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:

CAUSA CIVILE N. 1585/14 R.G.Es.
Phoenix Società Coop. Agricola
c/ [redacted]

Giudice: Dott.ssa D. Angelozzi	Tribunale di Civile di Caltagirone

Data conferimento incarico 28/06/2017

Allegati:	1 Conferimento incarico	2 Invito al sopralluogo
	3 Verbale di sopralluogo	

Data: Caltagirone __

CTU

Dott. Agr. Simone Amato

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CIVILE DI CALTAGIRONE

CAUSA n. 1585/14 R.G. Es.

G.E: dott.ssa Angelozzi D.

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

CAUSA:

Promossa:–*Phoenix Società Coop. Agricola*
Contro:– *Di Nicolò Gaetano + 2*

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 Civile di Caltagirone Dott.ssa D. Angelozzi, veniva nominato il 28/06/2014, CTU per la Causa Civile n. 1585/14, ***promossa*** dalla Cooperativa Phoenix a r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Fatuzzo ***contro***: [redacted] *rappresentati e difesi dall'Avv. Enzo Mattia.* Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 28/06/2017 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 causa civile 1585/14, presso l'Agenzia per il territorio di Catania e all'Ufficio Tecnico del Comune di Militello e Palagonia, in data 02/10/2017, inviavo avviso di convocazione a mezzo pec a parte procedente all'Avv. Giovanni Fatuzzo, e per parte esecutata all'Avv. Enzo Mattia, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/10/2017, alle ore 15:00 avanti il Comune di Palagonia. Gli inviti al sopralluogo sono stati recapitati alle parti interessate come da ricevute pec pervenute allo scrivente. (Allegato 2).

Alla data e ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, costatavo la presenza per ***parte procedente:*** dott.ssa Claudia Salvo e per parte resistente il sig. Di Nicolò Sebastiano in sostituzione del padre d[redacted]

Alle ore 15:15 si è dato corso alle operazioni peritali, recandoci sui luoghi per visionare il complesso immobiliare oggetto della causa. Durante l'espletamento delle operazioni peritali interviene il sig. [redacted] comunicando: "il fondo sito in c.da Caliella viene condotto dalla ditta Di Nicolò Vincenzo nq di comodante da parte del sig.

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

[redacted] Il sig[redacted] comunica inoltre che l'immobile di via Vicolo Le Moli 3 attualmente è abitato dalla sig.ra [redacted] mentre l'immobile sito in via Carlo Alberto è abitato dal sig[redacted]o stesso subito dopo per impegni personali si allontana non partecipando al resto delle operazioni peritali. Lo scrivente in presenza della Dott.ssa Claudia Salvo, prosegue per i lavori previsti e alle ore 16:30 una volta completate le odierne operazioni peritali, riservandosi di tornare eventualmente sui luoghi, dichiarava chiuse le operazioni, così come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente. (Allegato 3).

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice

a scioglimento della riserva del 3.10.2016;

letti gli atti;

rilevata la necessità di conferire incarico a CTU perché, considerati i beni oggetto di pignoramento (esclusi naturalmente quello oggetto di esproprio pubblico, perché di proprietà demaniale pp. 457 458 459), perché verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari ed eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, predisponga copia aggiornata della relazione di stima e un progetto per la divisione della quota relativa all'esecutato, in modo da rispettare il più possibile le quote di pertinenza di ciascun comproprietario (con minore previsione possibile di conguagli in denaro) e, laddove sia attuabile, perché nella individuazione dei lotti tenga altresì conto di eventuali possessi attuali dei beni, tentando di addivenire, durante i sopralluoghi, ad un accordo con i comproprietari per la divisione suddetta.

RISPOSTA AI QUISITI DEL SIG. GIUDICE:

- ***verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari ed eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente,***

Dalla analisi della ispezione ipotecaria aggiornata ad oggi non esistono iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari e vincoli opponibili all'acquirente.

