

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 146/17 del
R.G.E, promossa da

ITALFONDIARIO N.Q

Contro



INDICE

1. mandato: _____ pag.2
2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2
3. precisazioni e consistenza immobili pignorati: _____ pag.3
4. sopralluogo del 14.05.2018: _____ pag.4
5. descrizione lotto unico: _____ pag.5
6. conclusioni: _____ pag.28
8. allegati da: _____ pag.30



MANDATO:

Con conferimento d'incarico del 9.4.2018 e successivo giuramento del 20.04.2018, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 146/2017 promossa da Italfondario n.q contro [REDACTED] con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

**BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

Immobile in Comune di Caltagirone, contrada piano san paolo, oggi via Giorgione n.4 composto da un appezzamento di terreno di are 52,00 circa con ivi insistenti due fabbricati entrambi a piano terra di cui uno particella 336/1 destinato a civile abitazione di 7,5 vani e superficie catastale di mq.158 e l'altro p.336/2 destinato a stalla con tettoia e vasca ed entrambi detti fabbricati insiste su corte di pertinenza esclusiva degli stessi particella 336/3 e occupante una superficie complessiva di aree coperte e scoperte di mq.720, il tutto forma unico corpo e confina con stradella interpoderale da un lato e dagli altri tre lati, con mappale 12, 218.

Il terreno è iscritto al nct di Caltagirone f. 226 p. 186, mq.4480.

I fabbricati sono in atto iscritti al nceu di Caltagirone foglio 226 particella 336 sub.1 (abitazione), sub.2 (stalla), sub.3 bene comune non censibile.



PRECISAZIONI E CONSISTENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il terreno con i due fabbricati descritti nell'atto di pignoramento, anche se possono essere venduti separatamente, verranno considerati come costituiti da un unico lotto in quanto se si dovesse tentare di venderli separatamente, sarebbe quasi impossibile trovare un eventuale acquirente in quanto sia i due fabbricati con l'annessa corte che il limitrofo terreno particella 186, fanno parte dell'attuale azienda dedita all'allevamento di bovini, latticini, ortaggi e frutteti.

Per quanto sopra, gli immobili pignorati verranno così descritti:

Lotto unico costituito da: una casa singola a piano terra di vani 7,5, foglio 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186.



SOPRALLUOGO DEL 14.05.2018

Il sottoscritto ctu, dopo avviso delle parti con raccomandata del 5.5.2018 ed email inviata al creditore procedente, per la data del 14.05.2018 alle ore 9,00, mi sono recato nell'immobile pignorato dove vi era la signora [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della società "[REDACTED]"

Come prima operazione ho ispezionato, rilevato e fotografato per intero gli immobili, dopodiché la signora [REDACTED], mi dichiarava che l'intero immobile era dotato di concessione edilizia in sanatoria.

Alle ore 10,00 le operazioni peritali venivano sospese.



Lotto unico costituito da: una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186.

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;

L'immobile pignorato si trova ubicato in contrada Piano San Paolo, oggi via Giorgione n.4, nei pressi di Santo Pietro in territorio di Caltagirone, ed è costituito da un'azienda agricola denominata "██████████" dedicata all'allevamento di bovini, produzione di latte, ortaggi e frutteti.

I beni pignorati sono costituiti da una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186.

L'intero lotto pignorato confina da tre lati con terreni di proprietà della medesima azienda agricola ma non pignorati e da un lato con strada interpoderale ovvero, dal lato n/o con la particella 12, dal lato n/e con la particella 218, dal lato s/e con la particella 199 e dal lato s/o con via Giorgione.



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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, rappresentano perfettamente l'immobile pignorato.

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;

L'immobile pignorato si appartiene alla società “
” per l'intera quota pignorata di 1000/1000.



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.

L'immobile pignorato è pervenuto alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] per atto di conferimento in società del 31.07.2012 notaio Francesco Mazzullo di Catania rep. 34448/19189 trascritto il 09.08.2012 ai nn. 40441/32756 da potere di [REDACTED] per la quota di 4/8 in regime di bene personale e per la quota di 2/8 in regime di comunione dei beni per la particella 186 e per la quota di 1/2 in regime di comunione sulla particella 336 sub.1 e sub.2, [REDACTED] per la quota di 2/8 in regime di comunione legale sopra la part. 186 e per 1/2 in regime di comunione legale sopra la part. 336 sub.1 e sub.2.

