



Dott. Simone Amato

AGRONOMO

Studio: Via Verga, 10 - 95041 Caltagirone (CT) - Tel./Fax 0933.34107
mobile: 328.2850121 - 389.5172094 - e-mail: info@studiosimoneamato.it



OGGETTO: PROCEDURA ESEC. IMMOBILIARE N. 77/15 R.G.Es.

C.R.I.A.S

c/ [REDACTED] + altri



Giudice: Dott. Alessandro D'Altilia

Tribunale di Caltagirone
Esecuzioni Immobiliari

Data conferimento incarico 08/01/2016

Allegati:	1 Conferimento incarico	2 Invito al sopralluogo
	3 Verbale di sopralluogo	4a Atto di compravendita redatto dal Notaio Cammarata 4b Atto di compravendita redatto dal Notaio Ferra
	5 Visure catastali	6 Visura Ipotecaria
	7 Destinazione Urbanistica	8 Allegato fotografico

Data: Caltagirone

CTU
Dott. Agr. Simone Amato



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare n. 77/15 R.G. Es.

G.E: dott. Alessandro D'Altilia

C.T.U.: dr. agr. Simone Amato



CAUSA:

Promossa: *dal creditore procedente – C.R.I.A.S*

Contro: *debitore esecutato – [REDACTED] + altri*

Il sottoscritto Dott. Agr. Simone Amato, libero professionista, iscritto al n. 1227 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott. Alessandro D'Altilia, veniva nominato il 08/01/2016, CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 77/15, **promossa** dal creditore procedente C.R.I.A.S rappresentato e difeso dall'Avv. Palazzo Salvatore **contro**: debitore esecutato – [REDACTED] + 1. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 16/02/2016 lo scrivente prendeva conoscenza del mandato ricevuto (allegato 1).

1.1 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, c.t.u., dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto della procedura 77/15, presso l'Agenzia per il territorio di Catania e all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, in data 17/03/2016, inviavo avviso di convocazione per parte creditrice a mezzo pec all'Avv. Salvatore Palazzo e per parte esecutata a mezzo Raccomandata A.R. al Sig. [REDACTED] fissando il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 11/04/2016, alle ore 9:00 avanti il Tribunale di Caltagirone.

Tutti gli inviti al sopralluogo sono stati recapitati alle parti interessate, parte attrice ricevuta pec del 17/03/2016 mentre parte convenuta ricevuta di ritorno del 25/03/2016. (Allegato 2).

Alla data e ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, costatavo la presenza per **parte esecutata**: del sig. [REDACTED], nessuno si presentava per **parte attrice**.

Il sig. [REDACTED] chiede allo scrivente CTU di rinviare le odierne operazioni peritali a giorno 18 Aprile c.a. per problemi di salute. Lo scrivente rinvia le operazioni peritali a giorno 18 c.a. alle ore 9:00 avanti il Tribunale di Caltagirone. Il giorno 18 del mese di Aprile alle ore 9:00 sul luogo dell'appuntamento è presente per parte debitrice il sig. [REDACTED]. Alle ore 9:15 ci siamo spostati sui luoghi e precisamente in c.da Piano Chiesa e successivamente in c.da Biffaro per dare corso al sopralluogo. Alle ore 10:20, una volta completate le odierne operazioni peritali, lo scrivente riservandosi di tornare eventualmente sui luoghi, dichiarava chiuse le stesse, così come riportato nel

verbale di sopralluogo allegato alla presente (Allegato 3).

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice delle esecuzioni 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 nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
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 o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato

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

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
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;
15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa

- singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, 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 e 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
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, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

Premessa

premesso che:

- La C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane – con sede in Catania Corso Italia n° 104, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Catania Via V.zo Giuffrida n° 67 presso lo studio dell' Avvocato Salvatore Palazzo (cod. fisc. PLZ SVT 60R12 C351X) che la rappresenta e difende per procura generale alle liti del 16/10/2003, rep. 32976,
- è creditrice dei sigg.rri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] titolare della omonima ditta individuale con sede in Caltagirone [REDACTED] P. Iva [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED] in [REDACTED], della complessiva somma di € 9.379,52 oltre spese di registrazione del decreto ingiuntivo di cui infra, interessi convenzionali di mora, pari al T.U.R. maggiorato di sei punti, dal 31/10/2014 nei limiti fissati ai sensi della L. 108/96, IVA e C.P.A. nella misura di legge sugli onorari liquidati e spese successive ulteriori occorse ed occorrente sino all'effettivo ed integrale soddisfo, e ciò in forza dell'atto di precezzo notificato ai predetti debitori in data 03/07/2015 in esecuzione del decreto ingiuntivo n° 5354/14 emesso dal Tribunale di Catania nei di 3-4/12/2014, non opposto e

dichiarato definitivamente esecutivo nei dì 4-23/05/2015, munito di formula esecutiva l' 8/06/2015;

