



## TRIBUNALE DI CATANIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI



*GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. SSA FASCETTO*

*PROCEDURA N. 381/2010 REG. GEN. ESEC. IMM.*



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*CTU Arch. Massimo Rapisarda*



## 1 MANDATO

A) Identificare esattamente i beni pignorati 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; verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e precisando, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;

B) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

C) 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;

D) Accertare la provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

E) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta

F) 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

G) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

H) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico

I) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile

J) 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, 6 comma



K) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,;

L) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita quali ad esempio la tipologia di ciascuno immobile



M) Determini il valore di ciascuno immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria

N) indicare 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;

O) allegare idonea documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

P) accerti nel caso 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;



Q) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari



## **2 PREMESSA**

In merito alla procedura in oggetto si rappresenta quanto segue:

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Massimo Rapisarda in data 04/06/2018, sottoscriveva in Cancelleria, verbale di giuramento di esperto stimatore per la stima dei beni pignorati.

In data 9 gennaio 2019, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa M. Fascetto conferiva allo scrivente Arch. Massimo Rapisarda con studio in via Don Milani n. 3 Paternò (CT), l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio per valutare i beni oggetto di procedimento esecutivo, iscritto al Tribunale di Catania Proc. Esec. N. 381/2010 R. G., che consistono in dei fondi rustici siti nel territorio di Cesarò (Me), contrada Bolo-Bacilotta.

## **3 LE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Ritirati i fascicoli ed esaminati gli atti della causa in oggetto, con distinte raccomandate datate 24 Luglio 2018 il CTU avvisava le parti circa l'inizio delle operazioni di accertamento peritale, fissando il sopralluogo per il giorno 28 Agosto 2018 alle ore 9:30 presso gli immobili siti nel Comune di Cesarò (Me), contrada Bolo-Bacilotta.

Nel giorno ed nell'ora stabiliti avevano inizio le operazioni peritali presso il suddetto immobile. Sui luoghi erano presenti il Sig. \_\_\_\_\_ (Parte in Causa) e il Sig. \_\_\_\_\_ (fratello di una delle parti in causa). Con le suddette parti è stato possibile accedere agli immobili in oggetto per effettuare il sopralluogo. Il CTU effettuava i rilievi fotografici dei luoghi.

Successivamente, lo scrivente provvedeva e redigere apposito verbale di sopralluogo, regolarmente firmato dalle parti.

### **A- IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

- 1) FONDO RUSTICO SITO IN TERRITORIO DI CESARO', CONTRADA BOLO-BASILOTTA, ESTESO MQ 15.955; CENSITO NEL N. C. T. DEL COMUNE DI CESARO' AL FOGLIO 79, PARTICELLE 143, 145, 146, 114, 147, 142, 101, 141, 148, 149, 150,
- 2) FONDO RUSTICO SITO IN TERRITORIO DI CESARO', CONTRADA BOLO-BASILOTTA, ESTESO MQ 31.710; CENSITO NEL N. C. T. DEL COMUNE DI CESARO' AL FOGLIO 79, PARTICELLE 25, 94, 105, 97, 103 E 106
- 3) FONDO RUSTICO SITO IN TERRITORIO DI CESARO', CONTRADA BOLO-BASILOTTA, ESTESO MQ 15.955; CENSITO NEL N. C. T. DEL COMUNE DI CESARO' AL FOGLIO 79, PARTICELLE 143, 145, 146, 114, 147, 142, 101, 141, 148, 149, 150,

COMUNE DI CESARO' AL FOGLIO 79, PARTICELLA 68



**B- VERIFICHI LA CORRETEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento sono corretti.

**C- VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE**

L'immobile 1 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 15.955; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 143, 144, 145, 146, 114, 147, 142, 101, 141, 148, 149, 150, di proprietà indivisa dei coniugi

L'immobile 2 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 31.710; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 25, 94, 105, 97, 103 e 106 è di proprietà indivisa nella misura di un ¼ ciascuno dei coniugi



- 3) L'immobile 3 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 3.040; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 68 risulta di proprietà indivisa nella misura di un ¼ ciascuno dei coniugi

**D- PROVENIENZA DELLA FABBRICA**



A detti signori era pervenuto come segue:

IMMOBILE 1. Intestato a \_\_\_\_\_, proprietario per 1000/1000, in regime di comunione dei beni pervenuto con Atto pubblico di cessione del 16 settembre 1998, voltura in atti del 02 febbraio 1999, Repertorio n. 143344, ufficiale rogante Notaio Guzzanti Michele in Adrano (CT), registrazione n.

827.01/1999 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE 2. Intestato a



pervenuto con Atto pubblico di cessione del 10 maggio 1992, protocollo n. 52775, voltura in atti del 28 febbraio 2002, Repertorio n. 29158, ufficiale rogante Notaio isola Nunzio in Bronte (CT), registrazione U. R. sede Catania n. 6415 del 15/05/1992 compravendita n. 8814.1/1992.