- ***predisponga copia aggiornata della relazione di stima***

Dal sopralluogo effettuato in data 06/10/2017 in presenza delle parti, sono stati visionati gli immobili oggetto della procedura. Considerato che ad oggi gli:

- Immobili siti in Palagonia non hanno subito cambiamenti rispetto a quanto riportato nella CTU e di seguito descritti:

Fabbricati siti in via Vicolo Le Moli catastalmente in testa alla ditta [redacted]

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

[redacted] proprietaria per intero in regime di comunione, rilevati al N.C.E.U del Comune di Palagonia al

Tab. 3 PL1

Comune	Foglio	Par.lle	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito d.
Palagonia	23	1827	1	C/2	1	66	€ 126,12
Vicolo le Moli n. 5 piano: T							
Palagonia	23	1827 1829	5 3	A/3	2	5,5 vani	€ 227,24
Vicolo le Moli n. 3 piano: PT -1 -2							

Gli immobili: locale deposito e fabbricato per civile abitazione, siti in Palagonia via Vicolo Le Moli fanno parte di un complesso immobiliare sviluppato su più piani, il cui ingresso avviene dal civico 3 di via Vicolo delle Moli mentre al civico 5 per il locale deposito.

Si accede al complesso immobiliare percorrendo la via Vicolo delle Moli, collegata alla principale via Carlo Alberto, fino al civico n. 3 o 5.

La zona risulta da tempo edificata, caratterizzata da fabbricati costruiti in epoca anteriore al 1 Settembre 1967. L'immobile nel suo complesso è composto un appartamento per civile abitazione sviluppato su due piani, primo e secondo, e un locale deposito posto a piano terra. I confini riscontrati in sede di sopralluogo sono con proprietà terzi ai lati mentre a est e precisamente in corrispondenza dell'ingresso confina con via Vicolo delle Moli. Il fabbricato in oggetto risulta edificato con struttura in muratura caratteristica del tipo economico. I materiali impiegati sono quelli correnti all'epoca di edificazione antecedente al 1967.

Lo stato attuale dell'immobile risente della normale usura dovuta al tempo e ai mancati interventi manutentivi che hanno portato ad una notevole esistenza di umidità sparsa nonché marcata presenza di muffa .

L'immobile in argomento, facente parte di una struttura in sopraelevazione, nel suo complesso è composto da un locale deposito a piano terra e un appartamento sviluppato su due piani:

primo piano composto da ampio ingresso, latrina, due camere da letto collegate tra loro, balcone, cucina soggiorno, pozzo luce.

Il collegamento dall'ingresso al piano primo avviene attraverso una scala, caratterizzata da una rilevante pendenza e molto stretta. Dalla sala cucina – soggiorno si accede attraverso un scala in metallo al piano secondo ove è presente una camera con annessa latrina in precarie condizioni e non è stato possibile accedere oltre a un'ampia terrazza.

L'ubicazione dello stabile e la scarsa presenza di aperture determinano all'interno

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

dell'edificio poca luce e scarso ricambio d'aria. Infatti, il vano soggiorno – cucina presenta solo un'apertura in prossimità del pozzo luce, la camera da letto n. 1 non presenta aperture mentre nella n. 2 è presente un balcone.

La descrizione dell'immobile, non sottoposto alla normale manutenzione in grado di eliminare la presenza di umidità e muffa pone in evidenza una notevole vetustà che rispecchia altresì il sito del degrado della zona. Lo stato di conservazione pone in risalto pavimenti in ceramica vetusti, le pareti tinteggiate con ducotone su rustico in parte anneriti dalla presenza di umidità e muffa, soffitti in discreto stato di conservazione, la presenza di un impianto di riscaldamento non idoneo alle esigenze di riscaldamento della casa, un impianto elettrico ed idrico fuori traccia ma funzionante. Il fabbricato esternamente risponde al tipo tradizionale della zona con intonaco misto a sabbia e cemento. Il vano garage posto a piano terra risulta anch'esso in condizioni di notevole vetustà.

Fabbricati siti in via Carlo Alberto catastalmente in testa alla ditta [redacted] proprietario per intero in regime di comunione, rilevato al N.C.E.U del Comune di Palagonia al

Tab. 4 PL2

Comune	Foglio	Par.lle	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito d.
Palagonia	23	1827 1830	2 1	A/4	2	4 vani	€ 95,03
Via Carlo Alberto n. 45 Piano: T - 1							

Il fabbricato in argomento fa parte di un complesso immobiliare sviluppato su più piani, il cui ingresso avviene dal civico 45 di via Carlo Alberto.

