

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ILL.MO SIG. GIUDICE

Procedimento esecutivo n. n. 75/08 promosso da Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.
sede di Siracusa, rappresentata e difesa dall'Avv. Armando Corica

contro

 terzi datori di ipoteca nei confronti di

PREMESSA

Con provvedimento del 25/11/2008 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agr. Salvatore Di Gregorio, con studio in via G. Arcoleo n. 8, C.T.U. nella causa in oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) 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;
- b) verifichi la 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;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;



- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) 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;
- i) 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;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) 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;



- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 1.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) 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;

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite nello studio del fascicolo d'ufficio e della documentazione prodotta dal Sig. [REDACTED]. Le operazioni peritali si sono svolte in data 10/12/2009 e si sono concluse con un secondo sopralluogo del 01/02/2010 entrambi con appuntamento presso i luoghi e con la presenza del sig. [REDACTED]

Studiati gli atti di causa e la documentazione reperita è emerso quanto segue:

Quesito a)

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito da un **immobile per civile abitazione** composto da un primo piano e da un secondo piano, esteso al lordo dei muri interni ed esterni, delle unità accessorie mq 393,86 (Foto n. 1).

Esso è ubicato in Mazzarrone (CT) via Raniolo n. 14, a poche centinaia di metri dalla Piazza principale del paese (vedi estratto di mappa All. 2), confina a Sud con via Abruzzi, ad Ovest con fabbricato di proprietà [REDACTED] e a Nord con via Raniolo ed ad Est con fabbricato di proprietà [REDACTED]. Si accede con ingresso



autonomo dal civico 14 della predetta via Raniolo, il primo piano è composto da un ampio salone, tre vani, ripostiglio, due bagni e veranda (Foto n. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8). Dal primo piano attraverso una scala interna si giunge al secondo piano costituito da cucina-soggiorno, bagno, locali di sgombero e terrazza (Foto n. 9; 10; 10°; 11; 12); l'immobile comprende anche un pozzo luce.

In Catasto Fabbricati risulta al comune di Mazzarrone, ed è così individuato (All. 1):

Dati identificativi			Dati di classamento				
Fogli o	Particell a	Su b	Categori a	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
310	674	2	A/2	4	13 vani	€ 577,40	1-2

giusta variazione catastale del 03/08/1993 n. 8978. 1/1993 in atti dal 03/06/2002 (protocollo n.228511) ampliamento.

Nell'atto di compravendita del 1958 il bene era un lotto di terra distinto in Catasto al foglio 310 particella 674 sub 2 ex particelle 204 di are 1,55 e 308.

Quesito b)

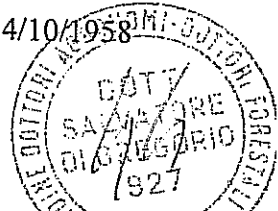
I debitori risultano essere proprietari del bene sopra citato dal 1958 mediante Atto di compravendita del 23/09/1958 a rogito del Notaio Montemagno in Caltagirone, Repertorio n. 4877, Raccolta n. 1017, registrato in Caltagirone il 31/03/2006 al n. 686, trascritto a Catania il 14/10/1958 al n. 28010 al n. 24440, contro [redacted] e [redacted]

I debitori datori di ipoteca [redacted] e [redacted] sono proprietari al 100% coniugati in regime di comunione dei beni.

L'appartamento oggetto di esecuzione è occupato dai debitori non datori d'ipoteca [redacted] e [redacted] coniugati in regime di comunione dei beni.

Quesito c)

L'immobile proviene al debitore dal sopracitato Atto di compravendita del 23/09/1958 a rogito del Notaio Montemagno in Caltagirone, Repertorio n. 4877, Raccolta n. 1017, registrato in Caltagirone il 31/03/2006 al n. 686, trascritto a Catania il 14/10/1958 al n. 28010 al n. 24440, contro [redacted]



Quesito d)

La documentazione risulta completa. Manca nella documentazione del fascicolo d'ufficio la relazione ipocatastale.

Quesito e)

L' appartamento per civile abitazione oggetto della presente esecuzione è composto da un primo piano e da un secondo piano ed è esteso al lordo dei muri interni ed esterni, delle unità accessorie mq 393,86.

L'immobile è stato costruito nell'anno 1980 e ristrutturato nel 1986. Tale bene risulta accatastato (vedi denuncia di variazione per ampliamento del 03/08/1993 All. 3) Il primo e secondo piano derivano dall'ampliamento di un preesistente piano terra e sono stati realizzati in difformità ai relativi progetti di ristrutturazione e sopraelevazione (Concessione Edilizia n° 263/80 e 279/80). Dall'analisi della documentazione si ritiene che tali difformità possono essere sanate con un progetto di variante che tenga conto dell'accorpamento dei due corpi di fabbrica. Manca la licenza di abitabilità.

Quesito f)

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale risultano a tutto il giorno 12 settembre 2008 i seguenti gravami:

1. **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio S. Lazzara, iscritta al n. 87837 per la somma di £ 699.000,00 di cui £ 350.000.000 per capitale per la durata di anni 15 a favore Banca di Credito Popolare S.P.A. di Siracusa oggi Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.
2. **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo n. 75/08 del 05/05/2008 Tribunale Civile di Caltagirone, per € 413.960,14 a favore del ricorrente Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.

Quesito g)

La destinazione dell'immobile è fabbricato per civile abitazione.



