

*Gaetano Ledda*  
ingegnere  
Via Francesco Crispi, 41  
95042 GRAMMICHELE CT  
Tel. 3383063652 - Fax 0933941088  
E-mail [ingleddda.interfree.it](mailto:ingleddda.interfree.it)



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA CIVILE N° 91/'09 Reg. Cron. Esec. Imm.**



*Giudice Istruttore: dott.ssa R. Taverna*

*Udienza: 28/06/2011*

SIGNOR GIUDICE ESECUTORE DEL  
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare N. 91/2009, promossa da \_\_\_\_\_

CONTRO

C.T.U. sottoscritto: Ing. Gaetano Ledda, con studio tecnico in Grammichele Via F. Crispi n. 41.

Nomina: 11/01/2011, tempo assegnato per il deposito della relazione gg. 90.

Quesiti sottoposti al CTU:

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'art. 567 c.p.c. segnalando al G.L. 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 ~~esistono 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 di 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 beni immobili risultano o meno accatastrati, quantificando i relativi costi di accatastramento;
8. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 10) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scodi piano, interna, 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. 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;

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, etc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

#### 1 - PREMESSA

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU, dopo avere studiato gli atti della causa, ha convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali. E' stato sufficiente

effettuare un solo sopralluogo in data 25 gennaio 2011, così come riportato nel verbale di sopralluogo allegato in calce, per rendersi conto dello stato dell'immobile, eseguire rilievi geometrici e fotografici ed avere gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti.

## 2 – I BENI PIGNORATI

I beni pignorati consistono in un appartamento per civile abitazione, posto al settimo piano di un condominio di tipo economico popolare, sito in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175/D, all'ufficio del Territorio di Catania riportato al F. 108 di Caltagirone, part.IIa 1077 sub 21, cat. A/3, vani 7 e di un locale, posto nel seminterrato del suddetto condominio, adibito a magazzino/deposito, all'Ufficio del Territorio di Catania riportato al F. 108 di Caltagirone part.IIa 1077 sub 33, cat. C/2, mq. 8, piano S1.

Il tutto di proprietà del

entrambi residenti nell'immobile oggetto di causa e presenti all'atto del sopralluogo effettuato.

I dati sopra riportati e rilevati in sede di sopralluogo, risultano conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

## 3 – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta dal creditore pignorante consta:

- della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, registro generale n. 48617 e registro particolare n. 30640, presentazione n. 70 del 28/8/2009;
- certificazione notarile, datata 9 settembre 2009, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998, rilasciata da dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

Pertanto, con riferimento all'art. 567 c.p.c. la documentazione è completa.

#### 4 - PROPRIETA' DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento, come già sopra indicato, sono di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

entrambi residenti nell'immobile oggetto di

causa e presenti all'atto del sopralluogo effettuato.

#### 5 - PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di causa sono pervenuti ai sig.ri/ri

a seguito di contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare rogato in data 13.4.2007 dal Dott. Cammarata Gaetano, notaio in Caltagirone, e registrato all'Ufficio del Registro di Caltagirone in data 16.4.2007 al n. 868.

La cessione del bene è avvenuta a seguito:

- del contratto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Caltagirone del 2 marzo 2007 rep. 15, registrato a Caltagirone il 13 marzo 2007 al n. 280, conseguente alla deliberazione della G.M. n. 59/2005 del 28 febbraio 2005 e della Determina Dirigenziale n. 83 del 24 marzo 2005, con la quale il Comune di Caltagirone ha assegnato in locazione semplice, al sig. \_\_\_\_\_

l'alloggio popolare costruito con l'assistenza di contributi regionali ai sensi della L.R. n. 12 del 12.4.1052, alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Caltagirone via Madonna Della Via n. 175, comprendente quattro vani ed accessori al piano 7° ed annessa cantina al piano seminterrato;

- della domanda di riscatto del 12 marzo 2007 prot. 12565 con la quale la predetta parte assegnataria ha chiesto ai sensi della Legge 560/1993 e L.R. 43/1994, la cessione in proprietà dell'alloggio predetto;

- dei pareri favorevoli da parte degli organi preposti, così come riportato nell'atto di compravendita, sopra indicato, rogato dal notaio Cammarata Gaetano ed alla presente allegato.

