vendibile, ecc.) fra i beni messi a confronto.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Il valore attribuito, è stato ricercato tenendo conto del valore di mercato dell'intero immobile nel suo stato attuale. Si è tenuto conto, tra l'altro, della posizione rispetto ai fabbricati limitrofi, della distanza dalle principali arterie viarie, della tipologia strutturale e dello stato conservativo.

Alla luce di quanto esposto, si attribuiscono i seguenti valori:

##### **Immobile "1-2-3-4"**

Soddisfatte le condizioni sopra elencate, il valore di mercato del bene oggetto di stima è di €. 90.000,00 (novantamila/00);

##### **Immobile "5-6-7"**

Soddisfatte le condizioni sopra elencate, il valore di mercato del bene oggetto di stima è di €. 30.000,00 (trentamila/00);

A detrarre il costo per la demolizione del fabbricato abusivo €. 10.000,00.

Pertanto, il valore totale complessivo dell'intero compendio è il

segunte:

|                              |    |                      |
|------------------------------|----|----------------------|
| Immobile "1-2-3-4"           | €. | 90.000,00            |
| Immobile "5-6-7"             | €. | 30.000,00            |
| A detrarre costo demolizione | €. | - 10.000,00          |
| <b>TOTALE</b>                |    | <b>€. 110.000,00</b> |

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

#### ELENCO ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo;
- Verbale di conferimento incarico di stima
- Visure Catastali;
- Ispezioni Ipotecarie;
- Telegramma e fax;
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Rilievo Fotografico;

- Onorario e nota spese;

Caltagirone, lì 14/11/13

Dott.ssa Agr. Carmela Regalbuto



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 38/11 R.G. Es.

Promossa da BANCA SELLA SUD ANDREI GALATI S.P.A.  
VIALE MANONI N. 5 12042

nei confronti di



VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2013, addì 02 del mese di LUGLIO, alle ore 10.30, nel Tribunale di Caltagirone, viale M. Milazzo, e davanti al giudice dell'esecuzione, DOU. E. CAVALLO, a seguito di decreto in data 21/01/2013, emesso nella procedura sopra indicata; compare, l'esperto

DOU. SSA AGA. CAMELA REGALBUO

- Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti :

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'rt. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti 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. 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, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se i/i beni 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/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. 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 una 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 dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di

demaniali, di usi civici etc.);

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, al costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegando le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, se necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria e l'analisi 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

Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare il suo incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: *"Conferisco bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice l'entità"*.

*Carlo Ferro*

Il giudice dell'esecuzione, inoltre;

autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. ed autorizza sin d'ora l'ausilio della forza pubblica in caso di opposizione all'accesso sui luoghi;

fissa il termine di giorni 120 da oggi per il deposito della relazione scritta;

dispone in suo favore acconto di € 400,00 che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;

invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare, all' cancelleria delle esecuzioni immobiliari, l'originale della relazione ed una copia su supporto cartaceo, ed una su supporto *Cdrom* ai fini della pubblicazione via *internet*; invita altresì l'esperto ad inviare l'originale di posta elettronica indicato dal G.E. la medesima relazione, comprensiva degli allegati.

data 2.7.13

Il Giudice dell'esecuzione

*Il Giudice*  
Dott. Salvatore Ettore Cavallaro





FOTO 1



FOTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 3



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





FOTO 5



FOTO 6



2013/09/13 09:36 AM

FOTO 7



2013/09/13 09:44 AM

FOTO 8





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16





FOTO 17



FOTO 18





FOTO 19



FOTO 20

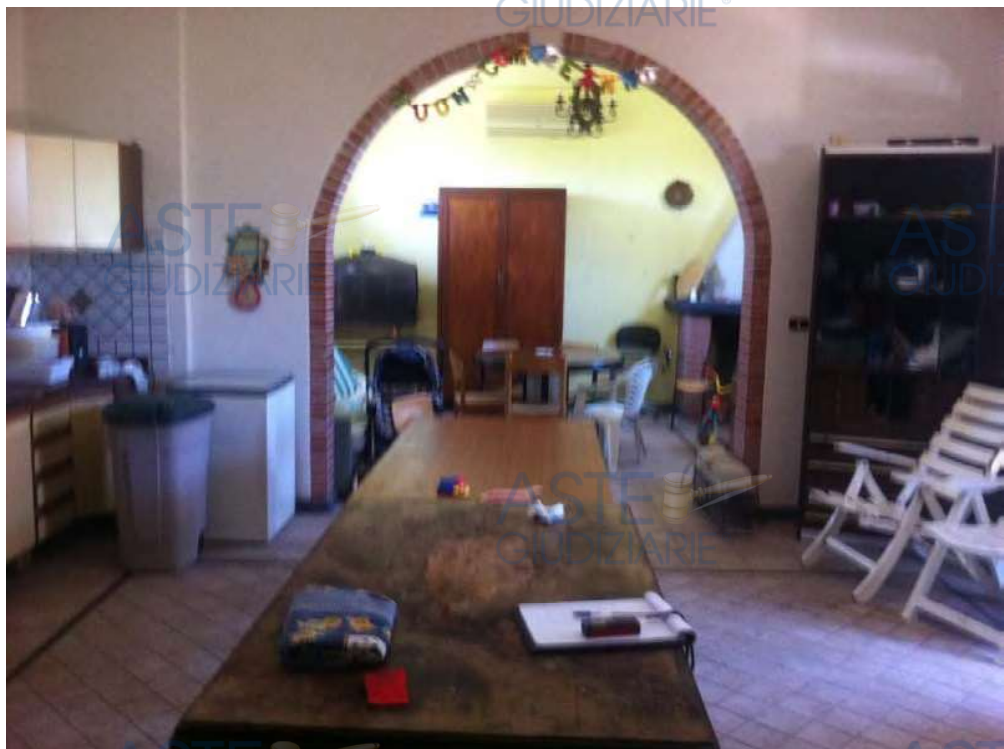
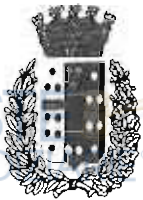