Quesito h)

Il fabbricato, come sopra detto, risulta dall'accorpamento di due corpi di fabbrica, manca la licenza di abitabilità ed inoltre occorre produrre un progetto di variante che sani le difformità di quanto realizzato rispetto ai progetti di ristrutturazione e sopraelevazione relativi alle Concessioni Edilizie n° 263/80 e 279/80.

In via approssimativa si presume che il costo per quanto sopra elencato può essere quantificato in € 5.000,00.

Quesito i)

L'appartamento oggetto di esecuzione è occupato dai Sig.ri [redacted] e

[redacted] (debitori non datori d'ipoteca), genero e figlia dei proprietari [redacted]

[redacted] (debitori terzi datori di ipoteca).

Quesito j)

L'immobile è ubicato in Mazzarrone (CT) via Raniolo n. 14 (Foto n. 1), a poche centinaia di metri dalla Piazza principale del paese, confina a Sud con via Abruzzi, ad Ovest con fabbricato di proprietà [redacted] e a Nord con via Raniolo ed ad Est con fabbricato di proprietà [redacted]. Si accede con ingresso autonomo dal civico 14 della predetta via Raniolo, il primo piano è composto da un ampio salone, tre vani, ripostiglio, due bagni e veranda (Foto n. 9; 10; 10°; 11; 12). Dal salone attraverso una scala interna in marmo si accede al secondo piano costituito da cucina-soggiorno, bagno, locali di sgombero e terrazza (Foto n. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8); l'immobile comprende anche un pozzo luce.

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1980 e ristrutturato nel 1986. L'appartamento deriva dall'accorpamento e di due corpi di fabbrica realizzati in difformità ai relativi progetti di ristrutturazione e sopraelevazione (Concessione Edilizia n° 263/80 e 279/80).

L'appartamento internamente è elegantemente rifinito e si trova in buone condizioni di manutenzione.

Le strutture portanti sono in muratura e in c.a.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento gettato in opera.

La copertura è in parte a terrazza e in parte a tetto spiovente (Foto n. 11; 12; 13).

I pavimenti sono in ceramica e in marmo.



Le pareti sono rifinite a ducotone tranne quelle della cucina e del bagni rivestite in piastrelle.

Gli infissi sono in legno massello al primo piano e in alluminio al piano superiore.

Il portoncino d'ingresso è in legno massello.

L'impianto elettrico è sottotraccia allacciato alla rete elettrica ed non è dotato della dichiarazione di conformità alla L. n. 46/90.

L'impianto idrico è sottotraccia allacciato alla rete urbana ed è alimentato, mediante un'autoclave, da serbatoi in cemento posti nel garage. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e caldaia autonoma alimentata a gasolio.

Il prospetto esterno è rifinito ad intonaco color cemento.

Quesito i)

La valutazione è effettuata mediante stima sintetica a vista. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono mediatori e tecnici locali, presso cui sono stati ricercati prezzi unitari per metro quadro per beni simili in zona. Considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, considerati gli interventi per completare la procedura di conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, si formula la seguente valutazione:

	Mq	Valore a mq	Sommano
Fabbricato	393,86	€ 900,00	354.475,00
o			
		Arrotondato	€ 354.400,00

Quesito l)

Riguardo le modalità di vendita si consiglia procedere in un unico lotto.

Quesito m)

Nell'allegato n. 4 si riporta la documentazione fotografica.

Quesito n)



I debitori [redacted] e [redacted] (terzi datori di ipoteca nei confronti di [redacted] e [redacted] sono proprietari ciascuno al 50% del bene oggetto di causa.

Quesito o)

Nei beni pignorati rientrano fabbricati ad uso abitativo non di lusso.

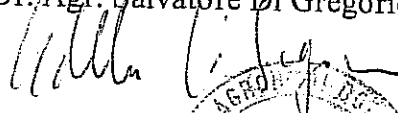
Quesito p)

Nell'Atto di Pignoramento i dati sono riportati correttamente eccetto il luogo di nascita del sig. [redacted] che è nato a Caltagirone ed invece di "Caltagirone - frazione Mazzarrone"

Caltagirone, 02/02/2010

Il C.T.U.

Dr. Agr. Salvatore Di Gregorio



Allegati:

1. Visura
2. Estratto di mappa
3. Documentazione catastale fabbricato
4. Fotografie
5. Verbali

ACQUILA
OTT
CAT
EX 16
92
CAT

Visura per immobile

Data: 01/02/2010 - Ora: 09.38.14

Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2010

Comune di MAZZARRONE (Codice: M271)

Provincia di CATANIA

Foglio: 310 Particella: 674 Sub.: 2

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro
1	Urbana	310	674	2	Cens.	Zona

Indirizzo: VIA RANIOLO n. 14 piano: 1-2;

Notifica: 229535/2002

Annotazioni:

mod. 58 n. 15099

INTERESTATI

1. nato a CALTAGIRONE il 2. nata a COMISO il

DATI ANAGRAFICI

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/2	4	13 vani	Euro 577,40

Partita: Mod. 58 15099

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

Livellario LIV A 1 PROPRILivellario LIV A 1 PROPRI

FU GIUSEPPE PER

FU GIUSEPPE PER

Rilasciata da: Servizio Telematico

UFFICIO DEL TERRITORIO

DI CATANIA 01 FEB

Prov. N. 51825 del in data Cassa di L. in data

quanto riportato nel presente estratto è approvato

con provvedimento a quanto al verbale negli atti catastali

01-FEB-2010



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: MAZZARRONE/A
Foglio: 6 All. B
Richiedente: M



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

Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

(Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e con Legge 17 febbraio 1985, n. 17, di conversione del Decreto Legge 19 dicembre 1954, n. 853)

COMUNE di COLTACI ROSSI

A	DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO	A DESTINAZIONE ORDINARIA ☐	Tipo Mappate n. /
		SPECIALE ☐	

DOCUMENTI ALLEGATI: - n. Mod. 1 N parte I;

- n. Mod. 1 N parte II;

- n. planimetrie;

- altri documenti

- n. Mod. 2 N parte I;

- n. Mod. 2 N parte II.

