

Tribunale di Caltagirone
Procedimento esecutivo n. 47/2016 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
VINCENZO RIGGIO
AGRONOMO
VICO AMARI, 1
VIZZINI (CT) 95049
0933/030502 -- 333/4550112

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

Dottore Agronomo Vincenzo Riggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 47/2016
PROMOSSA DA UNICREDIT S.p.A
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

CTU: DOTT. AGRONOMO VINCENZO RIGGIO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 17/10/2017, il Giudice titolare del procedimento incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) Dott. Agr. Vincenzo Riggio, laureato in scienze e Tecnologie Agrarie, abilitato a svolgere la libera professione ed iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania, con domicilio professionale in Vizzini (CT) in Vico Amari n. 1, affinché presti i necessari chiarimenti in ordine al valore di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 47/2016 – promosso da UNICREDIT S.p.A rappresentata dall' Avv. Vittorino Lo Giudice. E' stato assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta.

2. MANDATO

Con tale incarico, 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 confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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



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 a 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 risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione 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, 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;
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 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;
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 istanza 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 relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. verifichi se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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



15. 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;
16. dica se l'immobile è pignorato *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;
17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascuno 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 vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);
18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria ;
20. 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;
21. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura degli atti si rileva che il bene oggetto di pignoramento risultano essere:

Beni di proprietà dell'esecutato:

Immobili oggetto del procedimento:

- Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 680, sommacheto, classe 1, esteso ettari 00, are 86, centiare 55;
- Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 682, sommacheto, classe 2, esteso ettari 00, are 25, centiare 10;

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

- Fabbricato censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 684, Categoria A/3, 7 vani (117 mq).

Per una superficie agricola complessiva di circa **01.11.65** ettari.

Sulla scorta degli atti di pignoramento e delle produzioni ipocatastale contenute nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Vizzini (CT), il Catasto Edilizio Urbano e l'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU previo avviso al debitore esecutato e creditori, mediante raccomandate A/R del 04.12.2017 e tramite PEC, convocava l'inizio delle operazioni peritali e pertanto dà appuntamento alle parti per giorno 19/12/2017 alle ore 9.30 di fronte il chiosco l'Esagono (piazza Cappuccini, Vizzini). A tale data e a tale ora, lo scrivente si recava sui luoghi dell'appuntamento, dove è convenuto il sign. [REDACTED] insieme al quale ci siamo recati sui luoghi oggetto del pignoramento e vista la possibilità di accedere e visionare i luoghi si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali attraverso la realizzazione di rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*) e relativo rilievo fotografico (*Allegato n. 2*).

4.1 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

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

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i beni pignorati sono composti dai seguenti cespiti:

- Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 680, sommacheto, classe 1, esteso ettari 00, are 86, centiare 55;
- Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 682, sommacheto, classe 2, esteso ettari 00, are 25, centiare 10;
- Fabbricato censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 684, Categoria A/3, 7 vani (117 mq).

Per una superficie agricola complessiva di circa **01.11.65** ettari.

Gli appezzamenti di terreno, oggetto della presente perizia, confinano in parte con se stessi ed in parte con terreni di altre Ditte.

5.2 Risposta al quesito 2): *“verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

E' verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c..

5.3 Risposta al quesito 3): *“accerti la attuale proprietà dei beni in campo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono per intero di proprietà del debitore esecutato; nello specifico il debitore esecutato risulta proprietario di:

- 1000/1000 Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 680, sommacheto, classe 1, esteso ettari 00, are 86, centiare 55;
- 1000/1000 Terreno agricolo censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 682, sommacheto, classe 2, esteso ettari 00, are 25, centiare 10;
- 1000/1000 Fabbricato censito al N.T.C. del Comune di Vizzini al Foglio 82 part. 684, Categoria A/3, 7 vani (117 mq).

Per una superficie agricola complessiva di circa **01.11.65** ettari.

5.1 Risposta al quesito 4): *“accerti l'esatta provenienza del/dei beni 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”;*

Gli atti di pignoramento eseguiti corrispondono esattamente con le rispettive note di trascrizione, così come si può evincere dalle visure ipocatastali allegate. (**Allegato 3**)

5.1 Risposta al quesito 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 un eventuale integrazione al creditore procedente”*

Non risultano incompletezze nella documentazione raccolta.