FOTO 21



FOTO 22





# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico

Prot. N° 4175

Palagonia li, 21/10/2013

**OGGETTO:** Richiesta / rilascio certificato di destinazione urbanistica.

## IL CAPO DIPARTIMENTO

**Vista** la richiesta presentata dalla Dott.ssa Agr. **Regalbuto Carmela**, nata in Caltagirone il 07/04/1967 con studio in Caltagirone nella via **M. Manfredi n.c. 45** nella qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Caltagirone nella procedura di esecuzione immobiliare n° 38/11, registrata in data **18/10/2013** al n° **017462/4175** di questo protocollo, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Palagonia e riportato in catasto al foglio **9** particelle **309 - 494 - 495**;

**Visto** l'estratto di mappa catastale allegato alla superiore istanza;

**Visto** il D. Dir. **569/D.R.U. del 16/05/2003**, con cui è stato approvato il **P.R.G.**;

**Visto** il Decreto del Presidente della Regione n° **538 del 20/09/2006**, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 51 del 03/11/2006 - (**P.A.I.**);

**Visto** il D.D.G. n° **464/D.R.U. del 11/06/2009**, con cui è stata approvata la rielaborazione delle aree esterne al perimetro urbano;

**Vista** la ricevuta di versamento di € 25,82 effettuato in data **21/10/2013** distinta **0027491**;

## CERTIFICA

Che il suddetto terreno è destinato così come segue:

- Particella **309** a zona **"E" = Agricola**, riporta a carico il vincolo di **"Aree di interesse archeologico nel territorio"**, il vincolo di **"Fascia di rispetto Torrente Catalfaro"** e rientra nella **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile).
- Particella **494** a zona **"E" = Agricola**, tutta la particella riporta a carico il vincolo di **"Aree di interesse archeologico nel territorio"**, inoltre in parte riporta a carico anche il vincolo di **"Fascia di rispetto Torrente Catalfaro"** rientrando nella **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile), la restante parte di detta particella rientra nella **media suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione).
- Particella **495** a zona **"E" = Agricola**, riporta a carico il vincolo di **"Aree di interesse archeologico nel territorio"** e rientra nella **media suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione).

Che quanto sopra dichiarato risulta meglio evidenziato negli allegati **n°1** e **n°2**, contenenti i dati catastali del terreno, la **tavola dei vincoli** e la **tavola della suscettività del territorio all'urbanizzazione**, che uniti alla presente ne costituiscono parte integrante.

**Si rilascia** il presente a richiesta dell'interessato da servire per gli usi consentiti dalla Legge.

Palagonia, LI **21/10/2013**

Il Coll. Amministrativo  
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

PER RICEVUTA

(Il proprietario o suo incaricato)