B DENUNCIA DI VARIAZIONE (pag. 4) Le variazioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 sono state poste in essere
in data 02.02.1986

1 variazione planimetrica per:

☐ a divisione ☐ b frazionamento per trasferimento di diritti ☐ c fusione.

☒ d ampliamento ☐ e demolizione totale ☐ f demolizione parziale

☐ g diversa distribuzione degli spazi interni ☐ h ristrutturazione

2 variazione della destinazione (da a)

3 variazione nel reddito (rit. D.P.R. 917/86) ed altre

4 ☐ a collegamento unità afferenti ☐ b collegamento unità afferenti derivate da sopraelevazione

5 variazione toponomastica

Documenti allegati:

☐ 6 n. ... planimetrie relative alle unità immobiliari derivate dalle variazioni planimetriche

☐ 7 altri documenti

DITTA CATASTALE (come risulta in catasto o - se non in atti - dalla djch. Mod. 1 o 2)
[redacted] DATA A CATAGGIORE IL [redacted]
DATA A CONISO IL [redacted] LIVELLORI A [redacted] FU [redacted]

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato ai numeri 7)
.....
.....
.....

codice fiscale

in qualità di COMPROPRIETARIO
residente in MAZZARONE
via ABRUZZI n° 64

ilma

Tecnico GEOM. TUMINO Biagio
 cat. risc. 114484/1161/1124/1163/E
 Albo. GEOMETRI n. 2257 prov. CT
 (firma) *Biagio Tumino*

«Riservato all'Ufficio»

1000

albo de GEOMETRI n. 2257 prov. CT

(Name) John Woods Ellis

YORI AGE NO
SALVA
DIO
92
TA

[illegible]

TD SEC

COPIED FROM AGRO
DO
SALV
DT GRE
92
- CATA

NTD PR

Riservato all'Ufficio

Scaricato il mod. 97, passa all'archivio
 di
 L'INCARICATO

Identifica
310
74



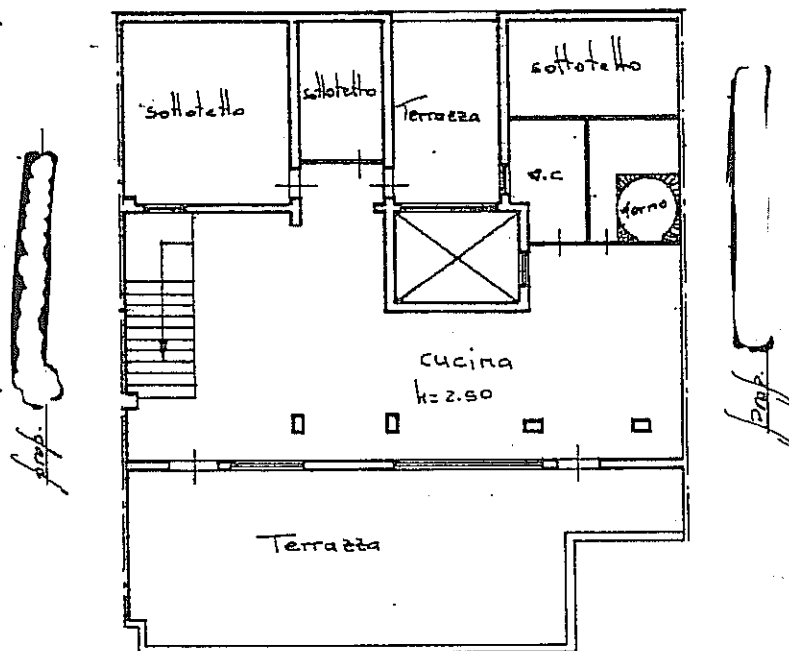
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
385

Superficie di u.i.u. in Comune di CALTAGIRONE (MOZZARONE) via RANIOLO civ. 14

VIA ABRUZZI

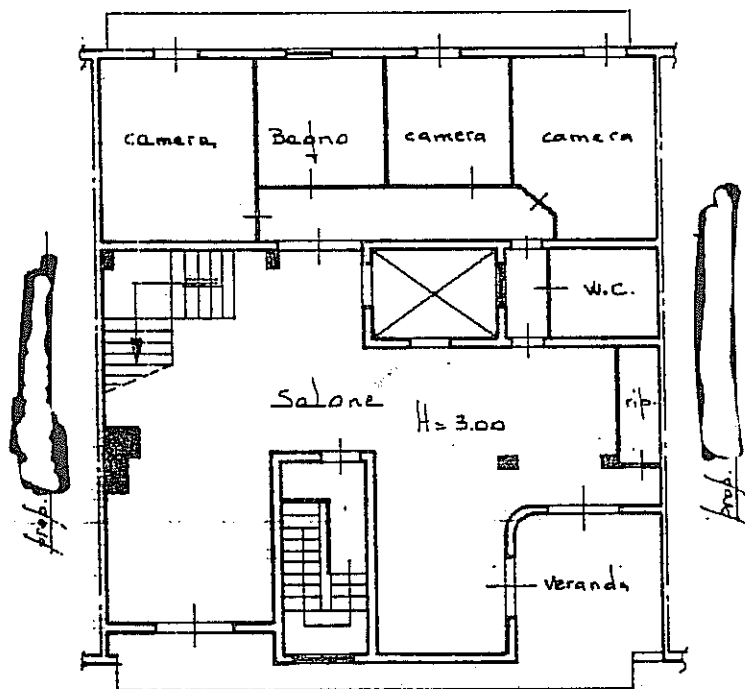
SECONDO PIANO



VIA RANIOLO

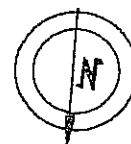
VIA ABRUZZI

PRIMO PIANO



VIA RANIOLO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione di N.C.