- che a tutt' oggi l' intimazione di pagamento di cui sopra è rimasta infruttuosa;
- che è intenzione della C.R.I.A.S. procedere, a garanzia del proprio suindicato credito, al pignoramento immobiliare a danno dei predetti debitori;

tutto ciò premesso, la C.R.I.A.S., mercè il sottoscritto Avvocato, dichiara di voler sottoporre a pignoramento gli immobili, di proprietà indivisa per ½ ciascuno, dei sigg.r

[REDAZIONE] e precisamente:

- 1) bottega sita in Caltagirone (CT), Contrada Piano Chiesa, piano terra, censita al catasto fabbricati al foglio 280, part. 231, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 60 mq., rendita catastale € 170,43;
- 2) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 280, part. 13, consistenza 22 are e 55 centiare, di cui are 11 e ca 77 seminativo, classe 3, reddito domenicale € 4,86 e reddito agrario € 1,22, ed are 10 e ca 78 uliveto, classe 2, reddito domenicale € 6,96 e reddito agrario 3,34;
- 3) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 280, part. 118, consistenza 22 are e 55 centiare, di cui are 09 e ca 31 seminativo, classe 3, reddito domenicale € 3,85, reddito agrario € 0,96, are 10 e ca 85 uliveto, classe 2, reddito domenicale € 7,00 e reddito agrario € 3,36, ed are 02 e ca 39;
- 4) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 49, consistenza 63 are e 80 centiare, di cui are 63 e ca 79, seminativo, classe 4, reddito domenicale € 19,77 e reddito agrario € 6,59, e ca 01, uliveto, classe 3, reddito domenicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- 5) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 52, seminativo, classe 4, consistenza 27 are e 20 centiare, reddito domenicale € 8,43 e reddito agrario € 2,81;
- 6) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 77, seminativo, classe 4, consistenza 1 ettaro, 57 are e 60 centiare, reddito domenicale € 48,84 e reddito agrario € 16,28;
- 7) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 115, consistenza 26 are e 40 centiare, di cui are 25 e ca 60, seminativo, classe 4, reddito domenicale € 7,93 e reddito agrario € 2,64, e ca 80, uliveto, classe 3, reddito domenicale € 0,25 e reddito agrario € 0,17;
- 8) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 175, seminativo, classe 3, consistenza 1 ettaro, 56 are e 20 centiare, reddito domenicale € 92,77 e reddito agrario € 24,20;
- 9) terreno sito in Caltagirone (CT), censito al catasto terreni al foglio 228, part. 367, consistenza 1 ettaro, 89 are e 86 centiare, di cui ha 1 are 88 e ca 86 seminativo, classe 3, reddito domenicale € 112,17 e reddito agrario € 29,26, e are 01, uliveto, classe 3, reddito domenicale € 0,31 e reddito agrari € 0,21;

Ciò premesso e ritenuto

L'Ufficiale Giudiziario, ricevuta la suestesa dichiarazione; visto il decreto ingiuntivo n° 5354/14 emesso dal Tribunale di Catania nei dì 3-4/12/2014, non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo nei dì 4-23/05/2015, munito di formula esecutiva l' 8/06/2015; visto l' atto di precezzo notificato ai predetti debitori in data 03/07/2015, rimasto infruttuoso; munito del suddetto titolo esecutivo ed in forza dello stesso,

SOTTOPONE A PIGNORAMENTO

Il diritto di proprietà, spettante per la quota indivisa di ½ ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] per i beni sopra descritti.