5.1 Risposta al quesito 6): *“accerti se il bene immobile risulta o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento”;*

Dai sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili censiti al Comune di Vizzini, Foglio 82, part. 680, 682 risultano regolarmente accatastati, presso il Catasto dei terreni del Comune di Vizzini (CT); anche il fabbricato individuato alla part. 684 risulta essere regolarmente accatastato al Catasto urbano dei fabbricati del Comune di Vizzini, nello specifico risulta accatastato alla categoria A/3, consistenza 7 vani, 117 Mq.

5.1 Risposta al quesito 7): *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Sugli immobili oggetto del procedimento grava un'ipoteca a garanzia del credito azionato a favore del Banco di Sicilia S.p.A, oggi Unicredit S.p.a

5.1 Risposta al quesito 8): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

I fondi oggetto di perizia ricadono in zona "E" – Aree Agricole del vigente P.R.G approvato con D.D.G n. 308/DRU del 05/11/2013, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 5).

5.1 Risposta al quesito 9): *"descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti 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";*

Fanno parte dei beni oggetto di pignoramento degli appezzamenti di terreno agricolo estesi circa Ettari 01.11.65 totali; questi appezzamenti di terreno sono censiti nel Comune di Vizzini (C/da Vacirca Fiume Grande sn) identificati al Foglio 82 part.lla 680,682, 684 (Fabbricato);

I terreni, oggetto della presente perizia, sono ubicati in zone ad alta vocazione agricola e sono circondati prevalentemente da terreni dediti alla coltivazione di cereali; la superficie calpestabile totale del fondo agricolo è di circa 01.01.20 Ettari; i terreni di proprietà del debitore esecutato come è stato possibile accertare durante il sopralluogo e come si evince dall'allegato fotografico non sono coltivati sia a causa della loro particolare conformazione che ne limita moltissimo il loro sfruttamento per usi agricoli e sia per la presenza di molta roccia affiorante; in essi è presente qualche albero di olivo e degli alberi di querce. I terreni comunque apparivano in evidente stato di abbandono e non curati ormai da diversi anni da un punto di vista agronomico tanto che lo stesso debitore esecutato ha dichiarato di aver utilizzato in passato questi terreni soltanto per il pascolo degli animali. I terreni sono asciutti e all'interno della proprietà oggetto di procedimento non risultano essere presenti pozzi o sorgive.

Sul posto è stato possibile accertare anche la presenza di un fabbricato (vedi Allegato Fotografico), anch'esso oggetto di pignoramento che il debitore esecutato dichiara di essere in regola da un punto di vista catastale. Anche il fabbricato appariva in completo stato di abbandono in quanto ormai risultava essere chiuso e non abitato da diversi anni. Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU inoltre, si è accertato che la planimetria catastale dell'immobile corrispondeva con quella in suo possesso. Ispezionando il fabbricato all'interno ci si è accorti che, in alcune stanze, vi era stata la presenza di infiltrazioni dal soffitto di acque meteoriche che col tempo hanno determinato l'insorgere di muffe sulle pareti e sullo stesso soffitto. Il fabbricato risulta fornito di infissi in alluminio sia interni che esterni così come di portoncino di ingresso anch'esso in alluminio. È regolarmente dotato di impianto elettrico anche se lo stesso non risulta più funzionante perché in



passato ignoti hanno rubato i fili di rame che dal contatore portavano la corrente all'interno dell'abitazione. Inoltre l'immobile è dotato anche di impianto idrico anche se lo stesso non è fornito di acqua dall'acquedotto comunale ma sono presenti due vasche in polietilene da circa 5000 l ciascuna, che il debitore esecutato riempiva periodicamente attingendo acqua dal fiume posto nella vallata e che venivano utilizzati dallo stesso per accumulare l'acqua per soddisfare i bisogni familiari.