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti ad entrambi in parte per atto di compravendita del 2.7.1979 notaio Vincenzo Montemagno trascritto il 31.7.1979 ai nn. 25924/2146 da potere di Azzaro Giovanni e Longobardi Giuseppa mentre al solo [REDACTED], erano pervenuti in parte unitamente a [REDACTED] per successione di [REDACTED] den. n.6, vol.521 registrata a Caltagirone e trascritta il 24.8.1987 ai nn. 31727/24845.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Sempre al solo [REDACTED], erano pervenuti unitamente a [REDACTED] per atto di donazione del 10.4.1987 notaio



Gaetano Cammarata trascritto il 22.4.1987 ai nn. 15411/11962 da potere di Di Gregorio Gesualda e ad entrambi per atto di divisione del 10.04.1987 notaio Gaetano Cammarata trascritto il 22.4.1987 ai nn. 15412/11963 con cui cessava la comunione con

[REDACTED]

5

Segnali tempestivamente al giudice l'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 procedente.

La documentazione prodotta ai fini dell'accertamento dell'immobile pignorato è completa.

6

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

L'immobile pignorato risulta censito al catasto urbano di Caltagirone al foglio 226 particella 336 sub.1 (appartamento al piano terra), sub.2 (stalla al piano terra) e sub.3 (corte comune ai sub.1 e 2).

Dall'esame della documentazione catastale, risulta non perfettamente accatastato sia il sub.1 che il sub.2.



Nel sub.1, non sono state indicate le altezze interne reali che non sono di mt.3,05 per tutto l'appartamento ma bensì per la sola sezione esterna di mt.10,15 x 8,60 ed in cui vi è incluso il portico mentre per la rimanente sezione esterna di mt.4,60 x 10,15 le altezze interne sono di mt.2,80 circa dal lato sud e mt.1,60 circa dal lato nord in quanto la copertura è costituita da un tetto in legno con pendenza del 12 % circa, vedi foto n.4, 5, 6, 7.

Nel sub.2 non risulta accatastata una sezione dell'attuale tettoia per mq.60 circa e l'ampliamento della sala refrigerazione latte per mt.3,30 x 5,40 = mq.17,82 di circa , vedi allegato A e foto n.35, 18, 20, 21, 22.

Per riaccatastare l'abitazione censita attualmente al sub.1 e l'ampliamento della tettoia censita attualmente al sub.2, occorre eseguire un rilievo celerimetrico con teodolite elettronico al fine di presentare al catasto il tipo mappale con la procedura "pregeo" in modo d'inserire in mappa l'esatta sagoma degli immobili pignorati dopodiché occorre presentare le reali planimetrie dei sub.1 e sub.2 e rifare l'elaborato planimetrico mentre l'ampliamento del locale adiacente la sala refrigerazione latte di mt.5,40x3,30 non verrà accatastato in quanto sarà oggetto di demolizione a causa della sua insanabilità urbanistica. Il costo per il riaccatastamento dell'intera abitazione e dell'intera stalla viene stimato in euro 2.500,00.



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;

Iscrizione nn. 76807/20315 del 20.11.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16.11.2007, notaio G. Cammarata rep. 98840/27166 a favore di Intesa sanpaolo spa contro [REDACTED], debitore ipotecario per 6/8, [REDACTED] per la quota di 2/8 in qualità di terzo datore;

Trascrizione n.8085/6095 del 11.3.2015 domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del 27.1.2015 proposta al tribunale di Caltagirone rep. 121 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede a Verona contro [REDACTED].

N.B: la formalità riguarda anche altri immobili non pignorati.

Trascrizione n.198/159 del 5.1.2016, domanda giudiziale derivante da revoca di atti soggetti a trascrizione del 24.11.2015 a favore di progetto natura soc. coop. Agricola con sede in Ragusa contro [REDACTED].

N.B: la formalità riguarda anche altri immobili non pignorati.



Trascrizione n.27139/20617 del 20.7.2017, domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 29.6.2017 Tribunale di Caltagirone rep. 3076 a favore di C.R.I.A.S con sede in Catania contro [REDACTED].

N.B: la formalità riguarda anche altri immobili non pignorati.

Trascrizione n.44035/33525 del 28.11.2017 verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Caltagirone il 27.10.2017 rep.989/2017 a favore di intesa sanpaolo spa con sede in Torino contro [REDACTED]

8

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

L'immobile pignorato, in forza del certificato di destinazione urbanistica del 21.5.2048, risulta ricadere in zona Agricola e specificatamente "E1" Aree con stanzialità diffusa.



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 comune (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;

A seguito del sopralluogo del 14.05.2018, ho potuto accertare che L'immobile pignorato si trova ubicato in contrada Piano San Paolo, oggi via Giorgione n.4, nei pressi di Santo Pietro in territorio di Caltagirone, ed è costituito da un'azienda agricola denominata "██████████" dedita all'allevamento di bovini, produzione di latte, ortaggi e frutteti.