Unità di variazione

Identificativi catastali

310

14 sub.

Compilata dal

GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

TUMINO BIAIO

Iscritto all'albo da

GEOMETRI

della provincia d.

CATANIA n. 2257

20.05.1993

RISERVATO ALL'UFFICIO

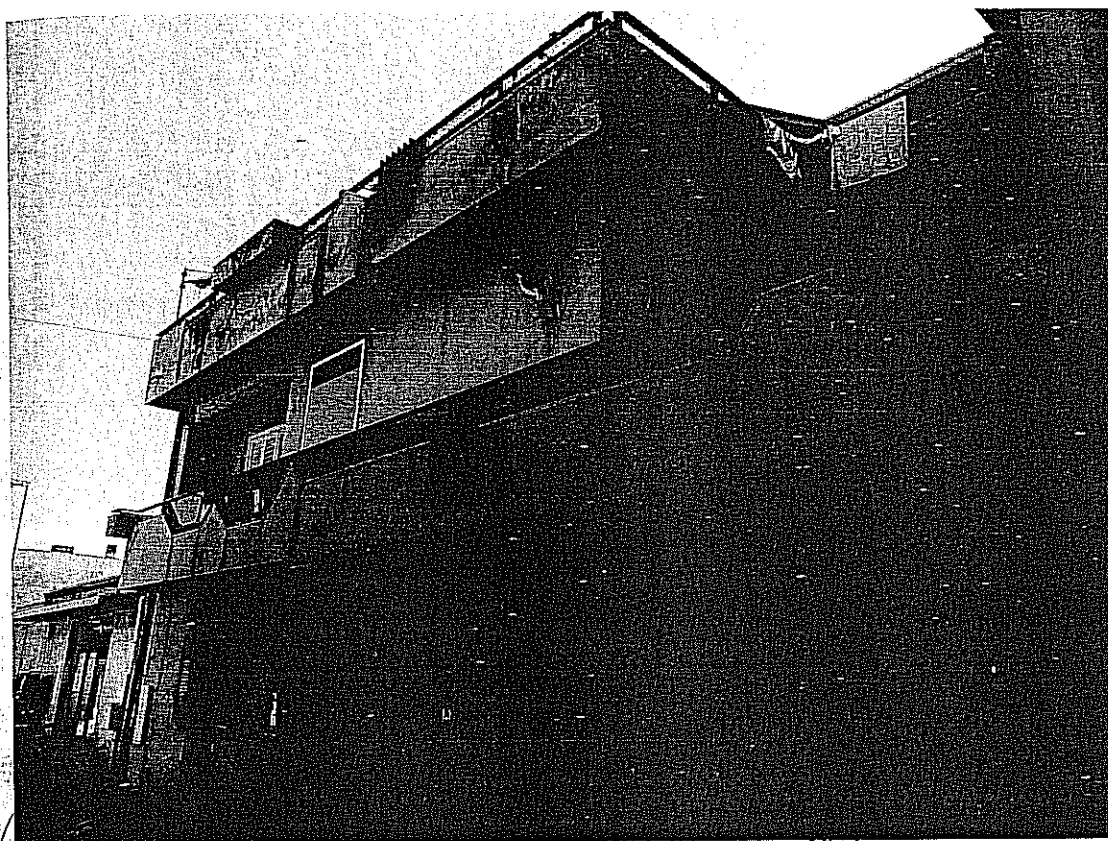


Foto n. 1

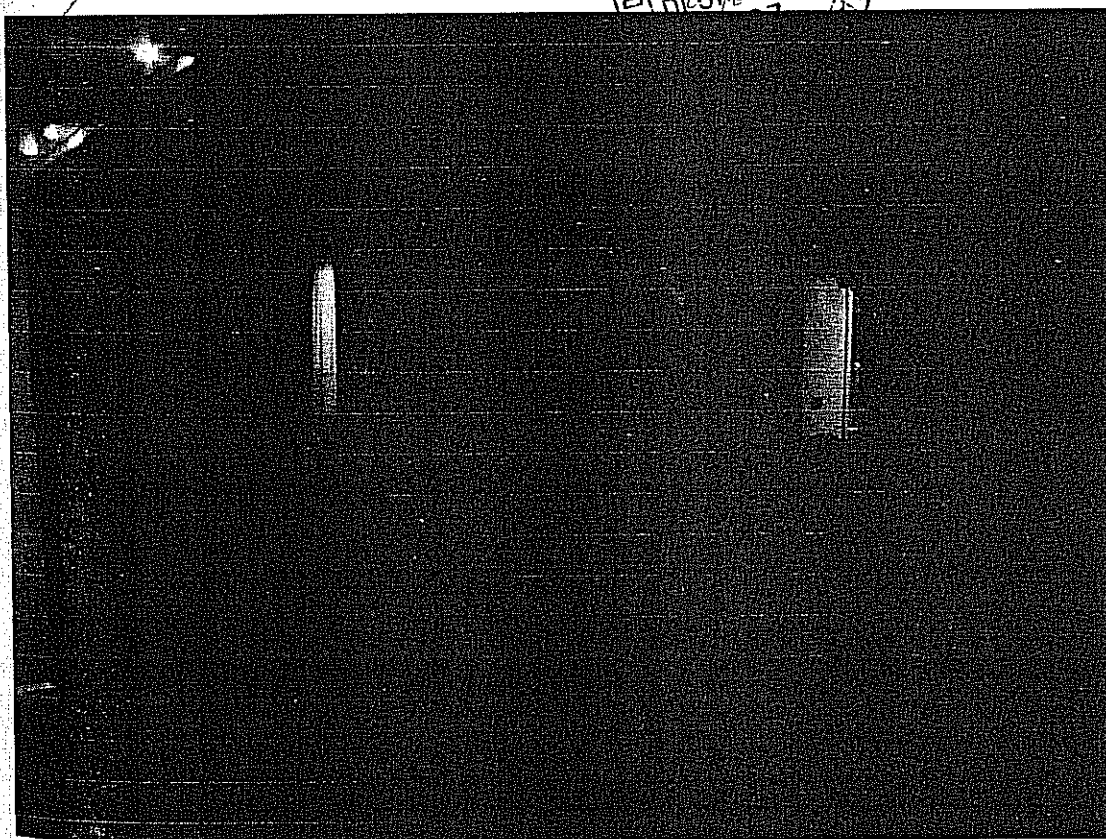


Foto n. 2

DOTTORI AGRONOMI
DOTT. SALVATORE
DI GREGORIO

DOTTORI AGRONOMI
DOTT. SALVATORE
DI GREGORIO
927