La zona risulta da tempo edificata, caratterizzata da fabbricati costruiti in epoca anteriore al 1 Settembre 1967. L'immobile nel suo complesso è composto un appartamento per civile abitazione sviluppato su due piani primo e secondo. I confini riscontrati in sede di sopralluogo sono con proprietà terzi ai lati mentre a sud e precisamente in corrispondenza dell'ingresso confina con via Carlo Alberto. Il fabbricato in oggetto risulta edificato con struttura in muratura caratteristica del tipo economico. I materiali impiegati sono quelli correnti all'epoca di edificazione antecedente al 1967.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in discrete condizioni a seguito dei interventi manutentivi apportati periodicamente.

L'immobile in argomento, nel suo complesso è composto da una zona giorno a piano terra, formata da un unico ambiente cucina e soggiorno e una zona notte posta a piano primo composta da un vano notte con annesso balcone prospiciente la via Carlo Alberto, un vano di collegamento tra l'ingresso e la camera da notte, la parte restante

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

dell'immobile in atto composta da un bagno e sgabuzzino, in planimetria catastale risulta un unico ambiente. Il collegamento dall'ingresso al piano primo avviene attraverso una scala in metallo, caratterizzata da una rilevante pendenza e molto stretta.

L'ubicazione dello stabile e la scarsa presenza di aperture determinano all'interno dell'edificio poca luce e scarso ricambio d'aria.

Lo stato di conservazione pone in evidenza pavimenti in gress, le pareti tinteggiate con ducotone, soffitti in discreto stato di conservazione, la presenza di un impianto di riscaldamento non idoneo alle esigenze di riscaldamento della casa, un impianto elettrico ed idrico funzionante. Il fabbricato esternamente risponde al tipo tradizionale della zona con intonaco misto a sabbia e cemento.

Si conferma il valore di stima:

Stima fabbricati

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE MQ		Valore €/mq	Valore attuale
Fabbricato via Vicolo Le Moli n. 3 Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/1 e 1827/5 graffata con la 1829/3	I° piano	120,00	€ 400,00	€ 48.000,00
	Balcone	1,75	€ 150,00	€ 262,50
	II° piano	33	€ 350,00	€ 11.550,00
	terrazza	21,60	€ 150,00	€ 3.240,00
		176		**€ 63.052,50**
Locale deposito via Vicolo Le Moli n 3 Foglio di mappa n 23 p.lla 1827 sub 1		66	€ 300,00	**€ 19.800,00**
Fabbricato via Carlo Alberto n. 45 Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/2, graffata con la 1830/1	Piano T	64,50	€ 400,00	€ 25.800,00
	I° piano	93,00	€ 400,00	€ 32.500,00
	Balcone	1,40	€ 200,00	€ 280,00
		159		**€ 58.630,00**

Per quando riguarda i terreni si confermano i valori dei fondi siti in agro di Palagonia mentre quelli ubicati in agro di Militello in Val di Catania il valore è stato aggiornato considerato che si trovano in uno stato degradato. Pertanto i valori di stima sono di seguito riportati:

Stima dei terreni

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE MQ		Valore €/mq	Valore attuale
Terreno agro di Militello in Val di Catania Foglio di mappa n 14	Terreno	8.600	€ 1,20	€ 10.320,00
	Fabbricato	54	€ 200,00	€ 10.800,00
				€ 21.120,00
Terreno agro di Palagonia Foglio di mappa n 26	Terreno	19.658	€ 2,00	€ 39.316,00
	Fabbricato	38	€ 200,00	€ 7.600,00
				€ 46.916,00
Terreno agro di Palagonia Foglio di mappa n 28	Agrumeto	7356	€ 2,00	€ 14.712,00
	fabbricato	88	€ 200,00	€ 17.600,00
				€ 32.312,00

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

- ***e un progetto per la divisione della quota relativa all'esecutato, in modo da rispettare il più possibile le quote di pertinenza di ciascun comproprietario (con minore previsione possibile di conguagli in denaro) e, laddove sia attuabile, perché nella individuazione dei lotti tenga altresì conto di eventuali possessi attuali dei beni, tentando di addivenire, durante i sopralluoghi, ad un accordo con i comproprietari per la divisione suddetta***

Lo scrivente al fine di predisporre un progetto per la divisione della quota relativa all'esecutato, in modo da rispettare il più possibile le quote di pertinenza di ciascun comproprietario, preso atto delle valutazioni di seguito riportate