# CITTA' DI PALAGONIA

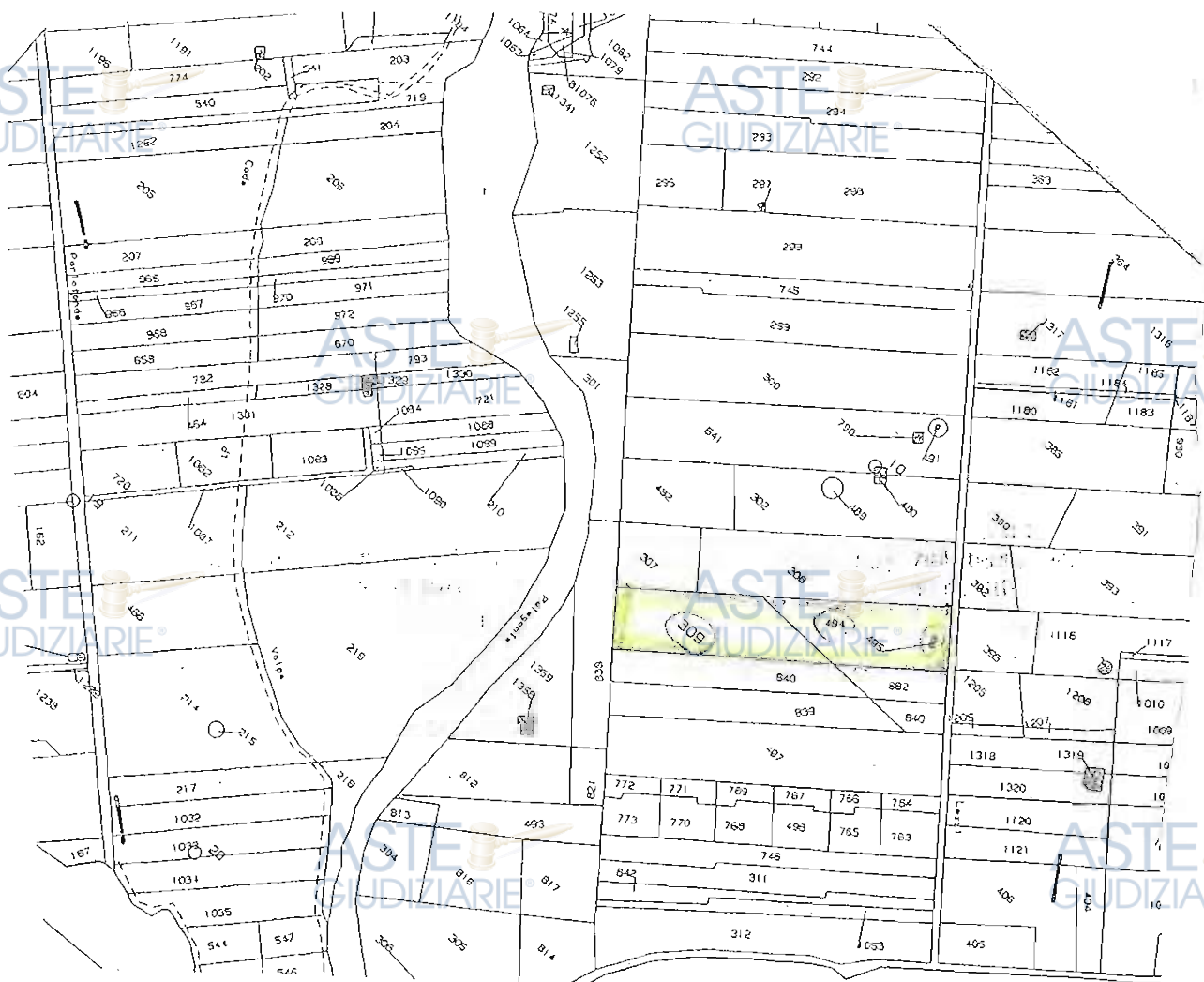
Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico

Allegato n°1 al certificato n° **017462/4175 \*\*\*\*\***

Estratto mappa catastale del foglio 9 particelle 309 - 494 - 495 \*\*\*\*

Scala 1:4.000



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Palagonia, Li 21/10/2013

Il Coll. Amministrativo  
(Sig.ra Maria Landro)

IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

Piazza Municipio, 1 95046 Palagonia (CT) Tel. 095 7958611

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

IV DIPARTIMENTO  
Settore Urbanistico

Allegato n°2 al certificato n° **017462/4175 \*\*\*\*\***

Estratto planimetrico della tavola dei vincoli, in scala 1:10.000, modificata ed integrata con le prescrizioni di cui al D.Dir. 569/D.R.U. del 16/05/2003:



Estratto planimetrico della tavola della suscettività nel territorio all'urbanizzazione, in scala 1:10.000, allegata al D.D.G. n° 464/D.R.U. del 11/06/2009:



Palagonia, Li 21/10/2013

Il Coll. Amministrativo  
(Sig.ra Maria Landro)

IL CAPO DIPARTIMENTO  
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

Piazza Municipio, 1 - 95046 Palagonia (CT) Tel. 095 795861

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALL 15

N=6400

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E=4700

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune: PALAGONIA  
Foglio: 23 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

