

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 66/2017 R.G.Es.

G. Dott. A. M. Patrizia CAVALLARO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

DATA

Caltagirone, 20/01/2021

Il CTU

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto



Indice

1. Premessa.....	2
2. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell’Esecuzione	2
3. Termine assegnato.....	5
4. Svolgimento attività legate al mandato	5
5. Risposte ai quesiti del Giudice dell’Esecuzione	7
5.1. Quesito 1).....	7
5.2. Quesito 2).....	9
5.3. Quesito 3)	9
5.4. Quesito 4).....	9
5.5. Quesito 5).....	10
5.6. Quesito 6)	10
5.7. Quesito 7).....	11
5.8. Quesito 8).....	11
5.9. Quesito 9).....	12
5.10. Quesito 10)	18
5.11. Quesito 11)	18
5.12. Quesito 12).....	19
5.13. Quesito 13)	20
5.14. Quesito 14)	20
5.15. Quesito 15).....	20
5.16. Quesito 16)	20
5.17. Quesito 17)	21
5.18. Quesito 18)	21
5.19. Quesito 19)	22
5.20. Quesito 20)	30
5.21. Quesito 21)	31
5.22. Quesito 22)	31



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa

Con atto di precetto notificato in data 01/03/2017 il creditore procedente intimava ai debitori esecutati di pagare entro il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso, la complessiva somma di € 63.829,55 (oltre interessi successivi, spese di notifica e quant'altro dovuto per legge o per contratto); l'intimidazione di pagamento restava infruttuosa.

Con atto di pignoramento notificato in data 02/05/2017 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 09/06/2017 ai nn. 20818/15677, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento immobiliare il seguente immobile, così descritto e identificato¹:

- Casa per civile abitazione sita in Vizzini, via Michele Bianchi n.46, piano S1-T-1-2, composta da nove vani catastali, confinante con la detta via, con via Galli e con proprietà di terzi, salvi migliori e più attuali confini, nel N.C.E.U. del Comune di Vizzini la foglio 69, particella n.49 sub.1, via Michele Bianchi n.46, piano S1-T-1-2, cat. A/3, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 269,59.

2. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione

Con decreto del 10 febbraio 2018 (cfr. ALL.1), il Giudice dell'Esecuzione, G. Dott. A. M. Patrizia CAVALLARO, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Giovanna Regalbuto, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento n.66/2017 R.G.Es. promosso dalla Unicredit Spa nei confronti [REDACTED] conferendogli per il giorno del giuramento, fissato per il 21 febbraio 2018, il mandato con cui sottoponeva i seguenti quesiti:

- 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»;*
- 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*

¹ Cfr. Atto di pignoramento.



pignoramento abbia colpite quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»;

- 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»;*
- 4) *«**accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio»;*
- 5) *«**segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente»;*
- 6) *«**accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento»;*
- 7) *«**accerti** se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»;*
- 8) *«**indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»;*
- 9) *«**descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc..). Il G.E. dà 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»;*
- 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentendo la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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»;*
- 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»;

- 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 n. 47/1985 o 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»;*
- 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»;*
- 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»;*
- 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»;*
- 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 c.p.c., 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»;*
- 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 etc.) 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 civici, etc.) »;

- 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»;
- 19)«**determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria»;
- 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»;
- 21)«**alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»;
- 22)«**verifichi**, 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».

3. Termine assegnato

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questa CTU il termine ultimo di 120 giorni per l'espletamento dell'incarico e quindi il deposito della relazione scritta, previsto per il 21/06/2018. Per mancato ricevimento acconto entro i termini ed ulteriori impedimenti, da non attribuirsi alla responsabilità della sottoscritta CTU, venivano richieste e ottenute proroghe, che procrastinavano la data di deposito al 29/01/2021 (cfr. ALL.8).

4. Svolgimento attività legate al mandato

Appena ricevuto il mandato, la sottoscritta acquisiva la documentazione contenuta all'interno del fascicolo di causa e avviava immediatamente le attività di ricerca e studio relative al caso in esame.

In data 21/06/2018 la sottoscritta richiedeva e otteneva una proroga per il mancato ricevimento dell'acconto, che procrastinava la data di scadenza al 19/10/2018.

In data 06/07/2018 la sottoscritta inviava la richiesta di accesso agli atti, corredata di documentazione, per via pec all'ufficio preposto per accedere al fascicolo relativo al fabbricato in questione.



In data 07/09/2018 la sottoscritta richiedeva all'ufficio anagrafe il certificato di residenza del debitore esecutato, che acquisiva in data 10/09/2018.

In data 08/10/2018 veniva trasmesso dall'ufficio tecnico l'esito della richiesta di accesso agli atti (cfr. ALL.7).

In data 28/09/2018 la sottoscritta richiedeva ed otteneva ulteriori proroghe per il mancato ricevimento dell'acconto disposto dal Giudice.

In data 17/04/2019 la sottoscritta inviava la richiesta di certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, oggetto della procedura, che veniva acquisito successivamente.

In data 18/04/2019 la sottoscritta inviava all'indirizzo di residenza dell'esecutato l'avviso di inizio delle attività peritali per mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno² e al legale del creditore procedente per posta certificata.

Il 30/04/2019 la sottoscritta si recava presso i luoghi, oggetto di causa, per eseguire il sopralluogo ma senza fortuna, in quanto all'appuntamento non si presentava nessuno (cfr. ALL.2). In data 06/05/2019 veniva comunicata una nuova data di sopralluogo, a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno³ all'indirizzo del debitore esecutato e via pec al procuratore legale della parte procedente.

Il giorno del sopralluogo, il 23/05/2018, la sottoscritta si presentava presso i luoghi ma senza alcun riscontro da parte del debitore, che disertava l'incontro (cfr. ALL.2). Conclusa l'attesa infruttuosa, la sottoscritta si recava presso la stazione dei Carabinieri per avere informazioni sulle modalità per poter concordare un accesso forzoso.