Fabbricati

Descrizione	Valore	Costo Regol.ne	Valore finale	Valore quota espropriata ½
Fabbricato via Vicolo Le Moli n. 3 Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/1 e 1827/5 graffata con la 1829/3	€ 63.650,00	€ 450,00 Pratica catastale	€ 62.602,50	**€ 31.301.25,00**
Locale deposito via Vicolo Le Moli n 3 Foglio di mappa n 23 p.lla 1827 sub 1	€ 19.800,00	€ 0,00	€ 19.800,00	**€ 9.900,00**
Fabbricato via Carlo Alberto n. 45 Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/2, graffata con la 1830/1	€ 58.630,00	€ 450,00 Pratica catastale	€ 58.180,00	**€ 29.090,00**

Terreni

Descrizione	Valore	Costo Regol.ne	Valore finale	Valore quota espropriata ½
Terreno agro di Militello in Val di Catania Foglio di mappa n 14	€ 28.000,00	€ 1.200,00 Costo acc.mento	€ 19.920,00	**€ 9.960,00**
Terreno agro di Palagonia Foglio di mappa n 26	€ 46.916,00	€ 1.200,00 Costo acc.mento	€ 45.716,00	**€ 22.858,00**
Terreno agro di Palagonia Foglio di mappa n 28	€ 32.312,00	€ 1.200,00 Costo acc.mento	€ 31.112,00	**€ 15.556,00**

l'intero importo ottenuto dalla somma dei valori dei fondi agricoli e dei fabbricati è pari a € 237.330,50, la quota oggetto di pignoramento è pari a ½ per cui il valore sarà € 118.665,25.

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

Propone due soluzioni:

1. soluzione	
<u>- Fabbricato via Vicolo Le Moli n. 3</u>	
Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/1 e 1827/5 graffata con la 1829/3	€ 62.602,50
<u>- Fabbricato via Carlo Alberto n. 45</u>	
Foglio di mappa n 23 p.lle 1827/2, graffata con la 1830/1	€ 58.180,00
sommano	€ 120.782,50
per cui assegnato i fondi sopra riportati si avrà un conguaglio di	**€ 2.117,25** (120.782,50 – 118.665.25)

2. soluzione	
<u>- Locale deposito via Vicolo Le Moli n 3</u>	
Foglio di mappa n 23 p.lla 1827 sub 1	€ 19.800,00
<u>- Terreno agro di Militello in Val di Catania</u>	
Foglio di mappa n 14	€ 19.920,00
<u>- Terreno agro di Palagonia</u>	
Foglio di mappa n 26	€ 45.716,00
<u>- Terreno agro di Palagonia</u>	
Foglio di mappa n 28	€ 31.112,00
sommano	€ 116.548,00
per cui assegnato i fondi sopra riportati si avrà un conguaglio di	- **€ 2.117,25** (116.548,00 - 118.665,25)

Conclusioni

Lo scrivente ritiene le due soluzioni sopra riporte sono quelle che richiedono minor conguaglio in denaro e tecnicamente le più idonee alla divisione.

Le stesse, così come previsto nell'incarico ricevuto dalla sv, sono state inoltrate alle parti le quali hanno visionato e concordato sulle stesse non presentando nessuna controdeduzione.

Pertanto, lo scrivente produce quando su riportato e rimane a disposizione per eventuale chiarimento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Agr. Simone Amato)

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a

Allegato 1

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Unica civile

R.g. 1585/2014

Il G.,

a scioglimento della riserva del 3.10.2016;

letti gli atti;

rilevata la necessità di conferire incarico a CTU perché, considerati i beni oggetto di pignoramento (esclusi naturalmente quello oggetto di esproprio pubblico, perché di proprietà demaniale pp. 457 458 459), perché verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari ed eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, predisponga copia aggiornata della relazione di stima e un progetto per la divisione della quota relativa all'esecutato, in modo da rispettare il più possibile le quote di pertinenza di ciascun comproprietario (con minore previsione possibile di conguagli in denaro) e, laddove sia attuabile, perché nella individuazione dei lotti tenga altresì conto di eventuali possessi attuali dei beni, tentando di addivenire, durante i sopralluoghi, ad un accordo con i comproprietari per la divisione suddetta.

Fissa per il giuramento l'udienza del 28.6.2017.

Si comunichi alle parti e al CTU Agronomo Simone Amato.

Caltagirone, 21/10/2016

Il G.

Dott.ssa Daniela Angelozzi

Firmato Da: ANGELOZZI DANIELA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10586

Firmato Da: AMATO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5e9543def5860b2f0498c6befaf07a