16-Set-2011 12  
Prot. n. T202014/20

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

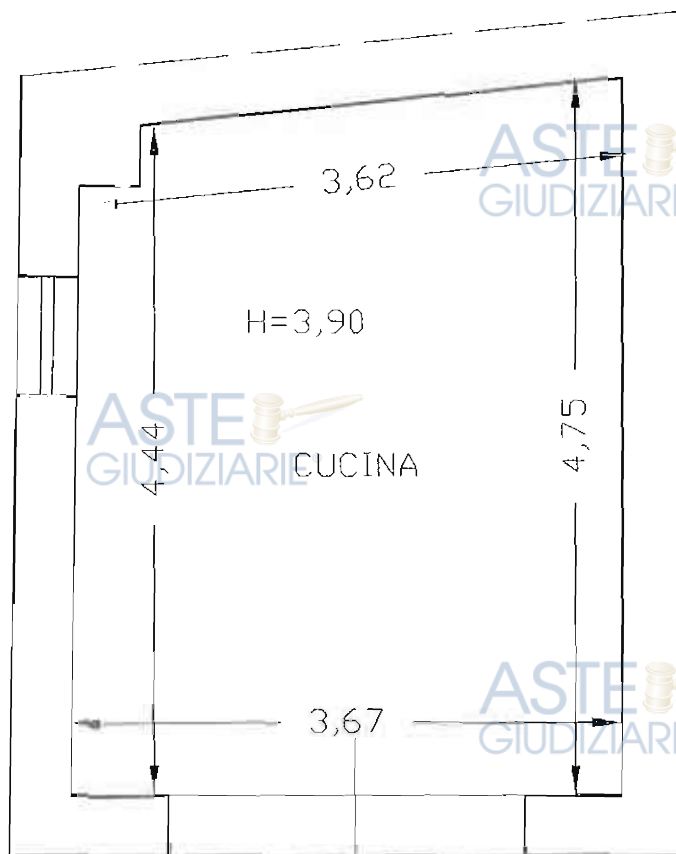
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
VIA S. MARLETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

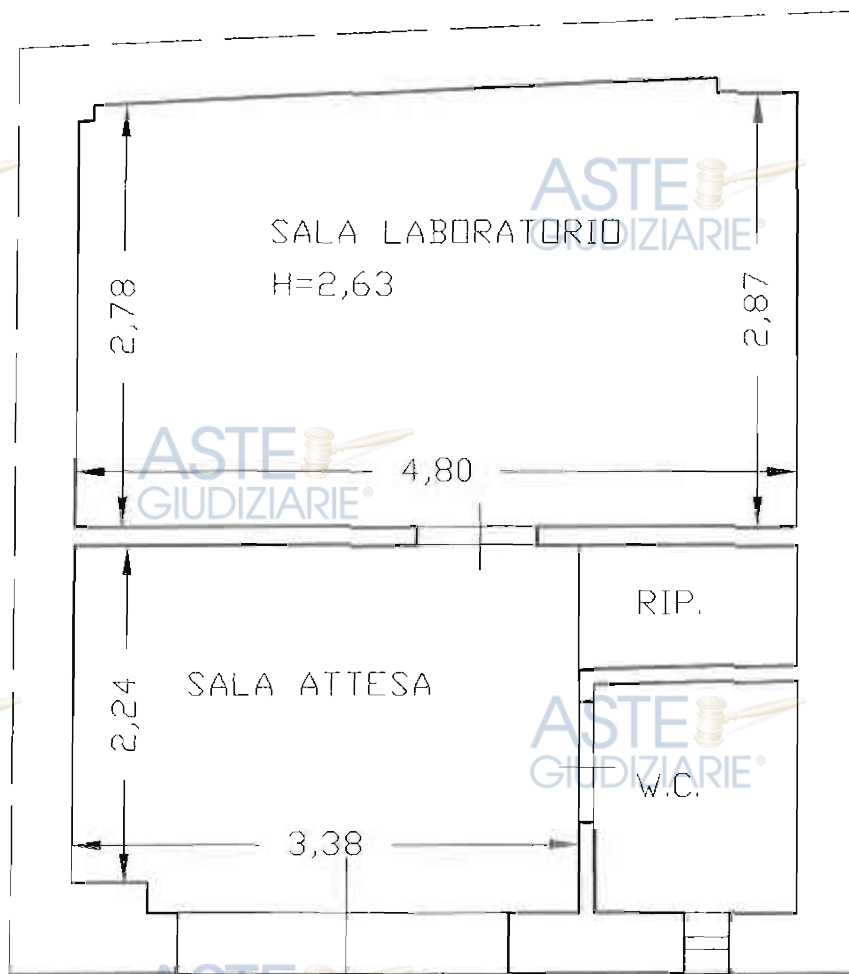
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
PIANO TERRA  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA S. MARLETTA