In data 06/06/2019 la sottoscritta inviava un'istanza al Giudice, in cui relazionava lo stato delle attività peritali, chiedeva autorizzazione all'ausilio del fabbro e contestualmente veniva richiesta una proroga per il deposito della relazione tecnica. Il Giudice in data 01/07/2019 autorizzava quanto richiesto (vedi ALL.2).

In data 12/07/2019 la sottoscritta inviava al comando dei carabinieri una pec per concordare i termini del sopralluogo, così come suggeritole in data 06/06/2019, ma alla richiesta non seguiva alcun riscontro.

In data 09/12/2019 la sottoscritta presentava una nuova istanza al Giudice per rappresentare lo stato dell'arte chiedendo la nomina di custode e un'ulteriore proroga (cfr. ALL.9).

² N.052603877767.

³ N.052603873341.



In data 25/09/2020 in sede di udienza si trattava la causa e venivano rappresentate le difficoltà incontrate e il Giudice fissava una nuova data di deposito.

In data 19/10/2020 la sottoscritta riusciva per vie brevi a contattare il comando dei Carabinieri di Vizzini, concordando le modalità per poter accedere forzosamente, qualora per la terza volta non si fosse presentato il debitore esecutato all'appuntamento per consentire l'inizio delle attività peritali. In data 27/10/2020 veniva inviata comunicazione di inizio attività peritali al debitore esecutato tramite posta raccomandata con ricevuta di ritorno⁴ e via pec al procuratore legale della parte procedente e al comando dei Carabinieri di Vizzini, così come concordato.

Im data 17/11/2020 veniva richiesto presso gli uffici estratto di matrimonio del debitore esecutato.

In data 25/11/2020 la sottoscritta si recava presso i luoghi, oggetto di causa, per effettuarne il sopralluogo. L'abitazione era occupata dalla famiglia del figlio del debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso senza ricorrere all'ausilio delle forze dell'ordine. La sottoscritta ha dunque potuto svolgere le attività di rilievo dell'immobile e di produzione di materiale fotografico (cfr. ALL.2). Lo stesso giorno, concluso il sopralluogo la sottoscritta si recava presso i locali dell'ufficio tecnico per chiedere chiarimenti in merito alla regolarità urbanistica del fabbricato. La sottoscritta, in data 9/12/2020, chiedeva ulteriori approfondimenti circa la posizione del fabbricato e in data 13/01/2020 otteneva i chiarimenti richiesti.

In data 03/01/2021 la sottoscritta presentava un'istanza al Giudice in cui rassegnava la difficoltà di reperimento e produzione dell'atto di provenienza, rilevando che le due certificazioni ipocatastale, prodotte agli atti, mancavano della ricostruzione ventennale della continuità delle trascrizioni.

5. Risposte ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione

5.1. Quesito 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»*

Il bene, oggetto di causa, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso, così come riportato nell'atto di pignoramento, consiste in:

⁴ N.052254609793.



- Casa per civile abitazione sita in Vizzini, in via Michele Bianchi n.46, piano S1-T-1-2, composta di nove vani catastali, confinante con la detta via, con via Galli e con proprietà di terzi, salvi migliori e più attuali confini, nel N.C.E.U. del Comune di Vizzini al foglio 69, particella n.49 sub.1, via Michele Bianchi n.46, piano S1 – T-1-2, cat- A/3, classe 3, vani 9, rendita catastale euro 269,59.

Dai controlli, effettuati dalla sottoscritta, negli uffici competenti catastali risultano confermati i dati relativi ai beni, oggetto di causa, identificati catastalmente come segue (cfr. ALL.3):

IMMOBILE – ABITAZIONE

UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VIZZINI										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ULTERIORI INFORMAZIONI	
Numero imm.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo	
1	69	49	1	A/3	3	9 vani	Totale: 240 mq Totale escluse aree scoperte: 232 mq	Euro 269,59	Via Michele Bianchi 46, piano S1-T-1-2	
Intestato								-Proprietà personale per 1/1		

Inoltre il bene risulta interamente intestato al debitore esecutato (Proprietà per la quota di 1/1).

Non si sono rilevate delle difformità tra i dati catastali e i dati emergenti dai certificati in atti; in sede di operazioni peritali sono state riscontrate delle difformità tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto. Le difformità riguardano una bucatara presente al piano terra non presente in mappa, probabilmente dimenticata, l'altezza del piano seminterrato e la presenza di un solaio in c.a. che divide in altezza il livello del "magazzino" (cfr. ALL.6).

Inquadramento generale e confini

Il fabbricato, oggetto di causa, è sito in Via Michele Bianchi al civico 46 in Vizzini ed è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 69, particella 49, sub.1.

Dal sopralluogo emerge che il fabbricato si sviluppa lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, perpendicolarmente alla strada su cui è ubicato l'ingresso, Via



Michele Bianchi e alla Via Galli, e confina con proprietà di altre ditte sul lato Nord-Est e Sud-Ovest.

I confini quindi dell'immobile sono così definiti:

- sul lato SE confina con la strada pubblica, Via Galli;
- sul lato SO con la particella 50 di proprietà di altra ditta;
- sul lato NO con la Via Michele Bianchi;
- sul lato NE con la particella 185 di proprietà di altra ditta.

5.2. Quesito 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»;*

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa, anche se è carente della ricostruzione ventennale della continuità delle trascrizioni. I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota sono corretti e vi è rispondenza tra i due atti. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore.

5.3. Quesito 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»*

Il bene, oggetto di causa, dai riscontri effettuati risulta nella piena proprietà del debitore esecutato, coniugato in regime di comunione dei beni, così come riportato nel contratto di mutuo.