Come è possibile vedere dall'allegato fotografico l'immobile risulta essere dotato anche degli elementi per il riscaldamento anche se lo stesso impianto non è più funzionante in quanto è stata rubata da ignoti la caldaia che in passato permetteva il riscaldamento dell'acqua per uso civile e per gli stessi riscaldamenti. Mancano invece le porte interne. Il fabbricato in passato era abitato dalla famiglia del debitore esecutato ma successivamente alla morte della moglie avvenuta nel 2012 lo stesso non è stato più utilizzato nè tantomeno sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria; questo col tempo ha determinato l'infiltrazione di acqua dal tetto che ha favorito lo sviluppo di umidità. Quindi allo stato attuale il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di ripristinarne l'abitabilità. Il fabbricato oggetto di procedimento è dotato di un sotto tetto, visibile anche dall'allegato fotografico in allegato al quale si ci accede soltanto dall'esterno appoggiando sul lato nord del fabbricato una semplice scala di legno; lo stesso presenta un'unica apertura che è appunto rappresentata dalla piccola porta di ingresso. Questo sotto tetto non risulta essere un'opera abusiva ma è parte integrante del progetto originario.

Ai terreni oggetto di pignoramento si ci arriva percorrendo una vecchia trazzera comunale individuata nella parte sud – ovest del paese di Vizzini e che conduce verso la C/da Vacirca – Fiume Grande, percorrendo questa stretta trazzera per circa 3 – 4 Km sulla destra si trova l'ingresso ai beni oggetto di perizia.

5.1 Risposta al quesito 10): *“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”;*

I beni oggetto di pignoramento risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento.



5.1 Risposta al quesito 11): *“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”*;

Il fabbricato oggetto di perizia distinto al N.C.E.U al foglio 82, part. 684 è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 25 del 03/09/2002 e non risulta agli atti alcuna richiesta di agibilità e/o abitabilità. Lo stesso immobile risulta censito in catasto dal 27/10/2006.

5.1 Risposta al quesito 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 state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse”*;

Il fabbricato oggetto di procedimento risulta avere regolare concessione edilizia n. 25 del 03/09/2002 quindi non è sottoposto a sanatoria.

5.1 Risposta al quesito 13): *“verifichi se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*;

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravanti da censo.

5.1 Risposta al quesito 14): *“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*;

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



L'importo annuo delle spese fisse relative alla gestione dei terreni oggetto del pignoramento, considerando che gli stessi non vengono coltivati e che si trovano in fase di completo abbandono, sarebbero di circa 3.000,00 euro per la regolare gestione che comprenderebbero i lavori di decespugliamento per limitare il problema di incendio soprattutto durante il periodo estivo e i lavori di potatura di quei pochi (circa 8/10) alberi di olivo presenti all'interno della proprietà. Non sussistono eventuali spese condominiali o altro, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

5.1 Risposta al quesito 15): *"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";*

Dai vari sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti appare evidente gli immobili censiti al Comune di Vizzini, Foglio 82 part.lla 680 ,682, 684 identificato in C/da Vacirca – Fiume Grande sono attualmente gestiti direttamente da parte del debitore esecutato, quindi sugli stessi non grava nessun affitto e nessun canone di locazione.

Si ribadisce il concetto che allo stato attuale il debitore esecutato non occupa il fabbricato oggetto di pignoramento ma lo stesso sign. [REDACTED] ormai a causa dell'età non più giovanissima e per problemi di salute vi ci si reca sporadicamente per dare semplicemente una controllata.

5.1 Risposta al quesito 16): *"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";*

Dai sopralluoghi e dagli esami degli atti e dei documenti si evince che i terreni oggetto della perizia risultano pignorati per intero; essendo i terreni in questione tutti confinanti tra di loro, considerando il fatto che non si tratti di una grande superficie agricola (circa 01.11.65 Ettari) e che il fabbricato ricade all'interno delle stesse particelle si consiglia la vendita in un unico lotto, anche se non si esclude l'idea, di poter procedere ad un frazionamento per la formazione di singoli lotti.

5.1 Risposta al quesito 17): *"elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio la tipologia di ciascun immobile (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati*



essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, ecc.)”;

I beni oggetto di questa perizia risultano essere sia terreni agricoli che complessivamente si estendono per una superficie di circa 01.11.65 ettari, sia un fabbricato regolarmente accatastato alla Categoria A/3, Consistenza 7 vani (117 mq). I terreni in questione non sono coltivati ne risulta semplice coltivarli a causa della loro particolare conformazione e per la presenza di molta roccia superficiale. In essi si trovano sparsi a caso alcuni alberi di olivo e di querce.

Ai terreni oggetto di pignoramento si ci arriva percorrendo una vecchia trazzera comunale individuata nella parte sud – ovest del paese di Vizzini e che conduce verso la C/da Vacirca – Fiume Grande, percorrendo questa stretta trazzera per circa 3 – 4 Km sulla destra si trova l'ingresso alla proprietà.

Per quanto riguarda il fabbricato è stato accertato il suo completo stato di abbandono e di scarsa manutenzione; esternamente lo stesso appare in buone condizioni ed è dotato di infissi in alluminio Internamente invece le condizioni appaiono peggiori in quanto nel tempo l'infiltrazione di acque piovane ha causato lo sviluppo di umidità sulle pareti e sui soffitti delle stanze, per cui per rendere l'immobile abitabile sono necessarie una serie di interventi di manutenzione straordinaria che ne ristabiliscono le ordinarie e normali condizioni di abitabilità. Come sopra ampiamente illustrato l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma gli stessi non sono allo stato attuale funzionanti, in quanto rimanendo chiuso e non abitato da tanto tempo (circa 10 anni a dire del debitore esecutato) lo stesso immobile è stato visitato più volte da ladri che hanno rubato la caldaia e parte degli impianti elettrici.

5.1 Risposta al quesito 18): *“indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.”*

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano nessuna tipologia di vincoli o oneri, se non quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 5).

Sugli stessi, invece, grava un'ipoteca a garanzia del credito azionato a favore del Banco di Sicilia S.p.A, oggi Unicredit S.p.a.

5.1 Risposta al quesito 19): *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.”*

Dalle descrizioni sopra espresse, considerando l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, la superficie dei criteri di stima determinati al paragrafo 4.1, la stima è avvenuta sulla base di diversi sopralluoghi e tenendo conto delle visure catastali e dei fogli di mappa, che sono state richieste al Catasto dei Terreni di Vizzini (CT) (*Allegato n. 4*).

Per il calcolo della stima dei beni oggetto di pignoramento, sono state considerate sia la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare ma sono anche stati presi a riferimento i Valori Agricoli Medi riferiti ai dati assunti dall'Agenzia del Territorio (Annualità 2017) e le Quotazioni Immobiliare sempre tramite indagine presso l'Agenzia del Territorio.

Tutto ciò considerato e premesso, il valore complessivo viene stimato in € **43.931,15**.

La cifra sopra riportata è scaturita dai calcoli come di seguito riportati:

Terreni:

- Foglio 82, Part. 680, 682 – Ettari 01.11.65 circa
 $01.11.65 \times 2670,09 \text{ €} = 2.981,15 \text{ Euro Circa (Pascolo Arborato)}$

Fabbricato:

- Foglio 82, Part. 684, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economica), Classe 6, Consistenza 7vani
 $117 \text{ Mq} \times 350,00 \text{ €} = 40.950,00 \text{ Euro circa}$

TOTALE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

43.931,15

(DICONSI QUARANTATREMILANOVECENTOTRENTUNO,15 EURO CIRCA)

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

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

5.1 Risposta al quesito 20): *“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”;*

Dai sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano vendibili come UNICO LOTTO considerando il fatto che i terreni sono tutti confinanti tra di loro, quindi già naturalmente appaiono come un unico corpo aziendale.

5.1 Risposta al quesito 21): *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

Si riporta completa documentazione fotografica relativa ai beni oggetto di pignoramento nell’*Allegato n. 2, Allegato n. 4* le relative visure catastali e fogli di mappa inerenti ai beni oggetto di perizia e *Allegato n. 6* la planimetria del fabbricato.

5.1 Risposta al quesito 22): *“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 Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l’Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l’emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l’indice di prestazione energetica contenuto nell’attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell’Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati sopra riportati e dall’attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato oggetto di perizia risulta sprovvisto di

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



attestato di certificazione energetica.

Lo scrivente CTU, ha richiesto la redazione del Certificato Attestazione Energetica al Dott. Agr. Alfio Pappalardo, il quale nella qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 21477, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "G". (*Allegato n. 7*).

Nella speranza di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede, il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte, si resta comunque a disposizione, qualora lo ritenesse necessario, del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o ulteriori indagini.

Elenco Allegati

- Allegato 1 : verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 : rilievo fotografico;
- Allegato 3 : visure ipotecarie;
- Allegato 4 : visure catastali, foglio di mappa;
- Allegato 5: certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6: Planimetria fabbricato.
- Allegato 7: Certificazione energetica degli edifici APE.

Vizzini li, 21 Febbraio 2018

IL CTU

Dottore Agronomo Vincenzo Riggio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