IMMOBILE 2

proprietario per  $\frac{1}{4}$ , pervenuto con Atto pubblico di cessione del 16 maggio 1992, protocollo n. 52147, voltura in atti del 27 febbraio 2002, Repertorio n. 29168, ufficiale rogante Notaio isola Nunzio in Bronte (CT), registrazione U. R. sede Catania n. 6821 del 28/05/1992 compravendita n. 427.1/1993.

IMMOBILE 3. Intestato



pervenuto con Atto pubblico di cessione del 18 dicembre 1998, voltura in atti del 14 luglio 1999, Repertorio n. 144890, ufficiale rogante Notaio Guzzanti Michele in Adrano (CT), registrazione n. 5180.1/1999.

**E- SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA.**

La documentazione presente nel fascicolo è completa e corretta.



**F- ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

1) Form. n. 43/312 del 8 gennaio 1999

Guzzandi, per Lire 119.582.000 a favore della BANCA DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI Contro

2) Form. n. 28365/4249 del 6 dicembre 2004

Separazione dei beni a rogito notaio G. Lombardo del 25 novembre 2004 a favore e

3) Form. n. 6796/2331 del 31 maggio 2007

Iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, sorte totale Euro 7.478,78, a favore di SERIT SICILIA S.P.A.

4) Form. n. 399/3412 del 24 gennaio 2008

Iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, sorte totale Euro 118.996,52, a favore di SERIT SICILIA S.P.A.

5) Form. n. 17271/25629 del 3 agosto 2010

Pignoramento del 29 marzo 2010 ordinato dal tribunale di Catania, a favore di

6) Form. n. 20112/14988 del 13 agosto 2014

Pignoramento del 02 luglio 2014 ordinato dal tribunale di Catania, a favore di UNICREDIT S.P.A. e

#### G- PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile 1 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 15.955; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 143, 144, 145, 146, 114, 147, 142, 101, 141, 148, 149, 150,

N.	DATI INDICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA	CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO	
							ha are ca		DOMENICALE	AGRARIO
1	79	141			SEM/ARB	2	0,20	50,00	1,29 €	0,26 €
2	79	143			SEM/ARB	2	0,50	30,00	2,74 €	0,50 €
3	79	144		AA	ULIVETO	1	0,80	29,00	3,64 €	3,85 €
				AB	MANDORLETO	1	0,10	81,00	0,75 €	0,61 €
4	79	145		AA	ULIVETO	1	14,00	36,00	6,30 €	6,67 €
				AB	MANDORLETO	1	0,20	0,40	0,84 €	0,68 €
5	79	146		AA	ULIVETO	1	0,10	0,80	0,47 €	0,50 €
				AB	MANDORLETO	1	0,10	0,90	0,57 €	0,56 €

6	79	148			MANDORLETO	1	12,00	50,00	5,16 €	4,20 €
7	79	149			MANDORLETO	1	0,80	20,00	3,39 €	2,75 €
8	79	150			MANDORLETO	1	10,00	80,00	4,46 €	3,63 €
9	79	151			MANDORLETO	1	10,00	20,00	4,21 €	3,42 €

N.	DATI INDICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO		
						ha	are ca	DOMENICALE	AGRARIO	
1	79	142		AA	SEMIN/ARB	2	13,00	34,00	6,89 €	1,38 €
				AB	ULIVETO	1	0,40	56,00	2,00 €	2,12 €
2	79	147			MANDORLETO	1	-	50,00	0,21 €	0,17 €

N.	DATI INDICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO		
						ha	are ca	DOMENICALE	AGRARIO	
1	79	101			MANDORLETO	1	54,00	50,00	22,52 €	18,10 €

L'immobile 2 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 31.710; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 25, 94, 105, 97, 103 e 106

N.	DATI INDICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO		
						ha	are ca	DOMENICALE	AGRARIO	
1	79	97			SEM/ARB	2	74,00	40,00	38,42 €	7,68 €
2	79	103			MANDARLETO	1	22,00	10,00	9,13 €	7,42 €
3	79	106			SEM/ARB	2	65,00	80,00	33,98 €	6,80 €

N.	DATI INDICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE		REDDITO		
						ha	are ca	DOMENICALE	AGRARIO	
1	79	25			FABB RURALE		-	60,00		
2	79	94			SEM/ARB	2	73,00	-	37,70 €	7,54 €
3	79	105			SEM/ARB	2	81,00	20,00	41,94 €	8,39 €



L'immobile 3 costituito da un fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 3.040; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 68

N.	DATI INDICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ	QUALITA CLASSE		SUPERFICIE		REDDITO	
						ha are ca		DOMENICALE	AGRARIO	
1	79	68			SEM/ARB	3	30,00	40,00	9,42 €	3,14 €

**H- INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il CTU dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, allo stato attuale il terreno

Ricade in Zona "E" Verde Agricolo con indice di edificabilità fondiaria di 0.03 mc/mq.