Gli immobili pignorati sono composti da:

- una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 particella 336 sub.1
- una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 particella 336 sub.2;
- una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3;
- un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 particella 186.



L'intero lotto pignorato confina da tre lati con terreni di proprietà della medesima azienda agricola ma non pignorati e da un lato con strada interpoderale ovvero, dal lato n/o con la particella 12, dal lato n/e con la particella 218, dal lato s/e con la particella 199 e dal lato s/o con via Giorgione.

- **la casa singola per civile abitazione**, si trova censita al foglio 226 part. 336 sub.1, ha struttura portante in muratura, è stata edificata nell'anno 1980 circa, la copertura è per mq.87,29 a solaio piano con soprastante guaina e per mq.49,41 a tetto inclinato in legno, gli infissi sono in ferro con vetro singolo e avvolgibili, la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica, le pareti e i solai sono intonacati con idropittura lavabile mentre mancano i riscaldamenti.

Dall'ingresso principale vi è un vano di mq.19,24 adibito a soggiorno, vedi foto n.14, un vano di mq.19,76 adibito a camera da letto, vedi foto n.16, un vano adibito a camera da pranzo di mq.12,76, vedi foto n.13, un corridoio di mq.3,75, vedi foto n.15, un servizio igienico di mq.6,77, vedi foto n.17, un vano di mq.20,74 adibito a cucina con tetto in legno e quota inferiore agli altri vani di cm.30 circa, vedi foto n.9, una piccola lavanderia di mq.3,80 con le caratteristiche del vano cucina, vedi foto n.11 ed un vano adibito a locale di sgombero con forno a legna di mq.14,84 con le caratteristiche anch'esso del vano cucina, vedi foto n.10.



La stalla con tettoia e vasca si trova censita al foglio 226 part.336 sub.2 ed è così costituita:

la stalla ha una superficie lorda di circa mq.150, la struttura portante è costituita da blocchi di tufo con copertura in eternit e vasca raccolta liquami posta nel vertice n/e della limitrofa particella pignorata 186, vedi foto n.3, 26, 27, 32.

A confine con la stalla, vi è un vano in muratura con soprastante termo copertura adibito a sala refrigerazione latte con adiacente spogliatoio e servizio igienico in pessime condizioni, vedi foto n.22, 23, 24, 25.

Il suddetto vano ha una larghezza di mt.3,30 x mt.7,55 mentre dall'architettonico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.8 del 24.01.2006 rilasciata ai sensi della L.47/85 la larghezza è sempre di mt.3,30 e la profondità è di mt.2,15.

La tettoia ha una superficie lorda di circa mq.130 e poggia da tre lati su una struttura metallica poggiante su un muro costituito da blocchi di tufo e per la restante parte del lato ovest, su una struttura metallica costituita da pilastri in ferro e lamiera grecate, vedi foto n.18,19,20,21.

La profondità dell'intera tettoia è di mt. 11,00 circa mentre quella riportata nell'architettonico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.8 del 24.01.2006 rilasciata ai sensi della L.47/85 è di mt.5,40.

La vasca in cemento armato ubicata tra la tettoia e la stalla, ha un'altezza di mt.2,60 ed ha la funzione di raccogliere le acque piovane fino alla capienza massima di 40 mc circa, vedi foto n. 3, 20.



Il terreno censito al foglio 226 particella 186 ha un'estensione catastale di are 44,80, si trova a confine con la corte dei fabbricati pignorati particella 336, è privo di confini materializzati suoi luoghi in quanto viene usato per la coltivazioni di pesche e ortaggi unitamente al resto dell'azienda, vedi foto n.1, 2, 3 ed allegato B.

All'interno della particella 186, vi è sia l'ingresso dell'intera azienda, sia un pescheto, sia un pozzo in muratura che una fossa biologica per la raccolta dei liquami.

L'ingresso si trova al civico 4 della strada interpoderale denominata " via Giorgione", vedi foto n.1, 2, 3, 33.

Il pescheto ubicato all'interno della particella 186 è costituito da circa 60 alberi dotati di impianto d'irrigazione e coltivato unitamente alle limitrofe particelle 199, 200 e 191 non pignorate, vedi foto n.2, 33.

Il pozzo è del tipo alla romana con diametro esterno di mt.3,00 ed interno di mt.2,00, profondità di mt.25, livello dell'acqua da mt. 24 a mt.25, ovvero 1 mt e portata di circa 0,2 L/sec, per come dichiaratomi dalla signora [REDACTED] durante il sopralluogo del 14.5.2018 in quanto a causa dell'ossidazione della botola d'ispezione, non è stato possibile visionarlo dall'interno, vedi foto n.28.