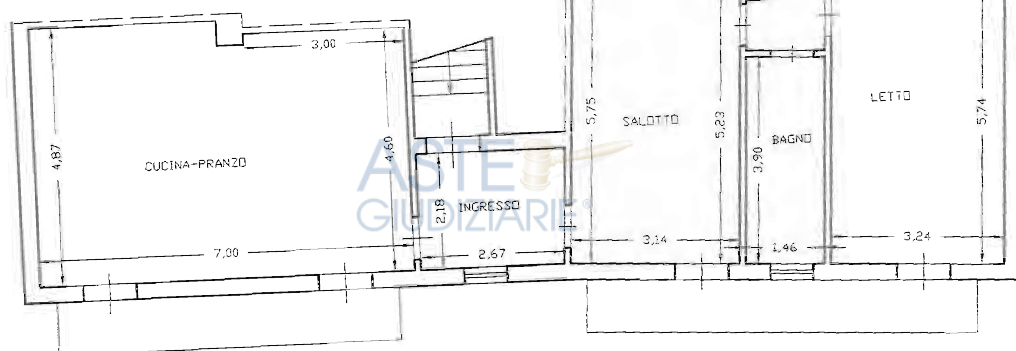
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

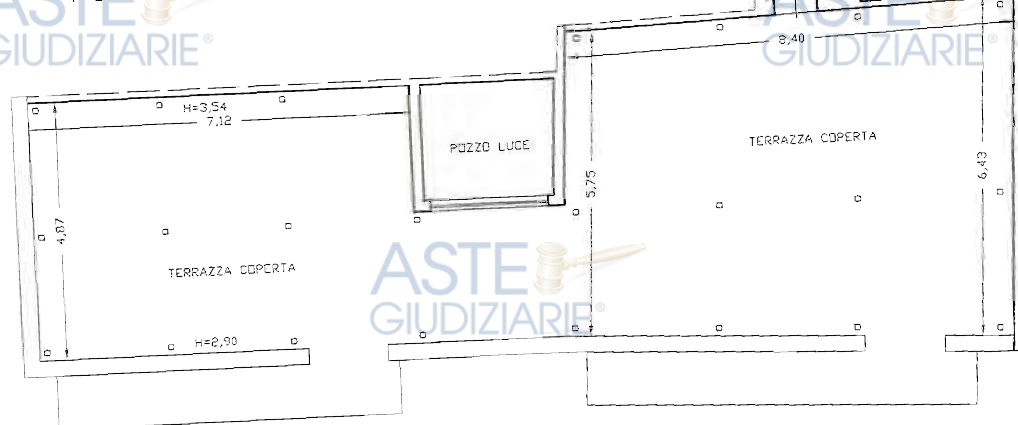
ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO



VIA S. MARLETTA

PIANO SECONDO



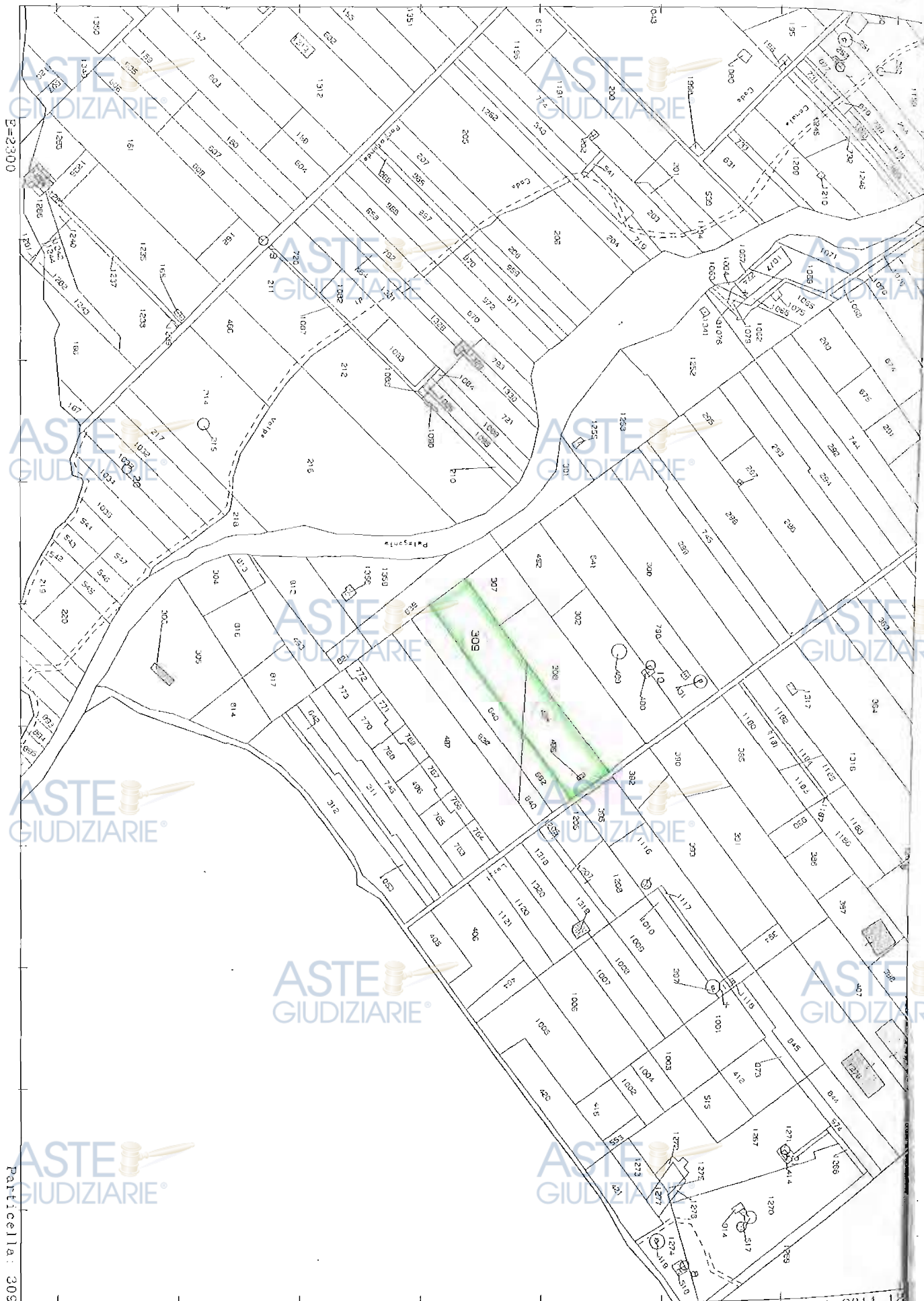
VIA S. MARLETTA



ALL. 19

N=8300

E=2300



Particella: 309

Comune: PALAGONIA  