**I- ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO.**

Nulla si rileva trattandosi di fondo rustico.

**J- VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ART.40, COMMA 6 DELLA LEGGE 47/1985 O DELL'ART. 46 C D. P. R. 380/01.**

Nulla si rileva trattandosi di fondo rustico.

**K- ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

I beni oggetto di procedura esecutiva sono occupati dai debitori esecutati

**L- ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

Prima di procedere alla stima del compendio pignorato ed, in particolare, alla determinazione del prezzo d'asta per la vendita all'incanto, si ritiene opportuno precisare che gli immobili 1 e 2 fanno parte del medesimo appezzamento a cui si arriva tramite una strada interpoderale sconnessa e di difficile percorrenza.

I suddetti fondi hanno forma irregolare, la superficie è di circa 47.705 mq, con una pendenza che varia tra il 5 ed il 10 %, attualmente coltivati a pereto con impianto d'irrigazione a baffle alimentato da un laghetto per uso irriguo, inoltre all'interno è presente un fabbricato rurale, verosimilmente, adibito a ricovero attrezzi.

L'immobile 3 si presenta con le medesime caratteristiche degli immobili 1 e 2, attualmente risulta essere coltivato a pereto da uno dei creditori esecutati.

**M- DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO**

Vista la situazione degli immobili descritta sopra, a parere del consulente il modo migliore per determinarne il loro valore è quello della stima sintetica - Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona).

Fonti:

- a) Agenzia del territorio;
- b) Indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe;
- c) Informazioni acquisite presso, agenzie immobiliari locali, colleghi, ed un mezzadro (residenti in zona) di fiducia del CTU.

Supportato dalle fonti di cui sopra, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di appezzamenti e fabbricati rurali ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano nel modo seguente:

Frutteto (Pereto) a 37.000,00 euro\* Ha

Fabbricato rurale a 250,00 Euro/Mq

**STIMA SINTETICA**

**IMMOBILE 1-2**

FONDO Ha 4,7705 \* 37.000 EURO = 176.508,50

FABBRICATO RURALE Mq 60,00 \* 250,00 EURO= 15.000,00



**IMMOBILE 3**

FONDO He 0,3040 \* 37.000 EURO = 11.248,00

**Per i valori sopra calcolati, si attribuisce agli immobili in oggetto il valore di stima, in cifra tonda,**

**IMMOBILE 1-2**

**€. 191.000,00 (CENTONOVANTUNOMILA,00 EURO).**

**IMMOBILE 3**

**€. 11.000,00 (UNDICIMILAMILA,00 EURO).**

L'immobile risulta occupato.



**N- INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI VENDITA SEPARATA DEI BENI**

Il Ctu ha verificato che i bene possono essere messi in vendita in due lotti distinti e precisamente:

**LOTTO 1**

IMMOBILE 1. Fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 15.955; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 143, 145, 146, 114, 147, 142, 101, 141, 148, 149, 150,

IMMOBILE 2. Fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 31.710; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particelle 25, 94, 105, 97, 103 e 106



**LOTTO 2**

IMMOBILE 3. Fondo rustico sito in territorio di Cesaro', contrada Bolo-Basilotta, esteso mq 3040; censito nel n. c. t. del comune di Cesaro' al foglio 79, particella 68

**O- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA DEI BENI**



Si producono in allegato: le foto 1-2- 3-4-5-6-7-8 relative degli immobili.

Planimetrie Catastali

**P- ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DE BITORE**



IMMOBILE 1. Intestato a \_\_\_\_\_, proprietario per 1000/1000, in comunione dei beni con \_\_\_\_\_

IMMOBILE 2. Intestato a \_\_\_\_\_, proprietario per 1/4, \_\_\_\_\_ proprietario per 1/4, \_\_\_\_\_ proprietario per 1/4,

IMMOBILE 3. Intestato a \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2, \_\_\_\_\_ proprietario per 1/4, \_\_\_\_\_ proprietario per 1/4,



**Q- NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE**

Non si procede alla redazione di un progetto di divisione atteso che tutti i proprietari sono colpiti dalla procedura esecutiva.

**IVA E REQUISITI TIPOLOGICI COSTRUTTIVI**

La cessione dell'immobile sarà soggetta ad imposta I.V.A. nella misura attualmente prevista del 10% come disposto per cessioni di immobili classati catastalmente "non di lusso".



Tanto doveva il CTU per l'incarico conferitogli

Paternò, 02 Febbraio 2018

In fede



Alla presente si allegano i seguenti elaborati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura catastale: 
- 4) Ricevuta raccomandata per sopralluogo
- 5) Avviso per inizio sopralluogo
- 6) Verbale delle di sopralluogo;