RISPOSTA AI QUISITI DEL SIG. GIUDICE:

- 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 e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

I beni oggetto della procedura n. 77/15, sono ubicati nel Comune di Caltagirone, in c.da Piano Chiesa e c.da Biffaro - catastalmente in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]. Per quanto riguarda il fondo sito in c.da Piano Chiesa è pervenuto ai debitori esecutati per atto di compravendita redatto dal Notaio Cammarata Gaetano l'08/08/1996 e registrato ai nn. di rep. 64270 (allegato 4a) è rilevato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al (allegato 5):

Comune	Foglio	Par.lia	Consistenza
Caltagirone	280	13	0.11.77
			0.10.78
Caltagirone	280	118	0.09.31
			0.10.85
Caltagirone	280	231 sub. 1	0.02.39
			60

Per quanto riguarda il fondo sito in c.da Biffaro è pervenuto ai debitori esecutati per atto di compravendita redatto dal Notaio Ferrara Filippo il 14/02/2005 e registrato ai nn. di rep. 40024 (allegato 4b) è rilevato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al (allegato 5):

Comune	Foglio	Par.lia	Consistenza
Caltagirone	228	49	0.63.79
			0.00.01
Caltagirone	228	52	0.27.20
Caltagirone	228	77	1.57.60
Caltagirone	228	115	0.25.60
			0.80
Caltagirone	228	175	1.56.20
Caltagirone	228	367	1.88.86
			0.00.01

Gli immobili, ubicati nel Comune di Caltagirone, estesi: mq 4.570 in c.da Piano Chiesa e mq 62.007 in c.da Biffaro per un totale di mq 65.577, si trovano entrambi in zona agricola. Il fondo sito in c.da Piano Chiesa composto da un unico appezzamento confina: con strada provinciale, con bosco comunale e ai restanti lati con proprietà terzi, fondo sito in c.da Biffaro confina a nord e ad ovest con strada interpoderale, a sud e a est con proprietà terzi.

I confini riscontrati, in sede di sopralluogo, sono conformi a quelli rilevati catastalmente.

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

al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

La documentazione è conforme a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., i dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento sono corretti.

3) verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Il fondo oggetto della presente relazione è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, così come riportato negli atti di compravendita redatti dal Notaio Cammarata Gaetano l'08/08/1996 e registrato ai nn. di rep. 64270 (allegato 4a) e dal Notaio Ferrara Filippo il 14/02/2005 e registrato ai nn. di rep. 40024 (allegato 4b).

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

Tutti gli immobili rilevati in catasto al foglio di mappa 280 p.lle 13, 118, 231/1 (allegato 4a), foglio di mappa n. 228 p.lle 49, 52, 77, 115, 175 e 367 (allegato 4b) risultano in piena proprietà, per un mezzo indiviso ciascuno, di:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione legale. Pervenuti ai medesimi:

- a) L'immobile foglio 280 p.la 231 sub 1, per averlo costruito su terreni ricadenti nelle particelle 13 e 118 del medesimo foglio, pervenuti per atto di compravendita autenticato dal Notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone in data 8/08/1996, trascritto il 6/09/1996 al n. 21566 particolare da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], alle quali erano pervenuti, con [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED], in nuda proprietà, per successione a [REDACTED], apertasi il [REDACTED] (den. 60, vol.335), [REDACTED] ai nn. [REDACTED], e ricongiungimento dell'usufrutto in morte di [REDACTED], nato il [REDACTED] successivo atto di divisione ricevuto dal notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone il 2/12/1981, trascritto il dì 11/12/1981 al n. 36239 particolare;
- b) Gli immobili ricadenti sulle particelle 49, 52, 77, 115, 175 e 367 per atto di Compravendita redatto dal Notaio Filippo Ferrara di Niscemi in data 14/02/2005, trascritto il 21/02/2005 al n. 7104 particolare da potere dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno, in regime di comunione legale, ai quali erano pervenuti, in nuda proprietà, per atto di donazione ricevuto dal Notaio Gaetano Galeardi di Caltagirone in data 24 Luglio 2001, trascritto il dì 1/08/2001 al n. 21066 particolare da potere di [REDACTED], (usufruttuaria) nata a [REDACTED] e successivo ricongiungimento dell'usufrutto in data 30/06/2002, alla quale erano pervenuti per ½ indiviso per successione testamentaria a [REDACTED], apertasi il [REDACTED] (den. 81, vol. 646) trascritta il 27/03/2000 al n. 7820 particolare e ad entrambi i coniugi, per atto di vendita, rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno in data 4/01/1967, trascritto il 6/02/1967 ai nn. 5486/4687.