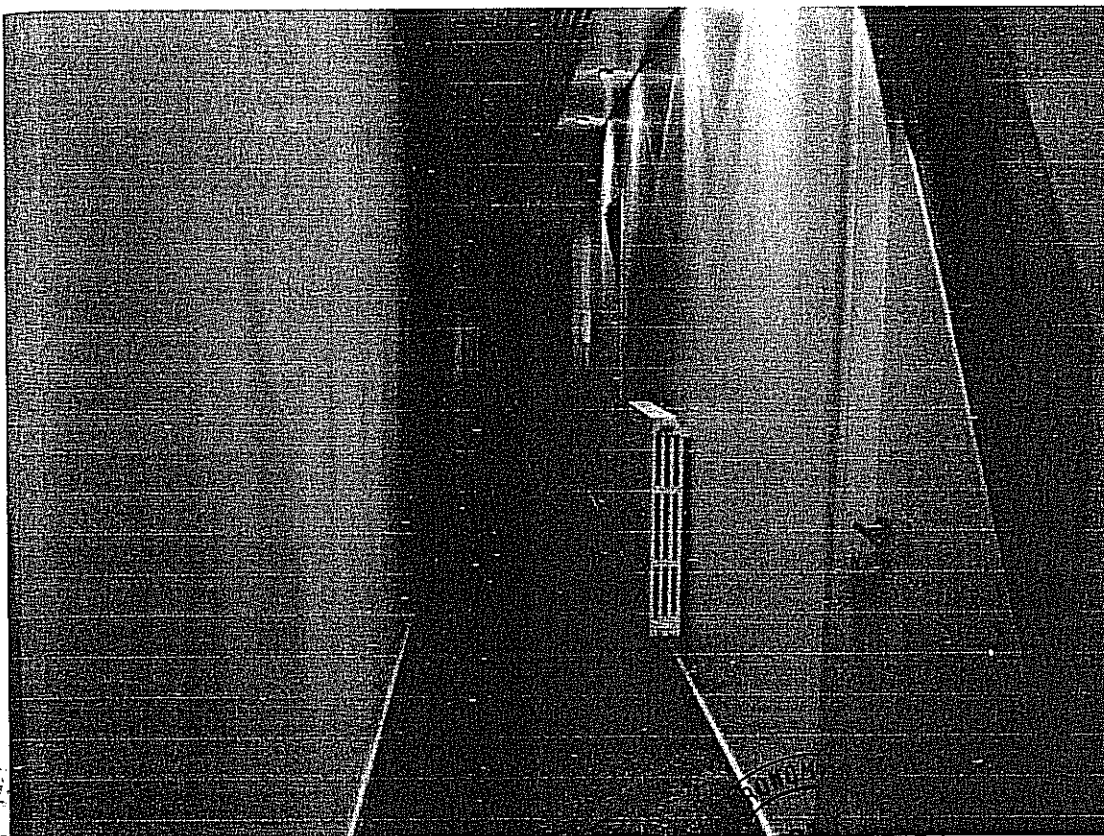


Foto n. 3

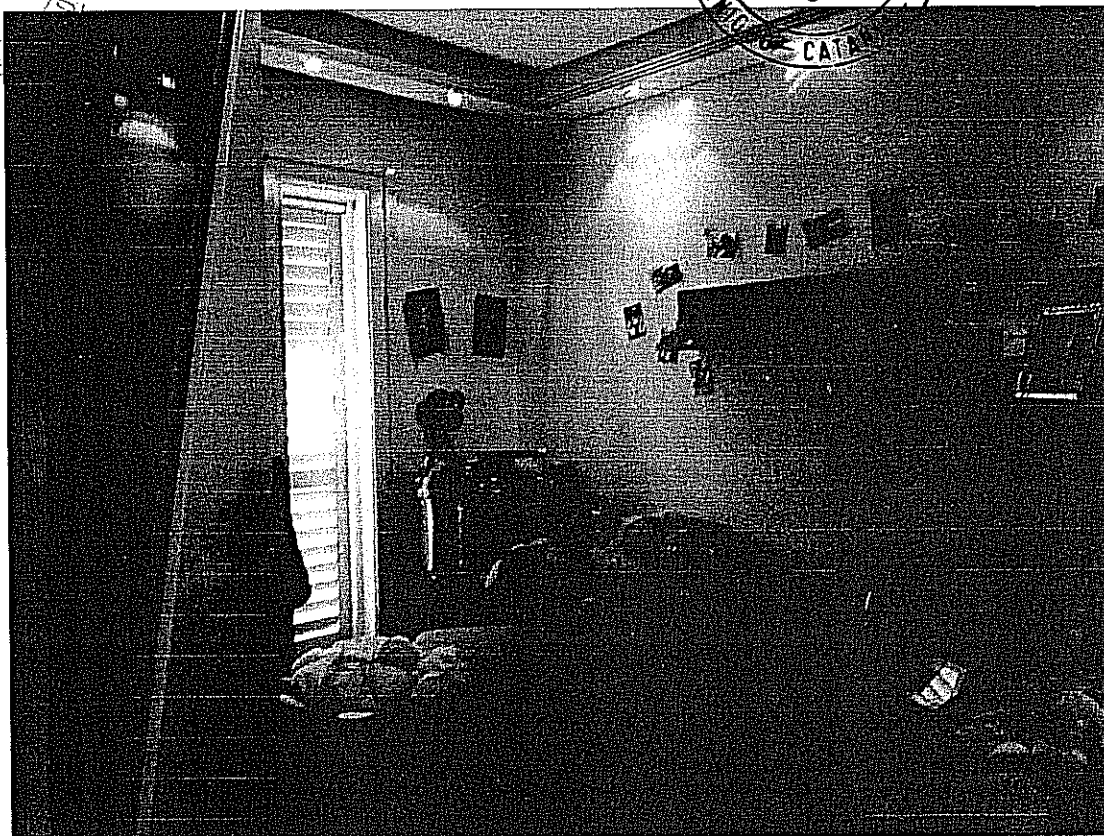


Foto n. 4



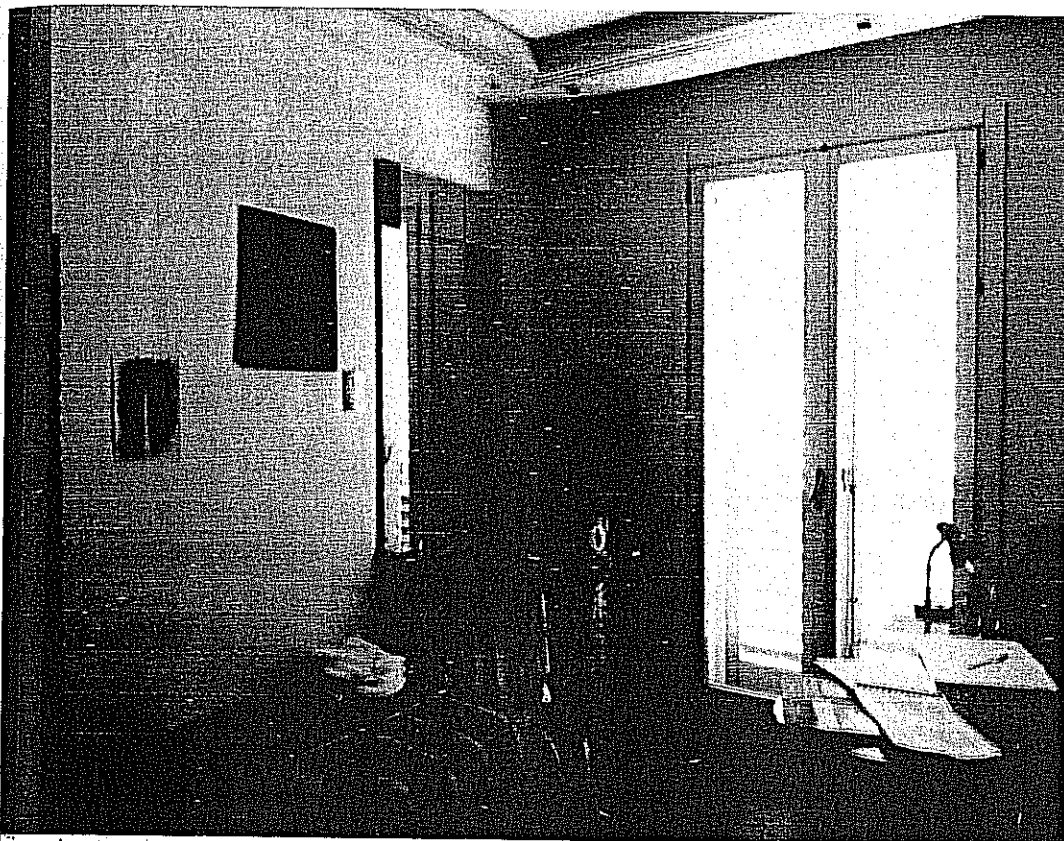


Foto n. 5

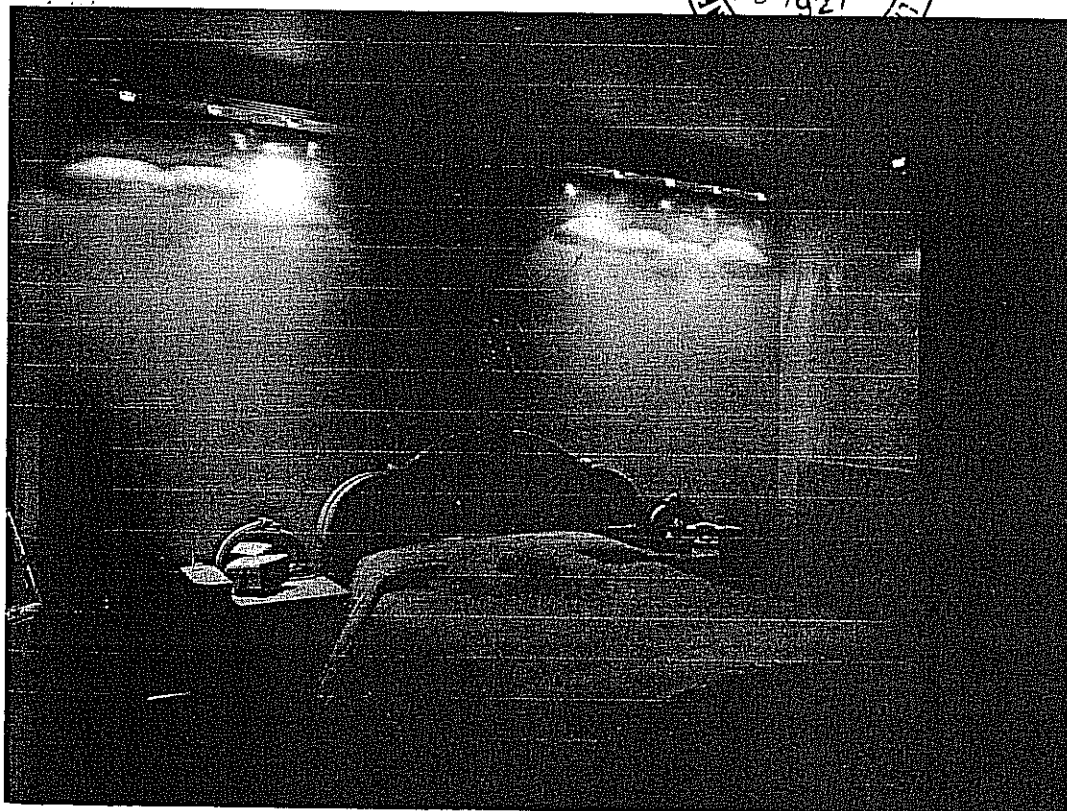
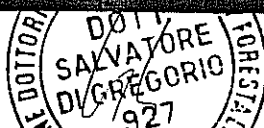