La fossa biologica per la raccolta dei liquami si trova a circa 30 mt da pozzo del tipo alla romana, vedi foto n.3.



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;

Nella descrizione riportata nell'atto di pignoramento, il lotto pignorato è ben rappresentato.



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.

A seguito dell'istanza presentata al signor sindaco del comune di Caltagirone in data 15.05.2018 prot. 25716 e del rilascio del 21.5.2018 delle fotocopie della documentazione tecnica ritrovata nell'immobile pignorato, risulta che lo stesso è stato realizzato abusivamente nell'anno 1980 e poi sanato ai sensi della L.47/85 in forza della concessione edilizia n. 8 rilasciata il 24.01.2006.

Dal confronto tra gli architettonici allegati alla suddetta concessione edilizia e lo stato dei luoghi, ho accertato che è stato eseguito un ampliamento sia nella tettoia della stalla che nel vano refrigerazione latte, vedi allegato A evidenziato con il colore rosso e foto n.34.

La tettoia è stata ampliata di circa mq.60 in quanto è stata allungata l'originaria campata da mt.5,40 a mt.11,00 e lasciando



invariata l'attuale larghezza dopodiché sono stati posizionati n.3 pilastri, ricavati con dei tubi metallici posizionati sul prospetto della tettoia, vedi allegato A e foto n.18.

La tettoia ampliata è stata chiusa da tre lati con l'uso di lamiera grecate usate anche per la copertura, vedi foto n.19, 20, 21.

La sala refrigerazione è rimasta invariata solo per la larghezza in progetto di mt.3,30 mentre è stato variato il prospetto che da mt. 2,15 è passato a mt. 7,55 circa.

Per quanto sopra rilevato, si riferisce che l'ampliamento della tettoia è sanabile ai sensi dell'ex art.13 della L.47/85 ed il cui costo è stato stimato in €.3.000 ivi comprensivo della parte tecnica mentre l'ampliamento della sala refrigerazione latte di mt.5,40 x mt.3,30, non è sanabile in quanto non ci sono le condizioni per l'applicazione di nessuna sanatoria edilizia ivi compreso l'art.40 della L.47/85 e ss.mm.ii.

L'ampliamento della sala refrigerazione latte dovrà essere demolito con un costo stimato a corpo di €.3.000.

Il costo complessivo per la sanatoria della tettoia e per la demolizione dell'ampliamento della sala refrigerazione, viene stimato in €.6.000,00.

Per quanto sopra, l'immobile pignorato è da considerarsi urbanisticamente conforme a condizione che venga sanato l'ampliamento dell'attuale tettoia e che venga demolito l'ampliamento del vano refrigerazione di $5,40 \times 3,30 = 17,82$ mq.



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 47/1985 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;

Per come già riferito al precedente punto 11, la tettoia della stalla ampliata può essere sanata ai sensi dell'ex art.13 con un costo stimato di €3.000 mentre l'ampliamento della sala refrigerazione latte di mt.5,40 x 3,30 = mq.17,82, non può essere sanato e quindi dovrà essere demolito con un costo stimato a corpo di €3000,00.



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 non è gravato ne da censo, ne da livello ne da uso civico.

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;

Nel suddetto lotto pignorato, non grava nessun tipo di spesa condominiale in quanto trattasi di due immobili a servizio di una maggiore azienda agricola dedita all'allevamento di bovini, alla produzione di latte, ortaggi e frutteti provenienti in piccola parte dall'uso degli immobili pignorati e per la restante e maggiore parte, dai limitrofi terreni dell'azienda, non pignorati, vedi allegato B.



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;

L'abitazione censita al foglio 226 particella 336 sub.1, viene usata come abitazione principale dal debitore [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare.

La stalla censita al foglio 226 particella 336 sub.2, viene utilizzata per intero dal debitore in quanto fa parte dell'azienda denominata "[REDACTED]".

La corte comune ai sub.1 e 2 e censita al foglio 226 particella 336 sub.3, viene utilizzata dal debitore in quanto fa parte della pertinenza sia dell'abitazione che della stalla.

La particella 186, viene anch'essa utilizzata dal debitore in quanto all'interno di essa vi è un pozzo del tipo alla romana in muratura, una fossa biologica per la raccolta dei liquami e circa 60 alberi di pescheto coltivati unitamente al limitrofo fondo non pignorato, vedi allega B e foto n.2, 3.



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, cpc 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.



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, ect.) 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 civili, ect.);

Lotto unico costituito da: una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186.