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

La documentazione prodotta dal creditore precedente permette allo scrivente di portare a compimento l'incarico ricevuto.

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

In fase di sopralluogo è stato rilevato in c.da Piano Chiesa un locale forno e una tettoia censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio di mappa 280 p.la 231/1 categoria C/2 di mq 60. Nel caso specifico l'accatastamento eseguito d'ufficio non rispecchia lo stato dei luoghi poiché si tratta di una tettoia e non di un locale deposito (foto n. 1, 2, 3). Pertanto, il costo per l'accatastamento del manufatto è quantificato in € 1.500,00 oltre iva e c.p.

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

Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie (allegato n. 6), si rileva nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento notificato il 25 settembre 2015 e trascritto il 27 ottobre 2015 ai nn. 40600/27354 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) Ipoteca Giudiziale Iscritta il 30 Ottobre 2012 ai nn. 51689/4558 a favore della Fondiaria SAI S.p.A. con sede in Torino, contro [REDACTED], per ½ indiviso.

2) Pignoramento Immobiliare trascritto il 27 ottobre 2015 ai nn. 40600/27354 a favore della C.R.I.A.S. di Catania, contro [REDACTED], per la quota di ½ indiviso ciascuno.

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

La posizione urbanistica dell'immobile, oggetto della procedura, composto dalle particelle n. 115, 49 in gran parte , 77 in minor parte e 52 in parte, del foglio di mappa n. 228 site nel territorio di Caltagirone, ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in zona E5 (Aree sottoposte a tutela paesistica-ambientale). La restante parte della p.la 49, 77 restante parte, 52 restante parte, 175 e 367 ricadono in zona Agricola e specificatamente E1 – Verde agricolo. Le particelle 13 e 118 del foglio 280 ricadono all'interno della zona "A" Area di riserva, della riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia (allegato n. 7).

Osservazioni particolari

Fermo rimanendo l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio.

In zona "E5" in assenza di Piani di Settore finalizzati alla tutela e valorizzazione dei luoghi è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione senza preventivo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA., è vietata l'apertura di cave.

La sistemazione dei terreni in pendio anche se finalizzate ad esigenze agricole è soggetta ad autorizzazione comunale. L'abbattimento degli alberi è consentita solo nell'ambito dell'attività silvoculturale e dietro autorizzazione comunale.

È vietato alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, dei corsi d'acqua superficiali. Le particelle nn. 49 in gran parte, 77 in minor parte, 52 in parte del foglio 228 e le particelle nn. 118-13 del foglio 280 ricadono all'interno delle "Fascia di Rispetto dei Boschi" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/96, così come riportato nella carta dei Boschi allegato alla nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26/05/2009 prot. 3835. La particella n. 367 in minor parte ricade all'interno delle "Fascia di Rispetto Stradale". Le particelle sopraccitate del foglio 280 ricadono all'interno della zona S.I.C. di cui alle prescrizioni del D.D.G. n. 3220 del 28/12/2007.

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

I fondi oggetto della procedura sono due, uno sito in c.da Piano Chiesa e uno in c.da Biffaro. L'immobile sito nel Comune di Caltagirone C.da Piano Chiesa, è rilevato in Catasto al:

Comune	Foglio	Par.lla	Consistenza
Caltagirone	280	13	0.11.77
			0.10.78
Caltagirone	280	118	0.09.31
			0.10.85
			0.02.39
Caltagirone	280	231 sub. 1	60

Si arriva al fondo percorrendo la SP 34 in direzione Santo Pietro fino alla suddetta contrada. Si accede da una stradella interpodereale direttamente collegata con la SP 34. La zona agricola risulta caratterizzata da diverse proprietà tutte con destinazione agricola ad indirizzo produttivo olivicolo e cerealicolo. L'intero corpo aziendale è esteso mq 4.570, confinante a sud con strada provinciale 34, con bosco e ai restanti lati con proprietà terzi. Durante lo svolgimento del sopralluogo sono stati rilevati diversi alberi di ulivo sparsi nella proprietà in modo irregolare, un piattaforma in cls, un locale forno e una tettoia in struttura precaria (allegato fotografico 8, foto n. 1-2-3-4-5).