5.4. Quesito 4) *«accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio»*

Dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'ex art.567 c.p.c., dalla sua integrazione, prodotta agli atti, dalle ispezioni ipotecarie da me eseguite e prodotte agli atti (cfr. ALL.7), si evince che l'immobile, oggetto di causa, è pervenuto al debitore esecutato come segue:

- Atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Marco Cannizzo di Catania del 01/09/2009 rep.n.43355 e trascritto all'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania ai nn.2464/1918 del 22/01/2019 [redacted]

[redacted] (già proprietario di



1/4) contro [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 3/4 a seguito della sua morte avvenuta in data 2 agosto 2009;

- Atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Marco Cannizzo di Catania del 01/09/2009 rep.n.43355 e trascritto all'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania ai nn.2465/1919 del 22/01/2019 a favore del debitore esecutato contro il padre, [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/4 e della madre per la quota di 3/4 a seguito della morte del padre del debitore esecutato avvenuta in data 17 giugno 2005;
- Non è stato possibile rintracciare la provenienza del bene e in che modo questo sia pervenuto ai de cuius del debitore esecutato per le quote di 1/2 per ciascuno.

Dunque la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento del 02/05/2017 non è stata verificata, non avendo reperito l'atto di provenienza originario e anteriore al ventennio.

Dalle ispezioni catastali eseguite non è stato possibile identificare gli estremi per poter risalire all'atto di provenienza. Peraltro è d'obbligo sottolineare che quanto riferito nella prima relazione ipocatastale redatta dal Notaio De Leo circa la difficoltà di ritrovare l'immobile all'interno delle successioni eseguite si riscontra fino alla data attuale. Risultano invece le note di trascrizione relative alla tacita accettazione di eredità sull'immobile in oggetto, derivanti dall'atto di mutuo contratto in data 01/09/2009.

5.5. Quesito 5) «segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a 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 è completa, anche se come si è precedentemente evidenziato manca la ricostruzione della continuità ventennale delle trascrizioni, non essendo stati prodotti gli estremi dell'atto di provenienza.

5.6. Quesito 6) «accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento»

L'immobile risulta accatastato ma le planimetrie catastali presentano delle difformità per cui occorre provvedere a un loro aggiornamento. Le variazioni interessano una bucatina al piano terra non presente in planimetria catastale,



l'altezza del piano seminterrato e la realizzazione di un solaio. I costi di accatastamento ammontano a circa € 800.

5.7. Quesito 7) *«accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»*

Dalla documentazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania si rileva che l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA volontaria** iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Catania il 03/09/2009 ai nn.49135/12352 a garanzia dell'atto di mutuo rogato dal Notaio Marco Cannizzo di Catania rep.43355 del 1/09/2009 a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A. per il montante di euro 94.500 contro [REDACTED] e gravante su:
 - Immobile in Vizzini, Via Michele Bianchi n.46, piano S1-T-1-2, foglio 69, particella 49 sub.1, cat. A/3, vani 9;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Atto di PIGNORAMENTO immobiliare** del 02/05/2017 del Tribunale di Caltagirone, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catania ai nn.20818/15677 in data 09/06/2017, in favore di Unicredit S.p.A. contro il [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante su:
 - Immobile in Vizzini, Via Michele Bianchi n.46, piano S1-T-1-2, foglio 69, particella 49 sub.1, cat. A/3, vani 9.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate e descritte saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

5.8. Quesito 8) *«indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»*

L'immobile pignorato ricade in zona "Bs" – Aree urbane sature - del vigente Piano Regolatore del Comune di Vizzini, nei termini riportati nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione (cfr. ALL.8).



5.9 Quesito 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc...)*» Il G.E. dà 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»

L'immobile pignorato consta in un fabbricato, che occupa l'intero lotto su cui insiste, sito in Vizzini. L'accesso all'abitazione avviene da Via Michele Bianchi al civico 46 dal piano terra mentre si può accedere anche da Via Galli dal piano seminterrato dal civico n.175. L'immobile si sviluppa su quattro livelli, tra loro comunicanti attraverso rampe di scale interne (piano seminterrato, terra, primo e piano secondo), lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est e perpendicolarmente alle due strade che lo lambiscono: Via Galli e Via Michele Bianchi, che si trovano su due quote stradali differenti (Cfr. ALL.12-FO-1-2-3).



Immagine 1: Inquadramento urbano del fabbricato indicato con il contorno in rosso. Le frecce indicano gli accessi alle due diverse quote: da Via Galli al civico n.175 e da Via M. Bianchi al civico n.46.

L'immobile è realizzato in muratura portante con solai in cemento armato. Il solaio di copertura è a falde in latero cemento.

La tinteggiatura esterna è di colore giallo ocra, mentre gli infissi sono in legno di colore marrone ad eccezione di qualcuno in alluminio, di colore bianco o dorato.

L'infisso esterno del piano seminterrato è di metallo.

Il fabbricato di forma rettangolare si sviluppa su quattro livelli: un piano seminterrato, adibito a garage-deposito con accesso diretto da Via Galli; un piano terra con accesso diretto da Via Michele Bianchi, adibito a civile abitazione, collegato al piano superiore tramite una rampa di scala; un piano primo e secondo adibiti ad abitazione collegati da una rampa di scala interna.



Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico sottotraccia, non è provvisto di impianto di riscaldamento ma solo di uno scaldacqua elettrico.

Lo stato di conservazione del fabbricato complessivamente è scadente: sebbene l'ingresso, la camera da letto del piano terra, il soggiorno dell'ultimo piano e il corridoio conservino lo stato delle rifiniture in discrete condizioni, anche se risultano evidenti i segni di un intervento di ristrutturazione carente delle rifiniture finali (vedi controsoffitto), non si può dire lo stesso dei restanti vani della casa, in particolar modo il bagno con evidenti segni di decadimento dovuto ad estese macchie di umidità e la cucina dell'ultimo piano, che versa in uno stato incipiente di degrado, con la copertura che necessita di un importante intervento. Anche buona parte degli infissi andrebbero sostituiti.

Lo stato di incuria è visibile anche nelle camere del piano primo, lasciate a deposito di materiali e mobilia ma anche nell'intervento di ristrutturazione lasciato incompleto di punti luce.