Foglio: 9

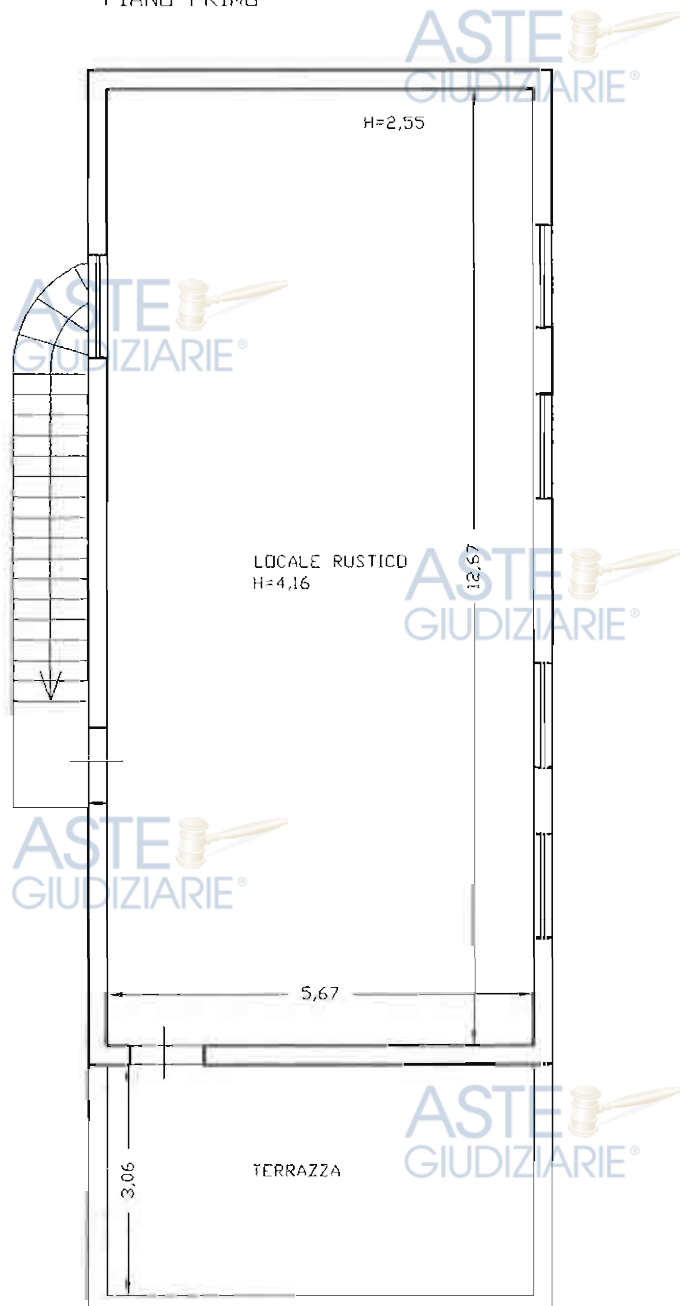
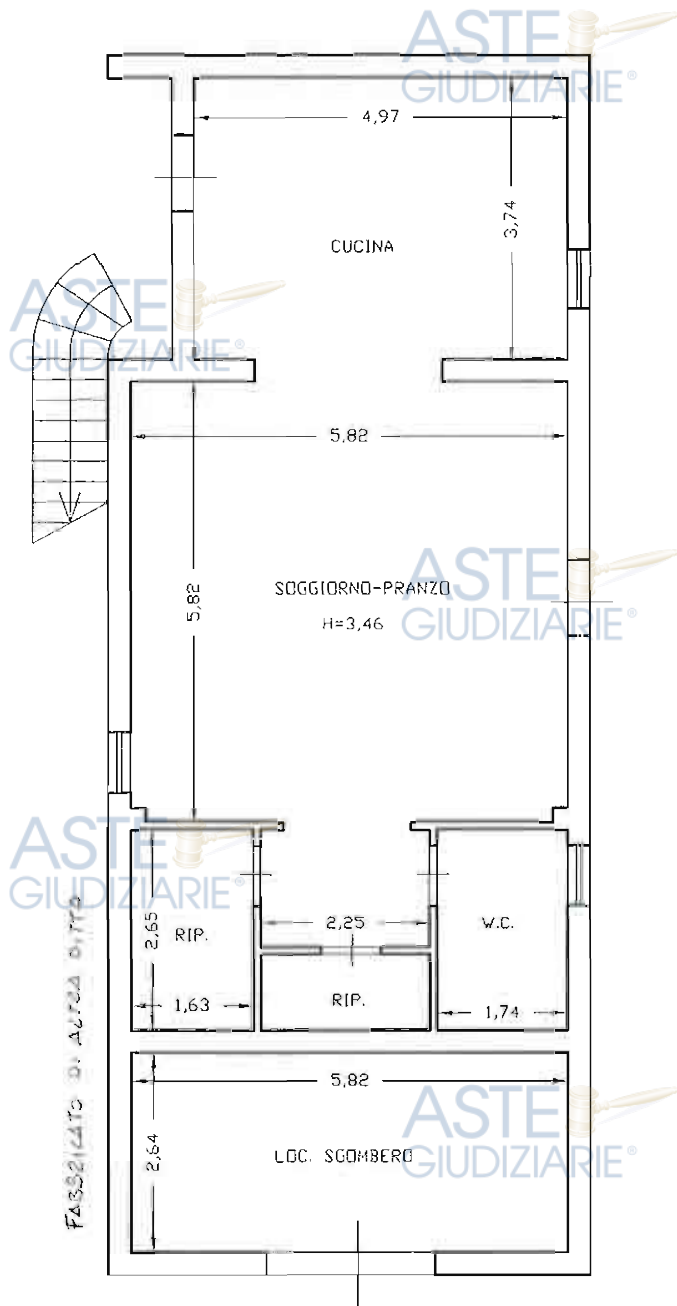
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri

16-Set-2011 15  
Prot. n. T202155/2

111.20

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Settimanale originale non disponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MOD. LARIO  
P. 3 - 7 - 116

Mod. B (Nuovo Censimento Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

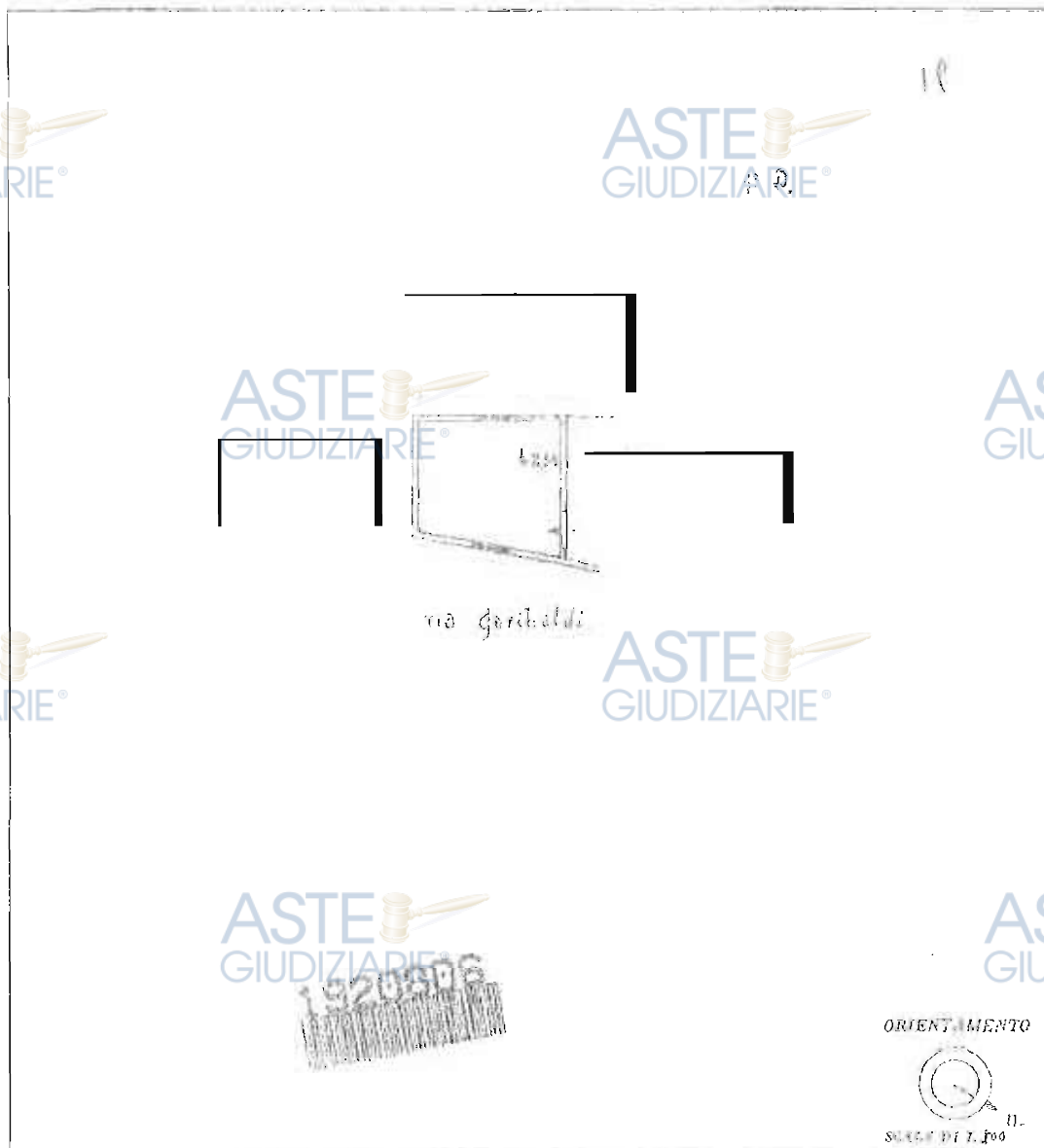
Libro  
20

Planimetria dell'immobile situata al Comune di Palagonia

Via Garibaldi n. 33

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esecale di Palagonia



|                                               |                            |                                                 |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |                            | Completato dal <u>Perito di Finanze</u>         |
| DATA                                          | COMUNE DI <u>PALAGONIA</u> | Inscritto all'Albo del <u>Perito di Finanze</u> |
| PROV. N° <u>57</u>                            | Prov. <u>PA</u>            | della Provincia di <u>PA</u>                    |
|                                               |                            | pag. <u>25</u> di <u>25</u>                     |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2013 - Comune di PALAGONIA (G253) - < Foglio: 23 - Particella: 1595 - Subalterno: 3 - VIA SERGENTE MARLETTA n. 19 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/03/1971 - Data: 20/07/2013 - n. 715762 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: mod. standard (297x365) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Ultima planimetria in atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



900. 187. N. 2/2.

DIREZIONE GENERALE DEL PATRIMONIO E DEI SERVIZI TECNICI E SPECIALI

AVVERTIMENTO GENERALE DELLA  
PROSPETTIVA ECONOMICA DELL'AZIONE

[H.O.L. 13.01.12.12.8Y]L.p. 402

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 19329939  
Comune Palagonia (CA) - Ditta Purino Mancasca & Costano  
Via S. Maria, 10 - 91010 Palagonia (CA)

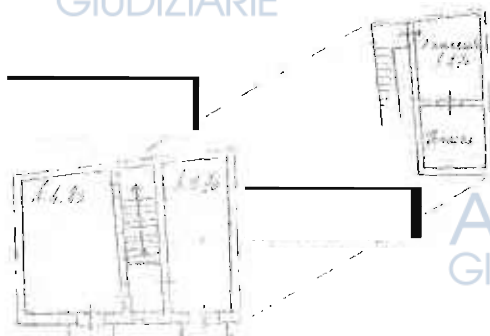
COMMITTEE

41 *Parasitica*

Tallontino di riscontro

SCHEDA NUMERO

9329939



Via Sesto Marelli 13



## ORIENTAMENTO

1912259



SCALA 014: 229

Compilato da:

Imp. Press. Italiana ...

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Genova

Nota 14/12/1944 - Firma *A. A. A. A. A.*



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Provincia  
Catania



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN RILASCIO AI SENSI DELL'ART. 10, C. 1, LETT. A) DELLA LEGGE N. 160/1988

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PALAGONIA

Via SARA MARLETTA

Ditta

Allogata alla Mobiliare presentata all'Ufficio

di CATANIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'INTERESSE

Data 19-10-1952

Off. n. 93

Completato dal B. BONI

Di G. L. V. T. M. P. S. C.

Incaric. all'Alto di G. BONI

Alla Provincia di CATANIA

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/07/2013 - Comune di PALAGONIA (CT253) - Foglio 23 - Particella 1595 - Subalterno