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;

l'unico vincolo presente nell'immobile pignorato, è dato dalla mancata individuazione dei confini catastali delle particelle pignorate 186 e 336, in quanto si trovano intercluse all'interno dell'intera azienda con altri fabbricati e terreni non pignorati ed avente una superficie di Ha. 05.24.04, vedi allegato B in cui è stato circoscritto in rosso sia il lotto pignorato che quello dell'azienda () non pignorato.



19

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

Premesso che il valore è già ridotto del 20% per i vizi presenti nell'immobile pignorato e consistenti nella maggiore difficoltà di vendita in quanto oggetto di vendita all'asta giudiziaria nonché a causa dell'interclusione con altri terreni di proprietà della medesima società “ [REDACTED] ”, per valutare gli immobili, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione che è il più reale e diretto e quindi, dopo avere svolto un'indagine di mercato, viste le condizioni generali, l'epoca di realizzazione dell'immobile, la conformità urbanistica, gli impianti tecnologici presenti nell'immobile, la destinazione d'uso, e la cifra di €6.000 da detrarre al valore finale per la sanatoria della tettoia e demolizione del fabbricato abusivo insanabile, si ritiene congruo adottare i seguenti valori a corpo:

valore abitazione fg.226 p.336 sub.1 con corte sub.3: €50.000;

valore stalla f.226 p.336 sub.2 con corte sub.3: €25.000;

valore terreno are 44,80 con accessori f.226 p.186: €15.000;

valore complessivo: €90.000 - €6.000 = **€84.000,00**



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;

L'immobile pignorato, può essere venduto solo in unico lotto.

21

Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Alla presente relazione sono state allegate 34 fotografie, 2 planimetrie catastali conformi e copia dell'architettonico quotato allegato alla concessione edilizia in sanatoria.



22

Verifici, 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.

La casa per civile abitazione censita al foglio 226 particella 336 sub.1, è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) ma che però non è stato redatto in quanto occorre prima procedere ad un nuovo accatastamento a causa degli errori riportati nell'attuale planimetria catastale mentre la stalla censita al foglio 226 particella 336 sub.2, non è soggetta alla redazione dell'APE.



CONCLUSIONI:

Lotto unico costituito da: una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186.

L'immobile pignorato si trova ubicato in contrada Piano San Paolo, oggi via Giorgione n.4, nei pressi di Santo Pietro in territorio di Caltagirone, ed è costituito da un'azienda agricola denominata " [REDACTED] " dedita all'allevamento di bovini, produzione di latte, ortaggi e frutteti ed è costituito da una casa singola a piano terra di vani 7,5, fg. 226 part.336 sub.1, una stalla con tettoia e vasca a piano terra di complessivi mq.260 circa fg. 226 part.336 sub.2, una corte comune di mq.302 circa fg. 226 part.336 sub.3 ed un limitrofo terreno di are 44,80 fg. 226 part.186 con ubicati all'interno di esso circa 60 alberi di pescheto, un pozzo in muratura del tipo alla romana ed una fossa biologica.

L'intero lotto pignorato confina da tre lati con terreni di proprietà della medesima azienda agricola ma non pignorati e da un lato con strada interpoderale ovvero, dal lato n/o con la particella 12, dal lato n/e con la particella 218, dal lato s/e con la particella 199 e dal lato s/o con via Giorgione.

Sia la casa che la stalla dovranno essere riaccatastati per un costo stimato di **€2.500.**

Urbanisticamente si dovrà sanare l'ampliamento della tettoia per



un costo di **€3.000** e demolire una piccola sezione del vano refrigerazione di mt.5,40x3,30 per un costo di **€3.000**.

La casa per civile abitazione censita al foglio 226 particella 336 sub.1 è priva del certificato APE in quanto prima occorre procedere al nuovo accatastamento.

valore complessivo: €84.000,00

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano: allegato A (zone non conformi urbanisticamente), allegato B (consistenza azienda pignorata e non pignorata), copia concessione edilizia n.8 del 24.1.2006, copia architettonico allegato alla c.e. n.8/2006, copia atto di notorietà allegato alla c.e. n.8/2006, certificato di destinazione urbanistica del 21.5.2018, planimetrie catastali f.226 p.336 sub.1 e sub.2, elaborato planimetrico f.226 p.336 sub.1, 2, 3, elenco subalterni f. 226 p.336, estratto di mappa foglio 226, n.34 fotografie del lotto pignorato, planimetrie catastali conformi f.226 p.336 sub.1 e sub.2, visure aggiornate, verbale di sopralluogo del 14.5.2018.
Caltagirone lì 17.08.2018

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