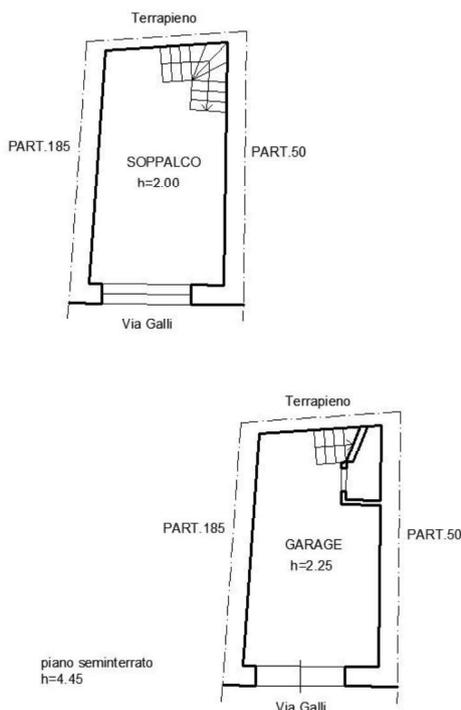
Anche i prospetti avrebbero bisogno di un intervento di rifacimento delle facciate e dei sottoballatoi.

Il fabbricato confina a Sud-Est con la Via Galli, a Sud-Ovest con la particella 50 di proprietà di altra ditta, a Nord-Ovest con la Via Michele Bianchi e a Nord-Est con la particella 185 di proprietà di altra ditta. L'unità abitativa è identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 69 particella 49, sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale pari a 240 mq, escluse le aree scoperte di 232 mq, rendita catastale euro 269,59.



Piano seminterrato

Il piano seminterrato, a cui si accede direttamente da Via Galli al civico n.175 è un locale adibito a garage – deposito, rifinito al rustico, all’interno del quale è stata realizzata una piccola rampa di scala con un solaio che divide l’ambiente in due livelli. La superficie utile è pari a 29,42 mq e l’altezza è pari a circa 2,25 m mentre il livello superiore è pari a circa 2,00 m per una superficie utile di 25,57 mq (Cfr. ALL.12-FO-4-5-6-7).



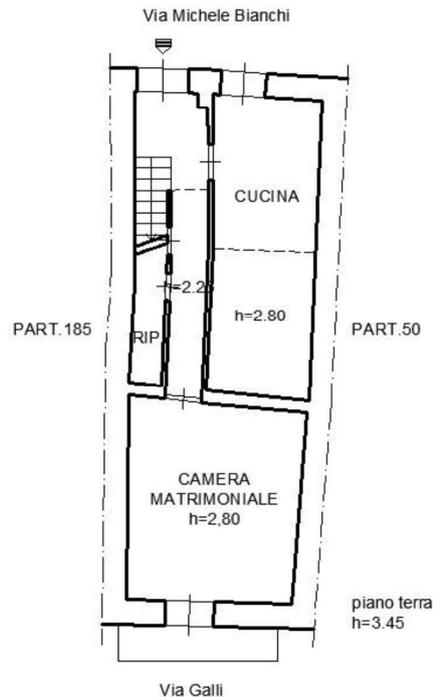
Dalla quota superiore attraverso una bucatina eseguita nella volta, che costituisce l’elemento di chiusura del vano seminterrato, si accede al piano superiore, piano terra dell’abitazione (Cfr. ALL.12-FO-7).

Piano terra

Una volta entrati nell’abitazione da Via Michele Bianchi ci si trova davanti una rampa di scala, che conduce al piano superiore, un corridoio che corre parallelamente alla scala e accompagna alla camera da letto matrimoniale, dotata di balcone, mentre sulla sinistra si colloca un ambiente stretto e lungo, adibito a cucina-soggiorno (Cfr. ALL.12-FO-8-9-10-11-12-13).

Nel sottoscala è ricavato uno spazio, destinato a ripostiglio, e l’accesso al piano seminterrato. Il piano terra per la gran parte del suo sviluppo è stato controsoffittato (Cfr. ALL.12-FO-12).





I due principali vani sono dotati di infissi esterni, in legno dotati di scuri ed entrambi porta-finestre. L'infisso su Via Galli è dotato di doppio infisso in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno.

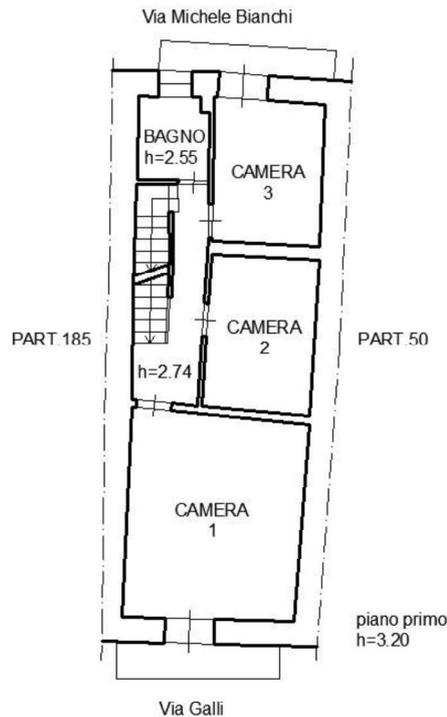
La pavimentazione del vano cucina-soggiorno è realizzata con piastrelle quadrate di medie dimensioni in gres porcellanato dalla tonalità chiara, mentre le pareti per una piccola parte piastrellate sono realizzate con pittura bianca e pittura color ocra. La pavimentazione degli ambienti restanti è realizzata con piastrelle di medie dimensioni in ceramica o in scagliette di cemento; le pareti sono pitturate con tinta bianca.

Il piano ha un'altezza utile pari a 3,45 m con parti controsoffittate fino ad ottenere un'altezza pari a 2,80 m nei vani principali e a 2,20 m nel corridoio con una superficie utile pari a 50,42 circa, vano scala e balcone escluso.