## 6 - ACCATASTAMENTO

Per quanto sopra riferito l'immobile risulta accatastato all'ufficio del Territorio di Catania e riportato al F. 108 di Caltagirone, part.IIa 1077 sub 21, cat. A/3, vani 7 e part.IIa 1077 sub 33, cat. C/2, mq. 8, piano S1, in ditta

(per ½ ciascuno, coniugi in regime di comunione dei beni tra loro).

## 7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla certificazione prodotta dal Dott. [redacted] ed allegata al fascicolo di parte del creditore procedente risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nn. 28336/7939 del 18/4/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 13/04/2007 not. Gaetano Cammarata a favore della Cooperativa per Azioni con sede Ragusa e contro

(quest'ultima terza datrice);

capitale € 35.000,00 - durata 10 anni - ipoteca € 52.500,00 sopra: abitazione di tipo economico in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175 al F. 108 part.IIa 1077 sub 21 vani 7 piano 7 e magazzino/locale deposito in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175 al F. 108 part.IIa 1077 sub 33 mq. 8 piano S1.

- TRASCRIZIONE nn. 48617/30640 del 28/08/2009 nascente da pignoramento del 13/07/2009 Tribunale di Caltagirone a favore della [redacted]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

F. 108 part.lla 1077 sub 21 vani 7 piano 7 e magazzino/locale deposito in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175 al F. 108 part.lla 1077 sub 33 mq. 8 piano S1.

## **8 – DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI RICADE L'IMMOBILE**

Nel vigente strumento urbanistico l'area su cui ricade l'immobile è classificata zona B.

## **9 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è sito in una zona centralissima del Comune di Caltagirone, nelle vicinanze del campo sportivo, a poca distanza dalla via M. Milazzo e tuttavia confina ad Est con l'aperta campagna. Ciò rappresenta un aspetto positivo, infatti nell'area circostante l'edificio vi è limitato traffico veicolare, silenzio, spazio di parcheggio e pregevole vista.

L'immobile oggetto di causa consiste:

1 - in un appartamento per civile abitazione sito al 7° piano di un condominio di tipo popolare, sito in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175, scala D, int. 23, a sinistra salendo la scala, a destra uscendo dall'ascensore, confinante con vano scala, con area condominiale da tre lati e con alloggio al piano di

La distribuzione interna: dalla porta di accesso dell'appartamento si entra nell'ingresso-disimpegno il quale da accesso separato al vano cucina pranzo e al vano soggiorno. Entrando nel vano soggiorno, una porta, posta sulla parete destra, separa lo stesso da un corridoio-disimpegno attraverso il quale si accede in una camera da letto matrimoniale, una camera da letto, un locale WC, una camera senza specifica destinazione (per migliore comprensione vedasi planimetria allegata). La pavimentazione è uguale in tutte le stanze ed è realizzata con mattonelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate a tempera, gli infissi sia interni che esterni sono di tipo economico. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto fognario ed impianto di predisposizione per riscaldamento con termosifoni a parete, quest'ultimi verniciati. Le varie camere presentano visibili fuori squadra tra le pareti a ragione della geometria dell'edificio. Dal vano cucina si accede in un terrazzino posto ad Est e

dal quale si ammira un bel panorama; all'interno del vano cucina è ricavato un piccolo locale utilizzato come ripostiglio. Lo stato di conservazione dell'appartamento, tenuto conto della natura dello stesso, è mediocre.

2 - in un piccolo locale posto al piano seminterrato, con accesso sempre dal civico 175/D, confinante con percorso pedonale condominiale, con proprietà del Comune di Caltagirone da due lati e con proprietà  Si accede in tale locale da uno stretto corridoio e consta di piccolo locale adibito a deposito attrezzi ed oggetti e sito di serbatoi d'acqua.

