

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°59/1986, promossa dalla:

CASSA RURALE PALICORUM
(OGGI CASTELLO FINANCE S.R.L.)

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO + 1”

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del 27/03/2012 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato come da mandato allegato al verbale di udienza del 27/03/2012.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici, in occasione del sopralluogo del 03/08/2012, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori esegutati ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima.

RELAZIONE

- P R E M E S S A -*CAPITOLO I****ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE***

Con atto di pignoramento immobiliare del 15/04/1986 rep. ..., contro i “*debitori esegutati*”, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 17/06/1986 ai numeri 15830/20256, allegato agli atti dell’esecuzione immobiliare, la Cassa Rurale “Palicorum oggi “Castello Finance s.r.l.” sottopose a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili così testualmente descritti nell’atto di pignoramento:

A) BENI DI PROPRIETÀ DEL “DEBITORE ESECUTATO”;

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 5) *Terreno edificabile mq.150 in Palagonia c/da "Grilli" conf.te Musumeci, venditore, via da tracciare. In catasto art.3692 fl.14 p.1006. Imm.le pervenuto per atto di vendita del 5/4/73 notar Musumeci tra. Il 28/4/73 al n.21681.*

B) BENI DI PROPRIETÀ DELLA "DEBITRICE ESECUTATA";

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I predetti beni vengono pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza e con quanto su essi insistenti che possa definirsi immobile che si appartenga ai debitori.

Il tutto per come rilevato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Con riferimento all'oggetto dell'incarico il cui testo integrale è allegato al verbale di udienza del 03/02/2012, lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione nonché di quella aggiornata richiesta dallo scrivente ed allegata alla presente, dei documenti ricercati e richiesti presso i pubblici Uffici, ha proceduto alla redazione della presente C.T.U. verificando gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla

catastale della particella 781.

**- FORMAZIONE DEI LOTTI, SITUAZIONE CATASTALE E
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -**

CAPITOLO 3

Per gli immobili soggetti ad esecuzione immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno creare dei lotti che fossero singolarmente vendibili, a tale scopo sono stati raggruppati i cespiti secondo criteri di uguaglianza o di posizione geografica, come ad esempio la vicinanza delle singole particelle catastali, la disponibilità idrica, l'accesso ai singoli immobili e l'importanza economica.

Di seguito vengono così divisi o raggruppati e descritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO N°3

Composto dal cespite 4 della presente relazione, trattasi di un fabbricato adibito a locale deposito sito nel comune di Palagonia in via Antonelli n°1, censito al N.C.E.U. al foglio 14 particella 1006, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 127, rendita €341,07.

Intestato a:

- “Debitore Esecutato”, proprietà per 1000/1000;

Pervenuto giusto atto di compravendita 05/04/1973 notaio Musumeci trascritto il 28/04/1973 ai nn.21681/18587.

Nota del C.T.U.

Si fa rilevare che per tale particella c'è un errore catastale in quanto risulta ancora censita al N.C.T. come agrumeto di 1^a classe, ciò per mancata meccanizzazione del tipo mappale riguardante l'accatastamento del fabbricato. Tale situazione può essere risolta presentando un ricorso all'Agenzia del Territorio di Catania per mancata meccanizzazione dell'atto di aggiornamento. (vedi doc.ti da n°13 a n°20)

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-**CAPITOLO 4**

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie (una per ciascun debitore esecutato) in aggiornamento alle ispezioni ipocatastali allegate al fascicolo dell'esecuzione. Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall'impianto meccanografico sino alla data del 13/09/2012.

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici relativi ai due debitori esegutati le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata (vedi da doc.21 a doc.30).

Le note scaturite dalla ricerca, sono state estratte sia in forma sintetica sia nella forma integrale.

Pertanto dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente si possono rilevare le iscrizioni e trascrizioni da cancellare in occasione della vendita all'asta dei lotti.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -
CAPITOLO 5

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta, cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri con le parti comuni o a confine con altre ditte, mentre la superficie dei ballatoi è computata al 50%, secondo la consuetudine locale. Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici delle singole unità immobiliari e agli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per i terreni si utilizza lo stesso criterio di stima, tenendo conto, dell'ubicazione, dell'accessibilità, della coltura in atto, della disponibilità d'acqua e della destinazione urbanistica.

Si fa rilevare che, a seguito degli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Palagonia, non risulta presentato alcun progetto per il locale deposito di cui al lotto n°3, né risulta presentata istanza di condono ai sensi delle seguenti leggi in materia di condono edilizio: n°47/85, n°724/94 e n°326/2003.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

E' visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°22 a n°28), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nella planimetria redatta dallo scrivente (doc.17).

In occasione del sopralluogo del 31/05/2010, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Il locale deposito è costituito da un unico ambiente al piano terra, con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura in blocchi di tufo e copertura a solaio piano non praticabile. All'interno è completamente allo stato rustico il pavimento e in battuto di cemento e le pareti sono senza intonaco, il solaio di copertura è deteriorato a causa delle infiltrazione delle acque meteoriche, infatti sono evidenti i segni di deterioramento dei travetti e delle pignatte in parte crollate a causa della ruggine dell'armatura del solaio. Allo stato attuale non si è rilevato nessun impianto tecnologico attivo.