Piano primo

Percorrendo la rampa di scala, rivestita in lastre di marmo, si raggiunge il piano primo, che si compone di quattro ambienti: tre camere e un bagno (Cfr. ALL.12-FO-14-15-16-17-18-19).





Collocata in posizione frontale rispetto allo sbarco della rampa della scala si trova una camera matrimoniale, al momento in disuso dotata di balcone, con infisso in alluminio anodizzato, che si affaccia su Via Galli (Cfr. ALL.12 – FO 15); uscendo dalla camera da letto percorrendo il pianerottolo parallelamente alla rampa, si raggiunge una prima camera sulla destra, destinata a camera da letto (Cfr. ALL.12 – FO 16-17) non dotata di infissi, e una seconda che non si trova in un buono stato conservativo ed è utilizzata come deposito (Cfr. ALL.12 – FO 17-18) che ha una porta-finestra in legno bianco con relativi scuri e affaccio con balcone su Via Michele Bianchi; infine il bagno, che occupa la parte finale del corridoio (Cfr. ALL.12 – FO 19), dotato di infisso bianco in alluminio con persiane esterne.

Le porte intere sono in legno e vetro e di colore marrone.

La pavimentazione del piano ad eccezione del bagno, che è in piastrelle di ceramica di colore scuro, è realizzata con piastrelle quadrate di medie dimensioni in scagliette di marmo di color marrone. Le pareti del bagno sono per una parte piastrellate con tonalità chiara e per il resto rivestite con pittura bianca; mentre le pareti degli altri vani sono rivestite con carta da parati con motivi con sfumature chiare, ad eccezione della camera adiacente al bagno le cui pareti sono rifinite con pittura di colore ocra e bianca.

Il piano ha un'altezza utile pari a 3,20 m con parti controsoffittate fino ad ottenere un'altezza pari a 2,75 m circa nel corridoio con una superficie utile pari a 49,26 circa, vano scala e balcone escluso.



Piano secondo

Imboccando la rampa di scale, adiacente al bagno del piano primo, si raggiunge il soggiorno del piano secondo, dotato di un infisso in alluminio anodizzato, attraverso il quale si accede ad un ampio terrazzo con vista panoramica su Via Galli (Cfr. ALL.12-FO-20-21-22-23). Adiacente al soggiorno si trova la cucina con affaccio su un terrazzino, di più piccole dimensioni dotato di una veranda in ferro e vetro, che occupa quasi la metà della sua superficie (Cfr. ALL.12-FO-24-25-26-27).



L'unica porta interna è in legno e di colore marrone.

La pavimentazione del piano è realizzata con piastrelle quadrate di medie dimensioni in scagliette di marmo di color marrone, così come il piano inferiore. Le pareti sono realizzate con pittura bianca ad eccezione della cucina che è rivestita con delle piastrelle in ceramica, fino ad una certa altezza.

Le condizioni delle rifiniture del vano soggiorno sono buone, mentre versa in uno stato incipiente di degrado il vano cucina, sia per lo stato precario della copertura che per le pareti esterne.

Il piano ha un'altezza utile pari a 2,70 m, mentre la cucina pari a 2,40 m circa, e dispone di una superficie utile pari a 31,55 circa, vano scala e terrazzi esclusi.



5.10 Quesito 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 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;*

La descrizione attuale del bene è conforme con quella contenuta nell'atto di pignoramento.

5.11 Quesito 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»*

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto. In risposta alla richiesta di accesso agli atti, effettuata dalla sottoscritta, il responsabile del settore dei servizi tecnici attesta: *«l'inesistenza di documentazione (concessioni edilizie e/o sanatorie e certificati di abitabilità) relativi all'immobile sito in Via Michele Bianchi n.46»* (Cfr. ALL.7). È stato possibile però reperire il documento di accatastamento (DOCFA), redatto dal tecnico che nel 2009 fece una variazione catastale per l'unità immobiliare in oggetto. Nella pratica viene attestato che la costruzione è antecedente al 1942 e l'ampliamento dell'unità immobiliare restituita con le planimetrie attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio (cfr. ALL.4) è anch'essa risalente a quella data, anche se denunciata l'11/06/2009. Va inoltre evidenziato che le somme richieste con il contratto di mutuo rogato l'1/09/2009 erano destinate alla ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione principale, così come si legge all'art.1 dello stesso.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità rispetto a quello che è stato rappresentato nelle planimetrie, così come precedentemente rilevato. Tali difformità riguardano una bucatina non presente al piano terra, probabilmente già presente⁵ ma erroneamente non riportata, l'altezza del piano seminterrato e la presenza di un solaio in cemento armato all'interno del vano "magazzino" (Cfr. ALL.6). Va sottolineato che all'interno dell'unità

⁵ Dalle foto presenti in archivio google si può verificare la presenza della porta finestra già nel 2009.



immobiliare sono piuttosto visibili tracce di un intervento di ristrutturazione “recente”, non del tutto ultimato nelle sue rifiniture. Pertanto si può dedurre che dalla variazione catastale presentata nel 2009 sono state eseguite opere ed interventi di ristrutturazione in assenza di provvedimenti autorizzativi.

5.12 **Quesito 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 n. 47/1985 o 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»;*

Allo stato attuale il manufatto edilizio, oggetto della procedura, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, che hanno previsto modifiche e migliorie dei vani interni e la realizzazione di solaio intermedio in c.a. (“soppalco”) al piano seminterrato, entrambi in assenza di provvedimenti autorizzativi. Il solaio, divide l'ambiente in due livelli, con altezza rispettivamente pari a circa 2,25 m (sotto) e 2,00 m (sopra).