#### 10 - ATTI AUTORIZZATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

Nel contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare rogato in data 13.4.2007 dal Dott. Cammarata Gaetano, notaio in Caltagirone, e registrato all'Ufficio del Registro di Caltagirone in data 16.4.2007 al n. 868, all'art. 6, è riportato: *"Ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.85 n. 47 art. 40 con le modalità di cui al D.P.R. del 28.12.2000 n. 445 il Comune cedente, a mezzo del suo costituito legale rappresentante dichiara che la costruzione dell'alloggio predetto in uno all'intero edificio di cui fa parte è stata realizzata su regolare progetto approvato in epoca antecedente il 1° settembre 1967. La parte acquirente da parte sua dichiara che avendo avuto il possesso e la disponibilità esclusiva dell'alloggio compravenduto sin dall'assegnazione avvenuta il 2 marzo 2007 non ha apportato modifiche che risultino in contrasto con la normativa di cui alla Legge 47 del 28.2.1985 e successive modifiche e integrazioni ..."*

Ciò nonostante, il sottoscritto C.T.U., procuratesi le planimetrie catastali online dall'Ufficio del Territorio di Catania, dal confronto tra lo stato catastale e lo stato reale ha riscontrato piccole difformità nella distribuzione interna, difformità che riguardano lo spostamento di due piccole pareti (vedasi planimetria stato di fatto e planimetria catastale), opere rientranti in quelle previste dall'art. 9 della L.R. 10.08.85 n. 37 per la quale realizzazione sarebbe stata necessaria, la presentazione da parte del proprietario e contestualmente all'inizio

dei lavori, di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venisse asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, la cosiddetta D.I.A.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Caltagirone, nessuna D.I.A. è stata trovata, inoltre, con nota prot. 12206 del 10.3.2011 inoltrata all'U.T.C. di Caltagirone, il sottoscritto ha richiesto copia del progetto dell'immobile oggetto di causa tuttavia nulla è stato trovato e rilasciato.

## **11 - STIMA DELL'IMMOBILE**

Ai fini della valutazione è stata eseguita indagine di mercato allo scopo di risalire al più probabile valore di mercato che il bene nella sua interezza avrebbe in una libera contrattazione.

Si è cercato di risalire ai valori di mercato degli immobili siti in zone vicine a quello da stimare, cercando di conoscere quali sono le caratteristiche salienti che nel mercato di compravendita esistente influenzano i prezzi sia negativamente che positivamente. È emerso che le caratteristiche principali oltre alla posizione più o meno centrale rispetto ai luoghi di ritrovo, ai negozi ed ai servizi in generale, sono l'esposizione soleggiata, la consistenza in termini di metri quadrati, la larghezza stradale, la regolarità urbanistica dell'edificio, la distribuzione planimetrica, le finiture interne ed il loro stato di conservazione, ecc. Tenendo conto del "peso" che tali caratteristiche hanno nella formazione dell'offerta e quindi del valore di mercato è stata fatta la stima di € 650,00 al mq di superficie lorda dell'appartamento, valore comprensivo e che tiene conto del piccolo locale posto al piano seminterrato.

## **12 - CREDITORI ISCRITTI**

Si rimanda a quanto riportato al § 7.

## **13 - LOTTI INDIVIDUABILI**

L'immobile oggetto di stima si ritiene non possa essere comodamente frazionato in più lotti.

#### 14 - VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie lorda di circa 109 mq., per quanto sopra riferito, il sottoscritto stima l'immobile in € 70.000,00 (eurosettantamila/00)

#### 15 - CONCLUSIONI

Ricevuto l'incarico di individuare, descrivere e valutare, i beni pignorati, il sottoscritto CTU avendo eseguito tutti gli accertamenti, le richieste e le operazioni ritenute necessarie, è in grado di riferire :

- il bene pignorato consiste in un edificio sito in un appartamento per civile abitazione sito al 7° piano di un condominio di tipo popolare, sito in Caltagirone via Madonna Della Via n. 175, scala D in catasto al F. 108 di Caltagirone, part.Illa 1077 sub 21, cat. A/3, vani 7 e in un piccolo locale posto al piano seminterrato dello stesso edificio, part.Illa 1077 sub 33, cat. C/2, mq. 8. il tutto di proprietà)
- l'immobile non è comodamente divisibile.
- dalla stima eseguita l'immobile è stato valutato complessivamente in € 70.000,00.

Quanto sopra, in espletamento al mandato ricevuto.

Grammichele, li

IL CONSULENTE : Dott. Ing. Gaetano Leotta

*Gaetano Leotta*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it