I dati metrici del locale sono:

Superficie coperta: - p.t. mq 147,50

Locale interrato mq 15,50

L'altezza utile interna del locale principale è mt 4,45

L'altezza del locale interrato è mt 1,95

Il volume complessivo fuori terra è circa 740 mc.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si fa presente che dalle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Palagonia, si è accertato che l'immobile risulta totalmente abusivo.

Per tale motivo lo scrivente ha individuato due strade per poter

regolarizzare l'immobile, cioè: la prima soluzione sarebbe quella di chiedere la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 (T. U. dell'edilizia), mentre la seconda strada è quella di applicare l'art.40 della legge 47/85 e ss.mm.ii. tenuto conto che il procedimento esecutivo è del 1986, antecedente all'ultimo condono edilizio L. 326/2003.

Prima soluzione

Tenuto conto che nel vigente P.R.G. del comune di Palagonia, il locale è ubicato per l'intera consistenza in "zona B2 di completamento" i cui parametri urbanistici sono stati estratti dalle norme di attuazione del P.R.G., il lotto di circa mq 148 ($120 \text{ mq} < 148 < 200 \text{ mq}$) consente di edificare un volume di 1.000 mc. Tenuto conto che ne sono stati edificati circa 740 mc, l'edificio è in aderenza su due lati e gli altri due lati confinano con strade pubbliche, vi sono i presupposti per la sanabilità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, pagando il doppio degli oneri concessori oltre a tutti gli adempimenti tecnici da espletare.

Questa regolarizzazione comporterà la redazione delle seguenti pratiche tecniche e delle seguenti spese:

- redazione del progetto architettonico;
- relazione di progetto;
- computo metrico estimativo;
- calcolo degli oneri concessori;
- certificato di idoneità statica o sismica;
- parere sanitario;
- trascrizione della concessione edilizia;

- perizia giurata per rilascio certificato di agibilità;
- diritti d'ufficio, marche da bollo ecc...
- l'accatastamento è già stato fatto.

Per tutti gli adempimenti descritti si quantifica una spesa complessiva di circa €16.000,00.

Si fa presente inoltre che eventuali adeguamenti strutturali o interventi di manutenzione ordinario o straordinaria, ove necessari, saranno a totale carico del futuro acquirente.

Seconda soluzione

In alternativa alla procedura di sanatoria ai sensi dell'art.36 del T.U. – D.P.R. n°380/2001, considerato che :

- le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003 (dichiarazione di fallimento del 1992);
- l'ultima legge di sanatoria edilizia fa riferimento alla data di entrata in vigore del decreto-legge n°269/2003 (1° ottobre 2003) e successivamente all'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 10 febbraio 2004 protocollo n.539),

pertanto l'abuso relativo al locale deposito oggetto della presente potrebbe essere sanato.

A supporto del parere espresso dal C.T.U., si fa riferimento alla recente Circolare esplicativa, pubblicata nella *G.U. n.52 del 3-3-2006*, nella quale è riportato testualmente quanto segue:

“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purchè la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n.269/03 (1° ottobre 03).

L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva”.

Con riferimento a quanto detto, il futuro acquirente, potrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

In merito ai costi che dovrà sostenere per l'intera costruzione, di seguito si riporta un conteggio di massima delle spese.

Calcolo di massima delle spese di sanabilità dell'edificio:

- per oblazione con riferimento all'ultima sanatoria edilizia Legge n°326/2003 un importo pari a: considerando la seguente superficie

utile mq 132,00 + mq 12,40 = mq 144,40 che si arrotonda a : mq 145

mq 145,00 x €150,00 al mq = €21.750,00;

- Per oneri concessori €30.000 circa al mq
- mq 145,00 x €30,00 = 4.350,00
- per compensi tecnici per: progetto architettonico, relazione, conteggi, certificato di idoneità statica o sismica, e quant'altro necessario per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sino al rilascio del certificato di agibilità, un importo pari ad €5.000,00 circa;
- per il pagamento dei diritti di segreteria, diritti sanitari, marche da bollo, e trascrizione della C.E. alla CC.RR.II. di Catania un importo pari ad €600,00 circa;

Pertanto la spesa complessiva di massima che il futuro acquirente dovrà sostenere per la sanabilità del capannone e del locale deposito nonché per la demolizione delle strutture precarie è pari a:

€21.750,00 + €4.350,00 + €5.000,00 + €600,00 = €31.700,00

Naturalmente sarebbe più conveniente la sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

Nota del C.T.U.

Per quanto detto in merito alla situazione urbanistica, resta espressamente condizionato che l'acquirente, al momento dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la eventuale regolarizzazione del fabbricato abusivo e degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con la formazione dei lotti, ha eseguito una divisione degli immobili, già di fatto esistenti ed autonomi, non si ritiene opportuno provvedere alla suddivisione ulteriore dei lotti, in quanto le consistenze scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi eventuali servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

[REDACTED]

LOTTO N°3

Composto dal cespite 4 della presente relazione, trattasi di un magazzino sito nel comune di Palagonia in via Antonelli n.1 censito al N.C.E.U. al foglio 14 particella 1006, categoria C/2, classe 3 consistenza mq 127, rendita €341,07 (per l'intera consistenza).

Questo immobile è liberamente vendibile, tenendo conto che la situazione urbanistica da regolarizzare secondo le modalità descritte nei precedenti capitoli, sarà a totale cura e spese del futuro acquirente.

Considerata la complessità della presente, il C.T.U. resta a disposizione del G.E. anche per chiarimenti verbali.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, settembre 2012

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo
.....