Foto n. 6



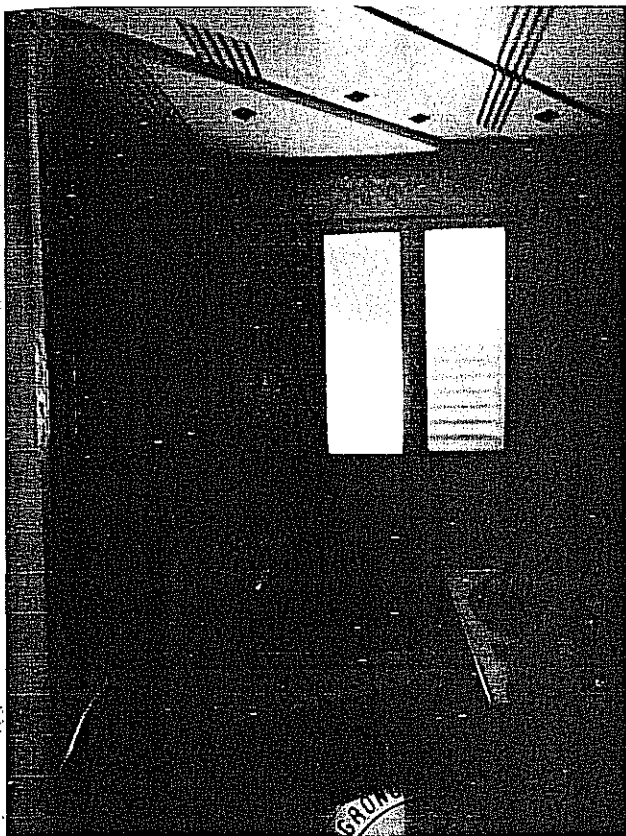


Foto n. 7

OTTORI AGRONOMI
 DOCT.
 SALVATORE
 GREGORIO
 CHESIA



Foto n. 8

OTTORI AGRONOMI-DOCTORI FORESTALI
 DOCT.
 SALVATORE
 GREGORIO
 927
 CATANIA



Foto n. 9

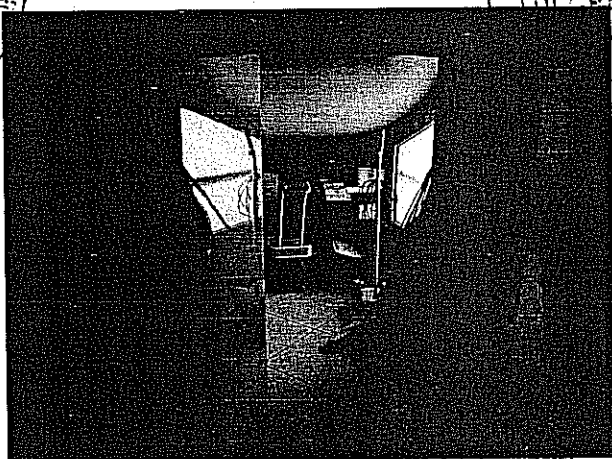


Foto n. 10



Foto n. 10 a



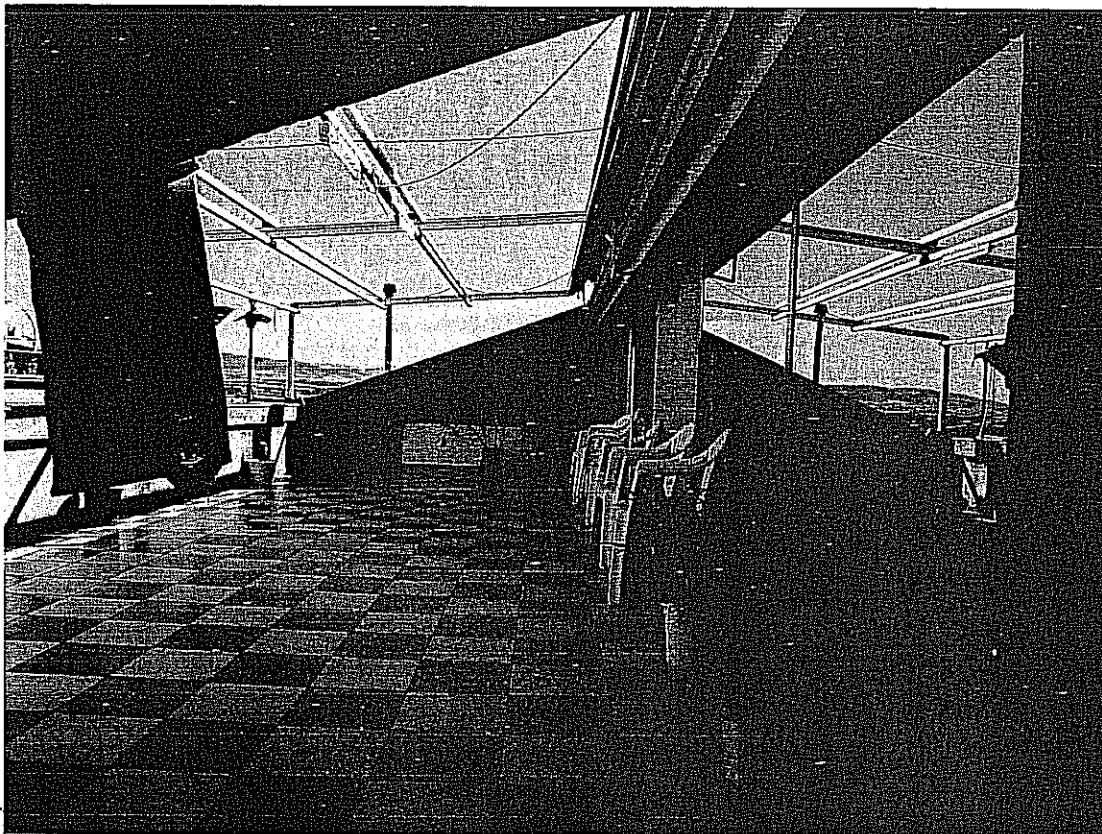


Foto n. 11

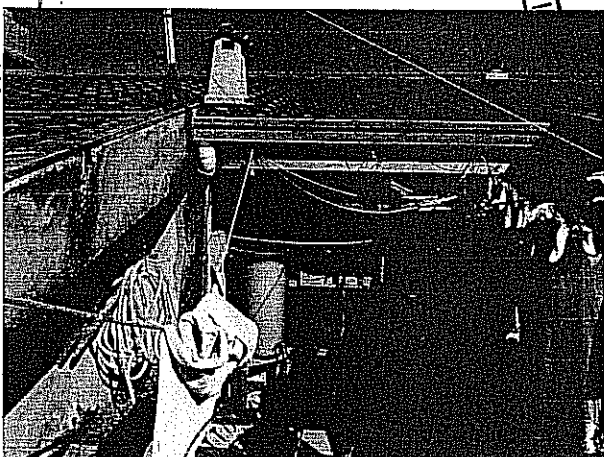


Foto n. 12



Foto n. 13



Tribunale di Caltagirone

Procedura Esecutiva n. 75/08

Verbale di primo sopralluogo

Io sottoscritto dott. agr. Salvatore Di Gregorio
ctu dell'esecuzione in oggetto, punito avviso con
A.R. il giorno 10 dicembre alle ore 9 mi
sono recato nei luoghi per procedere alle
operazioni peritali. È presente il Sig. [redacted]

[redacted], genitore del Sig. [redacted], con
cui mi è pervenuta a visione la documentazione
riguardante l'immobile di via Rameo, 14.
Poi apparsi in persona figlio e firmo il
termino di giorni sei per produrre la
documentazione riguardante la compraventa
verbalistico-cedolare del predetto fabbricato.

Chiuso alle ore 9.55.

Letto Fianiti e Sottoscritto

Il ctu Salvatore Di Gregorio

[redacted]

Il giorno 08/02/2010, presente il Sig. [redacted]

[redacted] (il quale ha regolarmente consegnato alla
scrittura ctu la documentazione precedentemente esibita),
sono state ultimato le operazioni peritali con i rilievi
fotografici dell'immobile. Chiuso alle ore 11.05.