Il secondo appezzamento sito nel Comune di Caltagirone C.da Biffaro, è rilevato in Catasto al:

Comune	Foglio	Par.lla	Consistenza
Caltagirone	228	49	0.63.79
			0.00.01
Caltagirone	228	52	0.27.20
Caltagirone	228	77	1.57.60
Caltagirone	228	115	0.25.60
			0.80
Caltagirone	228	175	1.56.20
Caltagirone	228	367	1.88.86
			0.00.01

Si arriva al fondo percorrendo la SP 62 in direzione Santo Pietro fino alla suddetta contrada. Si accede da una stradella interpodereale direttamente collegata con la SP 62. La zona agricola risulta caratterizzata da diverse proprietà tutte con destinazione agricola ad

indirizzo produttivo olivicolo e cerealicolo. L'intero corpo aziendale è esteso mq 62.007, confina a nord e ad ovest con strada interpodere, a sud e a est con proprietà terzi. Durante lo svolgimento del sopralluogo è stato rilevato un unico appezzamento destinato alla coltivazione di cereali in pien'aria (allegato fotografico 8 foto n. 6-7-8).

10) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento è conforme ad eccezione della bottega sita in Caltagirone (CT), Contrada Piano Chiesa, piano terra, censita al catasto fabbricati al foglio 280, part. 231, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 60 mq., rendita catastale € 170,43 poiché si tratta di una tettoia in struttura precaria e di un locale forno. Pertanto, va rivisto l'accatastamento eseguito d'ufficio e quindi aggiornata l'esatta posizione.

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

Nel fondo sito in c.da Piano Chiesa al foglio 280 particella 231 è stato rilevato la presenza di un locale forno e una tettoia entrambi sprovvisti di autorizzazione amministrativa. Considerato che si tratta di opere in struttura precaria, possono essere regolarizzate con un'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 oppure qualora si ritenga opportuno si può procedere al ripristino dei luoghi senza andare incontro al procedimento amministrativo.

12) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Nel caso specifico è possibile provvedere alla sanatoria del locale forno presente e della tettoia ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01. La sanzione amministrativa prevista per l'abuso edilizio è di € 516,00 per il locale forno e € 516,00 per la tettoia. Ad essi vanno aggiunti il costo per la presentazione della pratica che si quantifica in € 1.000,00. Pertanto, il costo complessivo della pratica di sanatoria si quantifica a circa € 2.032,00. Qualora si ritenga opportuno provvedere allo smantellamento per il ripristino dello stato dei luoghi i costi previsti si aggireranno intorno a € 1.000,00 compreso di smaltimento dei materiali.

13) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, non è gravato da censo, livello o uso civico. È pervenuto ai debitori con i seguenti titoli: atto di compravendita redatto dal Notaio Cammarata Gaetano l'08/08/1996 e registrato ai nn. di rep. 64270 (allegato 4a) e atto di compravendita redatto dal Notaio Ferrara Filippo il 14/02/2005 e registrato ai nn. di rep. 40024 (allegato 4b).

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

Il bene oggetto della procedura non prevede spese di gestione annuale, si considera un costo di mantenimento dei fondi agricoli pari a € 1.000,00.

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

Entrambi i fondi sono occupati dal debitore esecutato.

16) dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

Considerato che il bene in argomento è composto da due copri aziendali distinti si procede alla stima per singolo fondo. Il fondo n. 1 sito in c.da Piano Chiesa viste le piccole dimensioni, a parere dello scrivente sarebbe opportuno procedere alla vendita del bene nello stato in cui si trova. Non è possibile ed economicamente svantaggioso suddividere la proprietà di più lotti.

Per quanto riguarda il fondo n. 2 sito in c.da Biffaro a parere dello scrivente sarebbe opportuno procedere alla vendita del bene nello stato in cui si trova. Qualora si prevede una destinazione agricola multifunzionale, vista la posizione dell'immobile rispetto la città di Caltagirone, il bosco di Santo Pietro e le vicine località marittime, potrebbe essere previsto un frazionamento e quindi la creazione di più lotti per poi effettuare la vendita di separata. Valutazione dei due fondi oggetto della redigente relazione.