Per quel che attiene ai lavori eseguiti relativi alle modifiche e migliorie dei vani interni, è possibile provvedere alla regolarizzazione della posizione amministrativa dell'immobile, dichiarando gli interventi che sono stati eseguiti, corrispondendo le sanzioni dovute e adeguando la planimetria catastale allo stato di fatto⁶; viceversa l'intervento di realizzazione del solaio al piano seminterrato non risulta sanabile. Infatti mentre nel primo caso sarà possibile sanare gli interventi eseguiti, in assenza di provvedimenti autorizzativi, ai sensi degli art.22 e art.37 del DPR 380/01 presentando una CILA tardiva o postuma con il pagamento della relativa sanzione pecuniaria che ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 dello stesso D.P.R.380/01 ammonta a 1.000 euro; nel secondo caso l'intervento non risulta sanabile, in quanto non possiede i requisiti per poter ricorrere all'art.36 del DPR 380/01. Esso viola le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia ed in particolare l'art.65 del regolamento edilizio comunale che recita: *«sono ammessi soppalchi, cioè solai intermedi quando: - i locali abbiano un'altezza minima di 5,00 m; - la proiezione*

⁶ La planimetria catastale andrà corretta nella quota del piano seminterrato e nella bucatina non presente al piano terra.



del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale». Nel caso di specie il solaio è stato realizzato in un locale che ha un'altezza pari a circa 4,45 m e inoltre copre interamente la superficie del vano, al netto delle rampe, che collegano i due livelli.

In tal caso si dovrà provvedere alla demolizione dell'opera abusiva, i cui costi potrebbero essere valutabili in € 5.616,39 euro, costi professionali inclusi (cfr. ALL.11). Mentre le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi attuali sanabili ammontano a circa € 1.000, a cui vanno aggiunte le somme dovute per spese tecniche e professionali per evadere la pratica, valutabili complessivamente in € 1.500.

5.13 Quesito 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»;*

I beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico.

5.14 Quesito 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»;*

L'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio per cui le spese da sostenere sono quelle legate alle utenze.

5.15 Quesito 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»;*

I beni, oggetto di causa, risultano occupati dalla famiglia del figlio del debitore esecutato (cfr. ALL.2).

5.16 Quesito 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.556 c.p.c., 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 interamente.



5.17 **Quesito 17)** *«elenchi ed individui i beni, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio, 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 civili, etc.)»*

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – Casa per civile abitazione p.S1-T-1-2									
Localizzazione Indirizzo	Comune di Vizzini Via Michele Bianchi n.46								
Zona PRG	"Bs"			"Aree urbane sature"					
Tipologia	Abitazione su quattro livelli								
Composizione immobile	Alloggio di 9 vani, incluso piano seminterrato, costituito da: ingresso, corridoi, ripostiglio, quattro camere, un soggiorno, un bagno, due cucine e vano deposito.								
Superficie utile	156,80 mq (esclusi balconi, vani scala e soppalco)								
Superficie commerciale	239,64 mq								
Confini	SE Via Galli, SO particella 50 di proprietà di altra ditta, NO Via Michele Bianchi e NE particella 185 di proprietà di altra ditta.								
Dati catastali	Fg	Par	Sub	Ctg	Cl	Cons	Sup. cat.	Rend.	Indirizzo piano
Abitazione	69	49	1	A/3	3	9 vani	Totale: 240 mq Totale escluse aree scoperte 232 mq	Euro 269,59	Via M. Bianchi n.46; piano S1- T-1-2
Anno di costruzione	Preesistenza anni '40 con interventi in periodi successivi.								
Stato di conservazione	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria.								
Vincoli	No								

5.18 **Quesito 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»*

Non esistono formalità, vincoli o oneri che gravano sul bene.



5.19 Quesito 19) *«Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria»*

Per determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile occorre prima determinare la sua consistenza commerciale.

5.19.1 Calcolo Consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare nell'allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo"* ed in particolare **all'allegato C** *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*. Per cui la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- la superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- la superficie della scala interna va computata una sola volta nella sua proiezione.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Dati metrici di consistenza degli immobili

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.



DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUP utile mq	SUP. lorda mq	COEFF	SUP. COMM. Mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
U.I. (Fg.69 part.49 sub.1)	-1 GARAGE	25,57	32,32	1	32,32	Rustico
	-1 SCALA	3,33	5,16	1	5,16	Rustico
	-1 SOPPALCO	29,42	32,94	0,5	16,47	Rustico
	0 INGRESSO - CORRIDOIO	8,38	10,19	1	10,19	Discrete
	0 CUCINA - SOGGIORNO	19,36	23,75	1	23,75	Buone
	0 CAMERA DA LETTO	21,22	27,03	1	27,03	Buone
	0 SCALA	3,19	4,52	1	4,52	Buone
	0 RIPOSTIGLIO	1,46	2,3	1	2,30	Discrete
	0 BALCONE	3,34	3,34	0,3	1,00	Discrete
	1 CORRIDOIO	5,54	7,55	1	7,55	Discrete
	1 CAMERA 1	21,15	27,54	1	27,54	Pessime
	1 CAMERA 2	9,84	11,67	1	11,67	Discrete
	1 CAMERA 3	9,29	12,4	1	12,40	Pessime
	1 SCALA					Discrete
	1 BAGNO	3,44	5,29	1	5,29	Pessime
	1 BALCONE 1	3,11	3,11	0,3	0,93	Discrete
	1 BALCONE 2	3,34	3,34	0,3	1,00	Discrete
	2 SOGGIORNO	19,82	27,15	1	27,15	Buone
	2 CUCINA	11,73	15,94	1	15,94	Pessime
	2 SCALA					Discrete
	2 TERRAZZO	18,73	18,73	0,3	5,62	Discrete
	2 BALCONE	6,00	6	0,3	1,80	Discrete
	TOTALE		227,26	280,27		239,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					239,64	



5.19.2 Scopo della stima e metodologia

Lo scopo della stima richiesta è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha l'immobile, oggetto di causa.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è scelto di operare adottando il procedimento sintetico-comparativo, che si basa sull'individuazione di beni analoghi (con caratteristiche simili) che vengono posti "a confronto" e attraverso l'utilizzo di fattori correttivi di ponderazione si procede all'identificazione del prezzo di mercato che più si avvicina all'oggetto di indagine. Il confronto determina l'attribuzione di un coefficiente per ogni caratteristica: maggiore di 1, se il bene oggetto di stima possiede caratteristiche superiori a quelli di riferimento; minore di 1, se il bene presenta caratteristiche inferiori; un valore unitario se le caratteristiche dei beni sono equiparabili. Il prodotto dei singoli coefficienti fornirà il coefficiente sintetico di ponderazione, che viene applicato al prezzo di riferimento.

Le caratteristiche oggetto del confronto sono individuate in:

- caratteristiche posizionali estrinseche;
- caratteristiche posizionali intrinseche;
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (in merito alla qualità edilizia).

La metodologia seguita per la determinazione del valore di mercato del bene prevede i seguenti passaggi operativi:

1. Una fase preliminare di documentazione, ricerca e analisi del mercato per intercettare beni immobili simili a quello in oggetto;
2. La formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi dei beni rilevati e quello da stimare, opportunamente corretto attraverso coefficienti di ponderazione.

5.19.3 Determinazione del giudizio di stima

a) Analisi Di Mercato

Offerte di vendita

Si rilevano n.3 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita a Vizzini, focalizzate sul "segmento di mercato" degli immobili oggetto di stima, ovvero abitazione non di nuova costruzione, da cui si ricava il valore unitario medio pari a rispettivamente:

$$V_{\text{offvendita}} = 454,79 \text{ €/mq}$$



Listini immobiliari

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 1 - 2020)

Provincia: CATANIA

Comune: VIZZINI

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE: CORSO NUOVO-REGINA
 MARGHERITA-CAMPOLIBERTO - CONCERIA - POGGIO IMPISO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	420	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	250	370	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L

L'unità immobiliare in oggetto è catastalmente classificata come abitazione di tipo economico, per cui procederemo nell'assumere come valori di riferimento quelli riportati in tabella alla tipologia "Abitazione di tipo economico". Utilizzando le quote sopra riportate e attendendoci alle metodologie di stima indicate nella Circolare Esplicativa dell'Agenzia del Territorio del luglio 2007, il valore OMI si ottiene tramite la formula seguente:

$$V_{OMI} = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K = \text{valore normale unitario}$$

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio di superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{(K_1 + 3 \times K_2)}{4}$$

IMMOBILE - ABITAZIONE POPOLARE					
Vmin €/mq	Vmax €/mq	k1	k2	kmedia	VOMI €/mq
300,00	420,00	0,3	0,5	0,45	354,00



Da cui si ricava il valore di $V_{OMI} = 354,00 \text{ €/mq}$.

Agenzia Immobiliari

Dalle indagini effettuate presso gli operatori immobiliari locali, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_{agim} = 430,00 \text{ €/mq}$$

a) Determinazione Del Valore Unitario Dell'immobile

Dai valori soprariportati si ottiene il valore unitario medio di stima:

$$V_{um} = \frac{\text{€ } 454,79 + \text{€ } 354,00 + \text{€ } 430,00}{3} = 412,93 \text{ €/mq}$$

IMMOBILE	Voffven €/mq	VOMI €/mq	Vagim €/mq	Vum €/mq
	€ 454,79	€ 354,00	€ 430,00	€ 412,93

b) Determinazione del valore medio ponderato dell'immobile

Per la determinazione del valore degli immobili è necessario ricavare il valore medio ponderato, ottenuto mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche del bene da stimare:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times \text{Sup (mq)}$$

con V_{mp} = valore medio ponderato;

V_{um} = valore medio di immobili ricavato dalle indagini del mercato immobiliare della zona di riferimento;

K_{glob} = coefficiente di ponderazione ottenuto dal prodotto di coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile;

V_{finale} = valore finale dell'immobile espresso in euro;

Sup (mq) = superficie commerciale del bene da stimare.

Si è proceduti con l'individuazione dell'opportuno coefficiente di ponderazione pari al prodotto di coefficienti parziali che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione è necessario considerare le specificità dell'unità immobiliare.



I parametri che concorrono alla formazione del coefficiente sono di natura estrinseca (posizionale, funzionale, estetiche), intrinseca e tecnologica.

IMMOBILE

Parametro Zonale

L'immobile, oggetto di stima, gode di discrete caratteristiche posizionali, che interessano la collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di servizi e la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento. Il parametro considera la quota dell'immobile rispetto al piano stradale, la presenza di terrazze e balconi e quindi gli affacci.

Tali condizioni consentono di assumere un coefficiente di applicazione un valore pari a:

$$K_z = 1,00$$

Parametri Costruttivi

Riguardano le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura. L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma.

Strutturali:

Pur non essendoci quadri di dissesto da fatiscenza va segnalato l'intervento eseguito al piano seminterrato in assenza di atti autorizzativi. Per tale ragione si considera un coefficiente pari a:

$$K_{cs} = 0,98;$$

Di finitura:

Le condizioni di finitura interna possono essere considerate in discreto stato per i vani soggiorno (del piano terra e del piano secondo) e la camera matrimoniale al piano terra mentre versano in uno stato di incipiente degrado il bagno e la cucina del piano secondo, ma anche le camere al piano primo. Per cui si ritiene opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{cf} = 0,95;$$

Impiantistico:

Si tiene conto della presenza di impianto elettrico sottotraccia, di un impianto d'illuminazione non completo di tutti gli accessori necessari e dell'assenza dell'impianto di riscaldamento:

$$K_{ci} = 0,95;$$



Parametro funzionale

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo) e le dimensioni complessive, sembra equo considerare il seguente coefficiente:

$$K_f = 0,98;$$

Parametro di trasformazione

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, fanno considerare possibile una sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente:

$$K_t = 0,98;$$

Parametro architettonico

Tiene conto della qualità architettonica dell'immobile. Nel caso in oggetto, il fabbricato non gode di particolare pregio estetico.

Per tali ragioni si ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_a = 1,00;$$

Parametro giuridico

Il parametro tiene conto della rispondenza del fabbricato alle norme di legge. Adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L.64/74 (costruzioni sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e L.10/78 (licenze e concessioni edilizia), L.R. 37/85 e L.47/85, L.494/96 e D.lgs.626/94.