Per ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale dei beni oggetto della procedura 77/15, sopra riportato, viene seguito un procedimento di stima sintetico comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare l'immobile in quella scala di noti valori che per caratteristiche pedologiche, strutturali, intrinseche ed estrinseche, ne evidenziano il giusto valore. Il locale mercato manifesta nel settore in esame un'attività commerciale dinamica, ciò permette il confronto diretto con altri beni simili, noti allo scrivente ed ubicati nella stessa zona.

I beni saranno esaminati in ogni suo indizio, sia nei riguardi della posizione, esposizione, vicinanza alle vie di comunicazione e ai servizi presenti.

Detti parametri costituiscono elementi estimativi che contribuiscono ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare in prezzo nel mercato il suddetto valore.

Detto valore orientativamente può trovare riscontro nel calcolo seguente:

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE mq	Valore €/mq	Valore attuale €	Costi di sanatoria €	Valore finale €
Fondo N. 1 c.da Piano Chiesa	4.570	5,00	22.850,00	2.032,00	20.818,00
Fondo N. 2 c.da Biffaro	62.007	2,00	124.014,00	0	124.014,00

Fondo n. 1 c.da Piano Chiesa - Si precisa che la quantificazione del bene sito in c.da Piano Chiesa quantificato a circa € 20.818,00 al netto dei costi di sanatoria, scaturisce in particolar modo dalla immediata vicinanza dello stesso alla Riserva di Santo Pietro, zona di rispetto. Ragion per cui i valori applicati pur considerando il terreno in uno stato con produzioni non intensive paradossalmente viene quantificato con valori di riferimento più elevati in quanto la destinazione dello stesso può essere vista come attività multifunzionale oltre a quella agricola. Inoltre, la posizione risulta strategica sia per la presenza della riserva di Santo Pietro che per le immediate vicinanze alle località marittime, fattori questi che influenzano positivamente il valore di stima.

Per quanto riguarda il fondo n. 2 è possibile procedere alla vendita in lotti separati ognuno di ettari 1.03.34 di € 12.000,00 circa. Pertanto, il valore viene confermato in € 124.014,00. Qualora la vendita sarà ipotizzata in un unico lotto, il valore viene quantificato in € 95.000,00 circa.

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

I beni in argomento ricadono entrambi in zona E1 verde agricolo prevista dal PRG del Comune di Caltagirone. Per quanto riguarda il fondo sito in c.da Piano Chiesa è caratterizzato dalla posizione strategica per il collegamento con la città di Caltagirone, le località marittime limitrofe e l'immediata vicinanza al bosco di Santo Pietro. Per quanto riguarda il fondo n. 2 è anch'esso caratterizzato dalla posizione strategica per il

collegamento con la città di Caltagirone, il bosco di Santo Pietro e le località marittime limitrofe. Inoltre, l'elevata superficie permette di creare più lotti la cui destinazione potrebbe essere diversa da quella agricola. Infatti, si potrebbe creare un residence privato, vista la posizione garantirebbe a pochi chilometri la possibilità di stare a contatto con la riserva di Santo Pietro, località marittime e il centro di Caltagirone.

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 della redigente relazione non grava nessun vincolo o onere.

19) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Il valore di ciascun bene stimato viene confermato per il fondo sito in c.da a Piano Chiesa € 20.818,00 mentre per il fondo sito in c.da Biffaro € 124.014,00

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;

Come su riportato da un punto di vista tecnico vi è la possibilità di procedere alla vendita dei due lotti separatamente mentre per quanto riguarda il fondo sito in c.da Biffaro sarebbe possibile procedere alla vendita dello stesso previo frazionamento in n. 6 lotti.

21) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si allega alla presente copia della documentazione fotografica (allegato 8).

22) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

Nei fondi oggetto della presente CTU non sono presenti fabbricati.

Conclusioni

Gli elementi sopra riportati ed i relativi calcoli derivanti da analisi e sintesi di valori mercuriali hanno consentito di ottenere un valore rispondente ed apprezzabile dagli operatori economici che esercitano sulle piazze del Calatino. L'elaborazione dei dati è stata eseguita con obiettività, senza ledere gli interessi degli esecutati né quelli della procedura esecutiva in corso. Pertanto, il valore dell'immobile oggetto della presente procedura, appartenente agli esecutati viene stimato e confermato a circa fondo n. 1 € 20.818,00, fondo n. 2 € 124.014,00.

Si ringrazia per l'incarico ricevuto manifestando la piena disponibilità per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dr. Agr. Simone Amato)