Tenuto conto di quanto si è detto relativamente agli abusi commessi e la non rispondenza catastale, si ritiene opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{giur} = 0,95;$$

Parametri conservativi e manutentivi

Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e tenuto conto degli interventi da eseguire per ripristinare lo stato di comfort, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 0,95;$$

Parametri per esposizione e luminosità

Tenendo conto dell'esposizione dell'immobile, avente affaccio sui due lati, si assume un coefficiente pari a:

$$K_{el} = 0,98;$$



Dal prodotto dei valori dei coefficienti sopra riportati scaturisce il valore del **Kglob** intrinseco dell'immobile:

$$\mathbf{Kglob = Kz * Kcs * Kcf * Kci * Kf * Kt * Ka * Kgiur * Kcm * Kel = 0,75}$$

Da cui si ricava il seguente valore unitario ponderato:

$$\mathbf{Vmp = 309,70 \text{ €/mq}}$$

IMM.	Valore medio unitario €/mq	Valore unitario ponderato €/mq
	412,93 €/mq	412,93 €/mq x kglob = 309,70 €/mq

c) Determinazione del valore finale dell'immobile

Determinato il valore medio ponderato e calcolata la superficie commerciale è possibile ottenere il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

Vfinale = 309,70 €/mq x 239,64 mq = € 74.214,67 a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la sanatoria.

Costi sanatoria e costi di demolizione

Gli oneri da corrispondere al Comune ammontano a circa € 1.000, per quel che riguarda le opere interne e migliorie realizzate, che possono essere sanate; a questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche da sostenere per l'accatastamento e l'evasione della pratica di sanatoria, che possono essere valutati forfettariamente in 1.500 euro. Quindi i costi complessivi relativi alla sanatoria dell'abuso ammonterebbero a circa € 2.500 euro.

I costi relativi alla demolizione del solaio e della rampa di scala al piano seminterrato ammontano a circa € 5.616,39 (cfr. ALL.11), inclusi gli oneri professionali, così come descritto in maniera dettagliata nel seguente prospetto:

COSTI DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO		€
1	Costi di demolizione e oneri di sicurezza	3.923,27
2	Iva ed eventuali altre imposte	863,12
3	Oneri di conferimento a discarica	130,00
4	Costi di progetto e direzione dei lavori	700,00
TOTALE		5.616,39



Per cui il valore di stima del fabbricato va decurtato delle spese dovute a sanzioni abusi, costi di demolizione e rifacimento e spese tecniche e professionali, così come riporta lo specchietto riassuntivo di seguito proposto:

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		€
1	Valore stima del fabbricato	€ 74.214,67
2	Sanzioni abusi e costi di demolizione	€ 6.616,39
3	Spese tecniche per sanatoria e accatastamento	€ 1.500,00
Valore finale immobile		€ 67.098,52

Si ritiene dunque che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'immobile sia pari ad a:

IMMOBILE	Valore finale €
FABBRICATO	€ 67.100,00

5.20 **Quesito 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»;*

Per la vendita dell'immobile va previsto un unico lotto.

Procedimento n.66/2017 R. G. Es.

LOTTO UNICO – Abitazione su quattro livelli incluso magazzino al piano seminterrato sito in Via Michele Bianchi n.46 in Vizzini.

Fabbricato su quattro livelli (piano terra, primo e secondo e magazzino al seminterrato) con due affacci, ubicato in Via Michele Bianchi n.46 a Vizzini.

Composto da 9 vani per una superficie utile di circa 25 mq per il piano seminterrato, 50 mq per piano terra e primo, di circa 32 mq per il piano secondo per una superficie commerciale complessiva pari a 239,64 mq.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Vizzini al Foglio 69, particella 49, sub.1, ctg. A/3, cl.3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale di 240 mq, escluse le aree scoperte 232 mq, rendita catastale euro 269,59.

Valore attribuito € 67.100 (Euro sessantasettemilacentoeuro/00).



5.21 **Quesito 21)** *«alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»;*

La planimetria catastale è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Uff. Provinciale di Catania e allegate alla presente (cfr. ALL.4). La documentazione fotografica è stata raccolta nell'elaborato fotografico, allegato alla presente (cfr. ALL.12d), che raccoglie n.27 foto.

5.22 **Quesito 22)** *«verifichi, 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'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia»;*

L'immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, per cui è stato necessario provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico, che si allega alla presente (cfr. ALL.10).

Il Consulente Tecnico D'Ufficio con la presente relazione che si compone di n.32 pagine, n.12 allegati e n.1 allegato integrativo, come indicato in calce, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi richiesta di chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene inviata telematicamente con i seguenti allegati e elaborati integrativi:

- ALL. 1 – Ordinanza di conferimento dell'incarico;
- ALL. 2 –Verbali di sopralluoghi (n.3);
- ALL. 3 – Visura storica immobile;
- ALL. 4 – Planimetria catastale;
- ALL. 5 – Estratto di mappa;
- ALL. 6 – Elaborati grafici stato di fatto e variazioni;
- ALL. 7 – Documentazione uffici;
- ALL. 8 – Certificato di destinazione urbanistica;
- ALL. 9 – Richieste proroghe e istanze;
- ALL. 10 – Attestato prestazione energetica;
- ALL. 11 – Computo metrico-estimativo;
- ALL. 12 – Documentazione Aste:
 - a) PE.pdf (elaborato peritale e certificato di destinazione urbanistica);
 - b) OR.pdf (ordinanza di incarico);
 - c) PL1.jpg, (planimetrie catastali), PL2.jpg (planimetria alloggio), PL3.jpg (estratto di mappa),
 - d) FO.pdf (elaborato fotografico nn. 27 foto relative agli immobili)



ELABORATI INTEGRATIVI:

- 1) Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese.

Con Osservanza

Caltagirone, 20/01/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto

