

STUDIO TECNICO



ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

Giudice: *dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. immobiliare N° 155/2017 R.G.E.

Promossa da: -----

Nei confronti di: -----

Niscemi, 22 ottobre 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti



STUDIO TECNICO

ING. MARIA CRISTINA BELLANTI

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)



tel./fax 0933 955132 – mob.: 3400966815

mc.bellanti@gmail.com – pec: mariacristina.bellanti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzioni immobiliari

Giudice esecutore: dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Indice

Premessa.....	1
Esame della documentazione agli atti.....	8
Analisi documentazione, Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici.....	9
Regolarità urbanistica	21
Metodo di Stima	22
STIMA.....	23
Ipotesi vendita in più lotti:	26
CONCLUSIONI.....	28
Allegati:	46





Premessa

Con decreto del 04/08/2018 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Angelozzi, la sottoscritta **dott. ing. Maria Cristina Bellanti**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153 con studio in Niscemi Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella **procedura esecutiva immobiliare n. 155/2017 R.G.E.**, promossa da ----- nei confronti ----- avente ad oggetto "*la stima dell'immobile oggetto di pignoramento*", e prestava giuramento con le modalità telematiche il 20/08/2018.

In data 24/06/2019 il GOT dr. Cavallaro disponeva la riunione della procedura 136/2018 con la 155/2017 trattandosi di beni coincidenti.

L'incarico affidatole era di compiere un preliminare controllo precisando:

- 1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o l'eventuale deposito di certificazione notarile sostitutiva ed in tal caso se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
- 2) se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*





Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3) se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In merito a quanto sopra richiesto si riferisce:

- 1) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 21/12/2017 e successiva Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale-integrativa del 07/02/2018*) **che risale sino ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** (ovvero al 20/12/1997).
- 2) la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali delle particelle originarie, poi soppresse, e delle particelle generate (attuali) che corrispondono a quelle verificate dalla scrivente mediante visura catastale**
- 3) essendo il debitore esecutato una società, il creditore procedente ha depositato la visura della camera di commercio**

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del*





frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;





- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*





9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita





16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenutale, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare ha effettuato n° 5 sopralluoghi (**allegato 1**) per prendere visione dei beni oggetto dell'incarico e si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici.

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel centro storico del comune di Caltagirone: un immobile denominato "Palazzo Alessandro", prospiciente via Vittorio Emanuele Secondo e delimitato da via Patti e vicolo Runza, ed altri fabbricati singoli (adiacenti a Palazzo Alessandro), con accesso da via Celso.

Un primo accesso ai luoghi è stato effettuato in data **04/09/2018**, come da verbale di immissione in possesso redatto dal custode, durante il quale la scrivente ha preso visione di parte del Palazzo Alessandro.

Per prendere visione dell'intero immobile sono stati necessari altri sopralluoghi, trattandosi di un immobile di notevoli dimensioni (2 piani interrati e 4 piani fuori terra):

-16/11/2018 durante il quale il custode consegna al CTU le chiavi del Palazzo Alessandro per i successivi sopralluoghi, e viene inoltre verificata l'impossibilità di





accedere agli immobili di via Celso (per effettuare l'accesso sarà necessario procedere alla rottura delle serrature).

- **30/11/2018** viene effettuato ulteriore sopralluogo nel Palazzo Alessandro.
- **23/07/2019** viene effettuato un sopralluogo sugli immobili di via Celso previa forzatura degli accessi ad opera di un fabbro.
- **29/07/2019** viene effettuato ulteriore sopralluogo nel Palazzo Alessandro.

Durante i sopralluoghi la scrivente ha effettuato dei rilievi fotografici e planimetrici e confrontato le planimetrie acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone con lo stato di fatto per quanto riguarda Palazzo Alessandro, mentre per gli immobili con accesso da via Celso le uniche planimetrie disponibili sono quelle catastali che tuttavia non corrispondono con lo stato di fatto come si specificherà meglio di seguito.

Lo scopo della presente valutazione è di **attribuire il giusto valore al bene analizzato**; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

Esame della documentazione agli atti

Gli atti allegati al fascicolo sono:

1. Contratto di mutuo del 22/02/2008 con il quale il procedente ha concesso all'esecutato la somma di € 1.000.000,00;
2. atto integrativo al contratto di mutuo del 26/05/2008 per integrazione dati catastali di due immobili (erano state omesse le particelle n. 4310 e 4311/2);
3. atto di erogazione e quietanza del 10/06/2008 con il quale veniva erogata la somma





di € 305.000,00;

4. atto di erogazione e quietanza del 12/09/2008 con il quale veniva erogata la somma di € 209.000,00;

5. atto di erogazione e quietanza del 20/10/2008 con il quale veniva erogata la somma di € 80.000,00;

La parte mutuataria si è resa inadempiente ed alla data del 29/06/2017 l'esposizione debitoria ammontava ad € 681.600,04.

6. Atto di precetto notificato in data 21/10/2017

7. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 10/11/2017

8. Nota di trascrizione.

9. Istanza di vendita del 12/12/2017

10. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 21/12/2017

11. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale-integrativa del 07/02/2018

Analisi documentazione. Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici

E' stata innanzitutto verificata *la completezza della documentazione di cui all'art. 567*

c.p.c. ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta

e si conclude che **esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567**

c.p.c..

Si precisa che le particelle indicate nell'atto di pignoramento riportano dei numeri diversi da quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e nella visura effettuata dalla sottoscritta, ciò è dovuto ad una soppressione delle particelle a seguito della quale ne sono state generate altre (operazioni spesso effettuate dall'Agenzia





delle Entrate-Territorio per allineamenti di dati catastali con stradari/numeri civici, bonifiche di identificativi catastali), ma rimangono esattamente individuati gli immobili cui la procedura esecutiva si riferisce.

Oltre ad effettuare i sopralluoghi si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Innanzitutto è stata effettuata una visura aggiornata per verificare i beni intestati alla esecutata (**allegato 2**) e verificare che coincidessero con quelli oggetto di pignoramento immobiliare: i dati degli immobili riportati sulla visura coincidono con quelli della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e con quelli dell'atto di pignoramento a meno del numero delle particelle che come già detto sono state soppresse per generarne altre.

Si riporta di seguito l'elenco delle particelle originarie e di quelle aggiornate.

foglio	particella originaria/soppressa	sub	indirizzo	consistenza	particella aggiornata	sub.	
87	4311		via Celso, 128	P.T.-1-2	4329	2	via Celso
87	4310		via Celso, 132-134	P.T.-1-2	4329	5	
87	4311		via Celso, 126	P.T.-1	4329	1	
87	4312		via Celso, 124	P.T.-1-2			
87	4319	2	via Celso, 130-vicolo		4329	9	PALAZZO ALESSANDRO
87	4321	2	Runza			10	
87	4321	1	via Patti, 10	P.T.	4329	7	
87	4322	1				8	
87	4321	3	via Patti, 6	P.2	4329	11	
87	4322	3				12	
87	4322	2				6	
87	4324	3				13	
87	4325	3	via Vittorio Emanuele, 111	P.T.-1-2	4329	14	
87	4327	2				15	
87	4328	2				16	
87	4329					17	
87	4324	1	via Patti, 4	P.T.	4329	21	
87	4324	2	via Vittorio Emanuele, 105	P.T.	4329	19	
87	4325	2				20	
87	4325	1	via Patti, 2	P.T.	4329	18	
87	4327	1	via Vittorio Emanuele, 109	P.T.	4329	27	
87	4328	1	via Vittorio Emanuele, 113	P.T.	4329	25	
87	4330	1	via Celso, 130	P.T.	4329	3	
87	4330	2	via Celso, 117	P.T.-1	4329	4	





Le particelle su elencate, beni oggetto di procedura esecutiva, costituiscono in gran parte un edificio denominato "Palazzo Alessandro" (particelle evidenziate in azzurro) sito nel centro storico del comune di Caltagirone prospiciente via Vittorio Emanuele Secondo e che occupa quasi un intero isolato, mentre le altre sono degli immobili singoli (adiacenti a Palazzo Alessandro), con accesso da via Celso.

La ricostruzione cronologica e planimetrica dei beni su indicati è stata particolarmente complessa e comunque non è stato possibile eseguirla in modo completo a causa della mancanza di informazioni presso i pubblici uffici e soprattutto a causa di lavori eseguiti sugli immobili che non è possibile datare e che hanno determinato modifiche degli stessi.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone è stato possibile visionare la pratica per i lavori di 'conversione' di Palazzo Alessandro in un albergo. Si precisa che i lavori non sono mai stati completati.

Di seguito si riporta un'elencazione cronologica dei documenti che sono stati acquisiti presso il comune di Caltagirone:

Delibera del Consiglio comunale n. 37 del 2002 con la quale veniva approvata la variante al piano regolatore generale in riferimento alla proposta di piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione dell'edificio denominato "Palazzo Alessandro" sito in Caltagirone via Vittorio Emanuele Secondo (*delibera c.c. munita di visto dell'Assessorato del Territorio e Ambiente n. 337 del 18/03/2003- **allegato 3***).

Concessione edilizia n. 146 del 14/07/2003 (**allegato 4**) dalla quale si evince che le particelle oggetto di lavori, cui si riferisce la concessione, sono tutte quelle sopra elencate ad esclusione delle prime 4-cioè quelle degli immobili con accesso da via Celso (il





numero delle particelle riportato sulla concessione edilizia è quello antecedente all'aggiornamento catastale);

Voltura della concessione edilizia;

Concessione del rinnovo della C.E. 146/2003 del 18/09/2006 (**allegato 6**);

Varianti alla C.E. n. 146/2003: autorizzazione n. 53 del 12/07/2007 e

autorizzazione n. 59 del 25/08/2008 (**allegato 7**);

Proroghe: richiesta il 28/01/2010 e concessa il 02/02/2010; richiesta il 04/02/2011 e concessa il 08/03/2011; richiesta del 03/02/2012 e comunicazione di non

accoglimento della richiesta di proroga del 14/02/2012 prot. 8109 (**allegato 8**);

tra la documentazione reperita vi sono anche delle diffide che riguardano

l'esecuzione di lavori di messa in sicurezza, che si allegano per completezza (**allegato 9**).

Nessuna documentazione successiva al 2012 è stata reperita presso l'ufficio tecnico.

Inoltre per avere certezza dell'esatta ubicazione catastale dell'immobile è stato acquisito

l'estratto di mappa (**allegato 10**) dal quale è possibile rilevare la coincidenza tra

l'ubicazione catastale e quella effettiva.

Sono inoltre state acquisite le planimetrie catastali degli immobili ad eccezione di quelle delle particelle 4329/7 – 4329/8, 4329/21, 4329/18, 4329/3, 4329/4 (**allegato 11**) in quanto risultano “non rilasciabile-non abbinata”.

Le planimetrie catastali riportano date antecedenti al 1967, in particolare quasi tutte sono datate 1940. Dal confronto delle stesse con lo stato di fatto si evince che nel corso degli anni sono state apportate modifiche a quasi tutte le particelle ma le planimetrie catastali non sono mai state aggiornate (anche perché i lavori di Palazzo Alessandro non sono stati completati e pertanto la situazione catastale non è stata aggiornata) (**allegato 12**).





Sono stati acquisiti gli atti di compravendita degli immobili per avere contezza della consistenza degli stessi, dato che alcune parti di immobili risultano inaccessibili; in tal modo la scrivente ha potuto avere indicazioni ulteriori sulla consistenza ricavandole dalla descrizione sommaria presente negli atti (**allegato 24**).

Per quanto riguarda l'esistenza di ispezioni ipotecarie, la sottoscritta ha verificato che nel ventennio antecedente la data del pignoramento vi sono le iscrizioni e trascrizioni già riportate sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relative alla procedura 155/2017 di cui al presente incarico.

Ubicazione, consistenza e finiture

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che i beni oggetto di procedura esecutiva sono situati nel centro storico di Caltagirone, in particolare il Palazzo Alessandro occupa quasi un isolato delimitato dalle vie Vittorio Emanuele Secondo- Patti e vicolo Runza; mentre gli altri beni sono fabbricati con accesso da via Celso, che si trova alle spalle di Palazzo Alessandro nella parte opposta a via Vittorio Emanuele Secondo.

Si riporta di seguito uno schema di massima dell'ubicazione reciproca dei beni oggetto di procedura esecutiva:





Palazzo Alessandro è un'antica costruzione di metà Ottocento ristrutturata a partire dal 2007 a seguito dei lavori, di cui alle concessioni edilizie e autorizzazioni sopra citate, per la realizzazione di un albergo. Come si evince dalla CE 146/2003 (che riporta tuttavia il vecchio numero di particelle), tale immobile interessa le particelle di seguito elencate:





foglio	particella originaria/soppressa	sub.	indirizzo	consistenza	particella aggiornata	sub.	
87	4319	2	via Celso, 130-vicolo			9	PALAZZO ALESSANDRO
87	4321	2	Runza		4329	10	
87	4321	1	via Patti, 10	P.T.	4329	7	
87	4322	1				8	
87	4321	3	via Patti, 6	P.2	4329	11	
87	4322	3				12	
87	4322	2				6	
87	4324	3				13	
87	4325	3	via Vittorio Emanuele, 111	P.T.-1-2	4329	14	
87	4327	2				15	
87	4328	2				16	
87	4329					17	
87	4324	1	via Patti, 4	P.T.	4329	21	
87	4324	2	via Vittorio Emanuele, 105	P.T.	4329	19	
87	4325	2				20	
87	4325	1	via Patti, 2	P.T.	4329	18	
87	4327	1	via Vittorio Emanuele, 109	P.T.	4329	27	
87	4328	1	via Vittorio Emanuele, 113	P.T.	4329	25	
87	4330	1	via Celso, 130	P.T.	4329	3	
87	4330	2	via Celso, 117	P.T.-1	4329	4	

Al Palazzo Alessandro si accede da via Vittorio Emanuele Secondo civici 105-107-109-111-113, lo stesso è composto complessivamente da due piani interrati, un piano terra, primo, secondo e terzo piano. Dalla relazione allegata al CE 146/2003 è possibile osservare quello che era lo stato di fatto prima dell'intervento (X) e poi la successiva modifica cui l'immobile sarebbe stato oggetto (✓) (**allegato 13**). Durante i lavori sono state necessarie delle varianti al progetto originario (**allegato 7**) per adeguamenti dei piani di imposta delle fondazioni e delle quote dei solai, oltre che diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di terrazzi (**allegato 14** relazione e tavole variante 2008). Le tavole allegare alla variante del 2008 riportano anche l'arredamento e sostanzialmente corrispondono allo stato di fatto per quanto riguarda la struttura e le tramezzature. Le varianti non hanno comunque alterato la volumetria complessiva e neanche la sagoma dell'edificio rispetto al progetto originario.

L'immobile è stato oggetto di un'importante ristrutturazione che ha visto il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche esterne, che risultano perfettamente rifinite a meno





della mancanza degli infissi, mentre all'interno è stata realizzata una nuova struttura in cemento armato e conseguente suddivisione degli spazi secondo le esigenze della destinazione dell'immobile.

Il piano terra è costituito da un ambiente unico che consente di accedere al vano scala ed al vano ascensore la cui destinazione progettuale è quella di hall, reception, bar, sala polivalente.....; dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico si evince che la destinazione del primo piano interrato è quella di: cucina, ristorante, sala fitness, piscina coperta, spogliatoi personale e servizi; il secondo piano interrato è progettualmente destinato a magazzini, locali tecnici, piscina, sala fitness, sauna; i piani primo, secondo e terzo sono destinati a camere con annessi bagni.

Al momento del sopralluogo si rileva che la parte strutturale è stata completata così come la ripartizione delle camere e le tubazioni per l'alloggiamento degli impianti (idrico-elettrico-condizionamento), ma nel complesso il fabbricato risulta allo stato grezzo (mancanza di pavimentazione ed intonaci, infissi esterni ed interni assenti) come visibile sulle fotografie allegate alla presente consulenza (**allegato 16**). Dalla parte opposta di via Vittorio Emanuele Secondo, ai piani secondo e terzo sono stati realizzati dei terrazzi che affacciano verso via Celso. Il secondo piano interrato non è planimetricamente coincidente con i piani superiori in quanto ha un'estensione minore e collega il palazzo ad una parte degli immobili di via Celso.

Tutti gli ambienti risultano avere delle aperture che consentono l'aerazione e l'illuminazione naturale ad eccezione dei vani scala e degli spazi adibiti a servizi, oltre che gli ambienti del secondo piano interrato.

Va precisato che, nonostante i sopralluoghi siano stati eseguiti sempre di mattina, la visione di tutte le parti di immobile è stata difficoltosa a causa della mancanza di corrente





elettrica, in particolare nel primo piano e secondo piano interrato in quanto completamente al buio, ed anche perché la via Vittorio Emanuele è una strada stretta con fabbricati alti.

La superficie complessiva lorda è di circa 2500 mq.

È stato altresì acquisito l'atto di compravendita del 2008 (**allegato 24**-pagg. 14-29) per avere l'esatta provenienza del bene e la consistenza iniziale dello stesso (prima dei lavori di ristrutturazione). Planimetrie catastali e rilievo planimetrico (**allegato 15**) e rilievo fotografico (**allegato 16**) del Palazzo Alessandro.

Le particelle non direttamente interessate dai lavori di ristrutturazione per la realizzazione dell'albergo sono quelle con accesso da via Celso, una stradina alle spalle del Palazzo Alessandro, e più precisamente un cortile di via Celso.

Per tali immobili sono state acquisite le planimetrie catastali che però non coincidono con lo stato di fatto, almeno nelle porzioni di immobili a cui la sottoscritta ha potuto accedere.

L'accesso a detti immobili è avvenuto il 23 luglio 2019 a seguito della forzatura delle serrature; infatti, durante i precedenti sopralluoghi i debitori avevano riferito di non trovare le chiavi e che avrebbero comunque effettuato ulteriori ricerche delle stesse. La consulente ha più volte richiesto l'accesso ma verificata l'impossibilità di reperire le chiavi, si è reso disponibile a contattare un fabbro per procedere all'apertura forzosa.

In particolare durante il sopralluogo del 23/07/2019 ci si è recati nel cortile di via Celso, alle spalle dell'ingresso principale di Palazzo Alessandro, ed è stata presa visione degli immobili con accesso dal cortile (iniziando a sinistra dal civico 134 e proseguendo in senso orario):





- fg. 87 part. 4329 sub. 5 civico 132-134, trattasi di un unico vano avente dimensioni di circa 5,50 mt x 3,80 mt (h=3,00 mt) completamente vuoto ed allo stato grezzo, all'interno del quale è possibile osservare l'eliminazione di una scala (che risulta nella planimetria catastale) e la chiusura del tratto di solaio corrispondente (**allegato 17-planimetria catastale**; **allegato 18-rilievo fotografico**). Tale particella risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra essendo stata eliminata la scala; inoltre non è stata fornita alcuna indicazione sulle modalità di accesso ai piani superiori.

Superficie lorda piano terra: 25 mq. Per avere certezza della consistenza è stato acquisito l'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania (**pagg. 30-39 allegato 24-atti compravendita**) dal quale si rileva che la consistenza dello stesso è *"casa di vecchia costruzione posta in Caltagirone e formata di un vano a piano terra avente ingresso dalla via Celso n° 132, di un vano a primo piano e di un vano al secondo piano aventi ingresso dalla predetta via Celso n° 134, con terrazzino sporgente sopra il tetto della casa di proprietà di -----e con proprietà dellaacquirente"* pertanto coincidente con le planimetrie catastali.

- fg. 87 part. 4329 sub. 2 civico 128, anche in questo caso trattasi di un unico vano avente dimensioni di circa 4,00 mt x 4,50mt (h=3,50 mt) completamente vuoto ed allo stato grezzo, la scala di accesso ai piani superiori, che risulta nella planimetria catastale, non è presente (**allegato 19-planimetria catastale**; **allegato 20-rilievo fotografico**). Tale particella risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra essendo stata eliminata la scala e non è stata fornita alcuna indicazione sulle modalità di accesso ai





piani superiori. Superficie lorda piano terra: 22 mq. Per avere certezza della consistenza è stato acquisito l'atto di compravendita (**pagg. 1-4 allegato 24-atti compravendita**) dal quale si rileva che la consistenza dello stesso è *"casa per civile abitazione in comune di Caltagirone, via Celso n. 128, comprendente un vano a piano terra, una stanza e retrostanza a primo piano ed altra stanza a secondo piano, con accessori e pertinenze, il tutto nello stato di totale abbandono....."* pertanto coincidente con le planimetrie catastali. Il primo e secondo piano risultano inaccessibili per mancanza di scala; si ipotizza l'eliminazione della scala in vista di un possibile collegamento al realizzando hotel.

La relazione di verifica del custode riporta *"Si ribadisce che per la particella 4329/2, ex 4311/2, i titoli di provenienza indicati non consentono una copertura del "ventennio", essendo indicato un primo titolo stipulato nel 2000"*. Avendo la scrivente CTU acquisito l'atto di compravendita, è possibile rilevare dallo stesso (pag. 2 allegato 24-articolo 3 Diritti e provenienza) che *"la piena proprietà era pervenuta per atto del 1962..."*.

- fig. 87 part. 4329 sub. 1 civico 126 e part. 4312 sub. 2 civico 124: accedendo dal civico 124 è stato possibile giungere all'immobile con accesso dal civico 126 tramite vani contigui separati da un'apertura di modeste dimensioni; anche in questo caso trattasi di vani completamente vuoti ed allo stato grezzo, la scala di accesso ai piani superiori, che risulta nella planimetria catastale, non è presente (**allegato 21-22-planimetrie catastali; allegato 23-rilievo fotografico**). La particella 4329 sub. 1 risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra e primo piano, in particolare la planimetria riporta anche un ammezzato; la particella 4312 sub. 2 risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra non essendo presenti le scale riportate nelle planimetrie catastali. Superficie lorda (complessiva: 4312/2+4329/1) piano terra: 50 mq.





Per avere certezza della consistenza è stato acquisito l'atto di compravendita (**pagg. 5-13 allegato 24-atti compravendita**) dal quale si rileva che la consistenza delle due particelle è:

A) *"casa per civile abitazione in via Celso dalla quale ha ingresso dal civico n. 126, di complessivi quattro vani catastali distribuiti tra piano terra e primo, in pessimo stato manutentivo e conservativo, in parte non agibile....."* e B) *"casa per civile abitazione in Caltagirone, via Celso con ingresso dal civico n. 124, di complessivi tre virgola cinque vani catastali distribuiti tra piano terra, primo e secondo, in pessimo stato manutentivo e conservativo, in parte non agibile "* pertanto coincidente con le planimetrie catastali.

Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può concludere che:

1.....i beni oggetto di procedura esecutiva si trovano in *zona A "centro storico"* del Comune di Caltagirone, in pieno centro storico a poca distanza dalla sede del Comune, dalla scala di Santa Maria del Monte zona con una buona densità di servizi e negozi in particolare attività legate alla ceramica (laboratori e rivendite);

2.....i beni possono essere distinti in: Palazzo Alessandro che costituisce la maggior parte dei beni ed è un palazzo di metà Ottocento oggetto di un'importante ristrutturazione per la realizzazione di un albergo che mantiene il prospetto pressoché originario a meno di ripristini e nuove coloriture e rappresenta comunque un esempio di pregio architettonico; gli altri immobili, parzialmente collegati a Palazzo Alessandro, hanno accesso da un cortile e non hanno alcun pregio architettonico, rappresentano solo una vecchia tipologia di fabbricati che però è stata snaturata dagli interventi parziali e non completati. Il palazzo Alessandro è allo stato attuale incompleto: è stata realizzata solo la struttura ed i tramezzi oltre che la predisposizione di alcuni impianti.





Gli altri fabbricati, a destinazione sostanzialmente residenziale, sono stati oggetto di piccole modifiche (rimozione di scale e ripristino di alcune pareti tramite posa di rete elettrosaldata e intonaco per una migliore tenuta dei muri essendo stati realizzati parecchio tempo fa in pietra) ed allo stato attuale incompleti; il livello di finitura è basso e nel sopralluogo effettuato le condizioni del fabbricato sono apparse scadenti e non presentano impianti tecnologici (elettrico, idrico, igienico-sanitario).

Regolarità urbanistica

In merito alla regolarità urbanistica del Palazzo Alessandro può riferirsi che i lavori finora eseguiti sono sostanzialmente conformi ai titoli (concessione edilizia originaria e successive varianti) e pertanto lo stesso risulta regolare dal punto di vista urbanistico. Va precisato tuttavia che per l'eventuale prosecuzione dei lavori sarà necessario presentare nuova istanza di "completamento dei lavori" dato che non è stata concessa la proroga richiesta nel 2012 (*allegato 8*).

Per quanto riguarda gli altri fabbricati con accesso dal cortile di via Celso si tratta di vecchie costruzioni anteriori al 1967 che però sono state oggetto di modifiche (eliminazione scale, fusione ...) che non risultano agli atti presso l'ufficio tecnico di Caltagirone. Si potrebbe procedere ad una regolarizzazione ex art. 36 DPR 380/2001 però si ritiene più conveniente il ripristino delle scale in quanto ciò non comporterebbe adeguamenti catastali e soprattutto consentirebbe l'accesso ai piani superiori. La scelta tra le due possibilità (regolarizzazione o ripristino scala) è comunque relativa all'interesse progettuale che si ha sull'immobile .





Regolarità catastale

Tutte le planimetrie catastali acquisite fanno riferimento all'impianto originario degli immobili oggetto di procedura (datate marzo 1940). Nessun aggiornamento è stato effettuato e comunque l'aggiornamento catastale va fatto prima dell'agibilità dell'immobile, non può essere fatto in corso dei lavori (esistono dei casi in cui è possibile accatastare un immobile che verrà indicato come "F3-in corso di costruzioni" ma non è il caso dei beni oggetto della presente CTU). Infatti, le categorie catastali F/3 (unità in corso di costruzione) e F/4 (unità in corso di definizione) sono provvisorie, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. È inoltre possibile ottenere una proroga presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile.

Prima di procedere con la regolarizzazione catastale è opportuno completare la pratica urbanistica, perché solo in quel modo è possibile accatastare/aggiornare gli immobili in base alla destinazione ed alla configurazione effettiva.

Ad ogni modo, nel caso che ci occupa si tratterebbe di procedere ad un aggiornamento catastale per fusione di particelle e ampliamento/diversa distribuzione interna nonché cambio destinazione d'uso dei singoli vani e di tutta la struttura in generale (da abitativa ad albergo).

Metodo di Stima

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il “**metodo della stima comparativa con beni analoghi**”. Si è utilizzato il criterio di stima del **valore di mercato**, che, secondo gli





standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

Tale metodo prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del *valore per unità di superficie*. La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando 100% della superficie netta calpestabile + pareti perimetrali+tramezzature + il 50% delle superfici non residenziali (cantina, soffitte, pertinenze accessorie) + il 30% delle superfici scoperte (balconi, terrazzi...).

STIMA

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico: individuazione del segmento di mercato: l'immobile ricade all'interno della zona definita "*A-centro storico*", che risulta essere zona di pregio storico ambientale nei pressi delle principali attrazioni storiche della città di Caltagirone tuttavia è una zona di difficile accesso (strada a senso unico) e con poche possibilità di parcheggio.

Si procede alla stima separata del "Palazzo Alessandro" e degli altri immobili:

PALAZZO ALESSANDRO

La stima dell'immobile è fortemente condizionata dal fatto che lo stesso risulta allo stato grezzo e quindi al momento non utilizzabile, per esserlo sono necessari consistenti lavori di completamento. Inoltre non si ritengono applicabili altri metodi di stima di tipo analitico (ad esempio per capitalizzazione del reddito o metodo reddituale/valutazione della





produttività dell'attività non essendo la stessa avviata). Per la determinazione del valore al mq si effettua un confronto anche con i valori delle tabelle OMI-Agenzia delle Entrate (**allegato 25**), che vengono opportunamente ponderati in quanto gli stessi fanno riferimento ad uno stato di conservazione "normale" e considerano immobili agibili o comunque immediatamente utilizzabili.

destinazione: immobile destinato a struttura ricettiva/albergo

consistenza: 2302,98 mq di superficie commerciale

PALAZZO ALESSANDRO					
piano	superficie	superfici accessorie			superficie commerciale
	100%	cantine, garage, locali tecnici....	terrazzi, balconi,....		
		50%	30%		
2° piano interrato		230			115
1° piano interrato	482	28			496
piano terra	526,6	23,4			538,3
primo piano	400,8	19,2	33,91		420,573
secondo piano	400,8	19,2	35,55		421,065
terzo piano	290,8	19,2	38,8		312,04
totale	2101	339	108,26		2302,978

Il palazzo in esame consta complessivamente di: 2101 mq di superficie utile, 339 mq di superfici accessorie (cantine, locali tecnici, vani scale....) e 108,26 mq di superfici accessorie (terrazzi, balconi...). Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 2302,98 mq.

Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle **caratteristiche intrinseche** (*livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...*) **ed estrinseche** (*grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, buona accessibilità*), dell'anno di realizzazione, della destinazione pressoché immutabile dello stesso (a meno dell'esecuzione di altri lavori, dato che le tramezzature sono già fatte e quindi definita la caratteristica di struttura ricettiva: camera+bagno....), nonché dei prezzi di mercato correnti a Caltagirone, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato





in oggetto è di € 350,00 al mq; il valore complessivo è pertanto di: **mq 2302,98 x euro/mq 350,00 = euro 806.043,00**

arrotondando: **€ 805.000,00 (euroottocentocinquemila/00)**

Fabbricati con accesso dal cortile di via Celso

La stima degli immobili meglio descritti ai paragrafi precedenti viene effettuata considerando la destinazione abitativa (cioè quella originaria e comunque risultante dalle visure catastali) o comunque quella di possibili locali accessori per alcune porzioni.

Si precisa altresì che la stima viene effettuata tenuto conto delle caratteristiche degli immobili che la scrivente ha potuto effettivamente visionare e da quanto risultante dagli atti notarili acquisiti (**allegato 24**).

Gli immobili che si affacciano sul cortile di via Celso appartengono tutti verosimilmente allo stesso periodo di costruzione e presentano caratteristiche costruttive simili. Per la tipologia di immobili analizzati, si tiene conto delle **caratteristiche intrinseche** (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...) **ed estrinseche** (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, buona accessibilità), dell'anno di realizzazione, nonché dei prezzi di mercato correnti a Caltagirone, inoltre i valori di cui alle tabelle OMI **allegato 26** sono utilizzati solo per una verifica di massima in quanto fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale" e non ad immobili in stato di abbandono. Si procede all'attribuzione del valore di mercato ai beni in oggetto che viene fatta a corpo e non a mq.

Pertanto:

- fg. 87 part. 4329 sub. 5 via Celso civico 132-134 (pt-1°-2°): Superficie lorda piano terra:

25 mq € 9.000,00 (euro novemila).





- fg. 87 part. 4329 sub. 2 via Celso civico 128 (pt-1°-2°): Superficie lorda piano terra: 22 mq; € 9.000,00 (euro novemila).

- fg. 87 part. 4329 sub. 1 via Celso civico 126 (pt-1°) e part. 4312 sub. 2 via Celso civico 124 (pt-1°-2°): Superficie lorda (complessiva: 4312/2+4329/1) piano terra: 50 mq.
€18.000,00 (euro diciannovemila).

Ipotesi vendita in più lotti:

la vendita in più lotti separati è possibile, anche se per gli immobili di via Celso si ribadisce l'impossibilità di accesso ai piani superiori a causa delle modifiche effettuate sugli stessi.

IP. 1) un'ipotesi di vendita in lotti separati che risulta immediata, anche alla luce di quanto su esposto, è la seguente:

- **lotto A:** Palazzo Alessandro: € **805.000,00**

- **lotto B:** immobili con accesso dal cortile di via Celso fg. 87 partt. 4329/5-4329/2-4329/1-4312/2: € **36.000,00**

Tale separazione è di immediata esecuzione in quanto gli immobili sono di fatto separati: hanno ingressi autonomi e presentano caratteristiche omogenee come singoli lotti. La divisione fisica e catastale degli immobili esiste già per cui non sarebbero necessari interventi di alcun tipo (né materiali né documentali).

Inoltre, tale ipotesi di vendita in lotti lascia invariata la stima dei beni di cui ai paragrafi superiori in quanto non necessita di costi di materiale esecuzione di lavori di separazione, di disbrigo pratiche catastali e urbanistiche e non determina altresì decremento o incremento del valore dei beni.





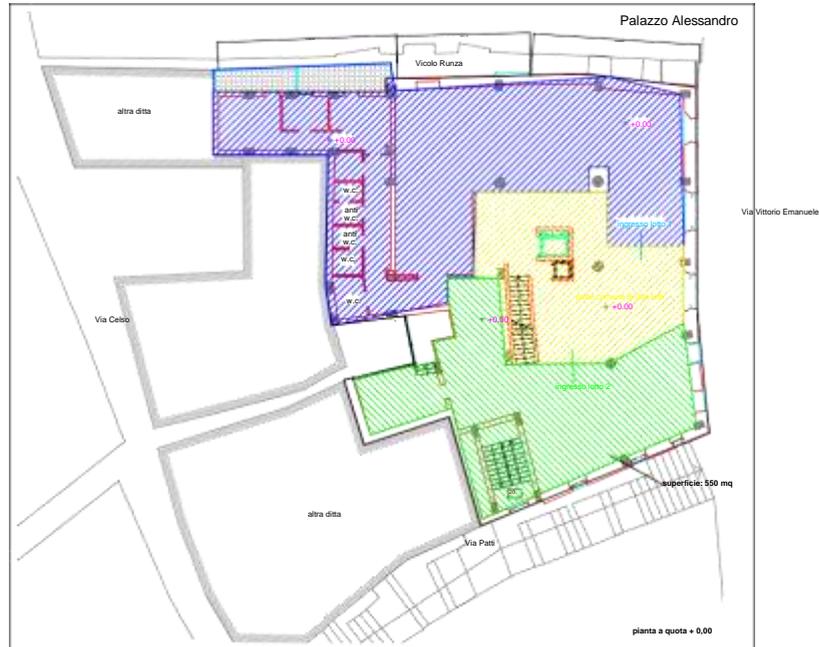
Va tuttavia precisato che, per gli immobili del lotto B), occorre comunque ripristinare l'accesso ai piani superiori per il quale può essere stimato un costo complessivo di € 4.000,00. Pertanto il valore del **lotto B** al netto delle opere per il ripristino è di € **32.000,00**. La differenza di valore tra i due lotti è notevole.

Tenuto conto delle caratteristiche del Palazzo Alessandro non si ritiene opportuno procedere ad ipotesi di vendita separata in lotti dello stesso per le seguenti motivazioni:

1. il Palazzo Alessandro è comunque un immobile avente caratteristiche di pregio architettonico (esternamente) e risulta inserito nel contesto ambientale del centro storico di Caltagirone per cui una divisione sarebbe possibile solo internamente;
2. le caratteristiche strutturali dell'immobile, la suddivisione attuale e le predisposizioni impiantistiche lo rendono destinabile esclusivamente a struttura ricettiva;
3. una possibile suddivisione potrebbe avvenire solo lasciando alcune parti in comune (scale ed ascensore): non sarebbe possibile la determinazione di lotti separando ad esempio per piani in quanto l'ascensore e le scale dovrebbero comunque rimanere comuni, pertanto i lotti individuati non sarebbero autonomi e quindi in una futura vendita si dovrebbe procedere ad esempio alla vendita del lotto 1 e della parte comune in ragione del 50%.

A titolo puramente esemplificativo si riporta una possibile suddivisione planimetrica del piano terra:





nella figura soprastante il piano terra viene diviso in una parte comune (giallo) che comprende scala ed ascensore e due lotti (verde e blu). La parte comune è necessaria perché le scale e l'ascensore consentono l'accesso ai due piani interrati ed ai piani superiori. Inoltre, data la disposizione planimetrica dei piani inferiori e la presenza di dislivelli tra le porzioni di immobile sullo stesso piano (ad esempio al primo piano una parte è a quota +3,00 mt ed una parte a quota +3,95 mt), le dimensioni e la forma della parte comune varierebbero da piano a piano.

La scrivente ritiene che tale suddivisione, pur comportando solo la realizzazione di alcuni tramezzi e la chiusura di alcuni vani porta, non risulta funzionale date le caratteristiche dell'immobile perché non consente di ricavare lotti autonomi.

CONCLUSIONI

Da quanto su riportato è possibile riferire sinteticamente in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:





1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di procedura esecutiva sono situati nel centro storico di Caltagirone, in particolare il Palazzo Alessandro occupa quasi un isolato delimitato dalle vie Vittorio Emanuele Secondo- Patti e vicolo Runza, mentre gli altri beni sono fabbricati con accesso da via Celso, che si trova alle spalle di Palazzo Alessandro nella parte opposta a via Vittorio Emanuele Secondo.

Palazzo Alessandro è delimitato da via Vittorio Emanuele, via Patti, via Celso (a pag. 15 dell'*allegato 24*_atto di compravendita- si legge che il Palazzo ha accesso anche da via Celso al n. 130) e vicolo Runza (che l'atto riporta essere di pertinenza esclusiva dell'immobile).



I dati degli immobili riportati sulla visura coincidono con quelli della certificazione





notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e con quelli dell'atto di pignoramento a meno del numero delle particelle che, come già detto, sono state soppresse per generarne altre.

Si riporta di seguito l'elenco delle particelle originarie e di quelle aggiornate.

Le particelle, beni oggetto di procedura esecutiva, costituiscono in gran parte un edificio denominato "Palazzo Alessandro" (particelle evidenziate in azzurro) sito nel centro storico del comune di Caltagirone prospiciente via Vittorio Emanuele Secondo e che occupa quasi un intero isolato, mentre le altre sono degli immobili singoli (adiacenti a Palazzo Alessandro), con accesso da via Celso.

foglio	particella originaria/soppressa	sub	indirizzo	consistenza	particella aggiornata	sub.		
87	4311		via Celso, 128	P.T.-1-2	4329	2	via Celso	Lotto B
87	4310		via Celso, 132-134	P.T.-1-2	4329	5		
87	4311		via Celso, 126	P.T.-1	4329	1		
87	4312		via Celso, 124	P.T.-1-2				
87	4319	2	via Celso, 130-vicolo Runza		4329	9	PALAZZO ALESSANDRO	Lotto A
87	4321	2		10				
87	4321	1	via Patti, 10	P.T.	4329	7		
87	4322	1				8		
87	4321	3	via Patti, 6	P.2	4329	11		
87	4322	3				12		
87	4322	2				6		
87	4324	3				13		
87	4325	3	via Vittorio Emanuele, 111	P.T.-1-2	4329	14		
87	4327	2				15		
87	4328	2				16		
87	4329					17		
87	4324	1	via Patti, 4	P.T.	4329	21		
87	4324	2	via Vittorio Emanuele, 105	P.T.	4329	19		
87	4325	2				20		
87	4325	1	via Patti, 2	P.T.	4329	18		
87	4327	1	via Vittorio Emanuele, 109	P.T.	4329	27		
87	4328	1	via Vittorio Emanuele, 113	P.T.	4329	25		
87	4330	1	via Celso, 130	P.T.	4329	3		
87	4330	2	via Celso, 117	P.T.-1	4329	4		

L'unica ipotesi di vendita in lotti separati, anche alla luce di quanto su esposto, è la seguente:

- **lotto A:** Palazzo Alessandro fg. 87 partt. 4329/9-10, 4329/7-8, 4329/11-12, 4329/6-13-14-15-16-17; 4329/21, 4329/19-20, 4329/18, 4329/27, 4329/25, 4329/3, 4329/4





- **lotto B:** immobili con accesso dal cortile di via Celso fg. 87 partt. 4329/5 (piano terra), 4329/2, 4329/1, 4312/2.

Tale separazione è di immediata esecuzione in quanto gli immobili sono di fatto separati: hanno ingressi autonomi e presentano caratteristiche omogenee come singoli lotti. La divisione fisica e catastale degli immobili esiste già per cui non sarebbero necessari interventi di alcun tipo (né materiali né documentali).

Va tuttavia precisato che, per gli immobili del lotto B), occorre comunque ripristinare l'accesso ai piani superiori.

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:

Palazzo Alessandro: è un antica costruzione di metà Ottocento ristrutturata a partire dal 2007 a seguito dei lavori di cui alle concessioni edilizie e autorizzazioni sopra citate per la realizzazione di un albergo. Al Palazzo Alessandro si accede da via Vittorio Emanuele Secondo civici 105-107-109-111-113, lo stesso è composto complessivamente da due piani interrati, un piano terra, primo, secondo e terzo piano. L'immobile è stato oggetto di un'importante ristrutturazione che ha visto il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche esterne, che risultano perfettamente rifinite a meno della mancanza degli infissi, mentre all'interno è stata realizzata una nuova struttura in cemento armato e conseguente suddivisione degli spazi secondo le esigenze della destinazione dell'immobile.





Il piano terra è costituito da un ambiente unico che consente di accedere al vano scala ed al vano ascensore la cui destinazione progettuale è quella di hall, reception, bar, sala polivalente.....; dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone si rileva che la destinazione del primo piano interrato è quella di: cucina, ristorante, sala fitness, piscina coperta, spogliatoi personale e servizi; il secondo piano interrato è progettualmente destinato a magazzini, locali tecnici, piscina, sala fitness, sauna; i piani primo, secondo e terzo sono destinati a camere con annessi bagni.

Al momento del sopralluogo si rileva che la parte strutturale è stata completata così come la ripartizione delle camere e le tubazioni per l'alloggiamento degli impianti (idrico-elettrico-condizionamento), ma nel complesso il fabbricato risulta allo stato grezzo (mancanza di pavimentazione ed intonaci, infissi esterni ed interni assenti....) come si evince dalle fotografie allegate alla presente consulenza (**allegato 16**). La superficie complessiva lorda è di circa 2500 mq. Planimetrie catastali e rilievo planimetrico (**allegato 15**) e rilievo fotografico (**allegato 16**)

Secondo quanto previsto dall'art. 10 del DPR 633/1972 lett. 8-ter) il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA in quanto trattasi di fabbricato per le cui caratteristiche non si ravvisa una possibile diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (le caratteristiche strutturali dell'immobile, la suddivisione attuale e le predisposizioni impiantistiche lo rendono destinabile esclusivamente a struttura ricettiva a meno di modifiche sostanziali).

Fabbricati via Celso: le particelle non direttamente interessate dai lavori di ristrutturazione per la realizzazione dell'albergo sono quelle con accesso da via Celso, una stradina alle spalle del Palazzo Alessandro, e più precisamente un cortile di via Celso.





Per tali immobili sono state acquisite le planimetrie catastali che però non coincidono con lo stato di fatto, almeno nelle porzioni di immobili a cui la sottoscritta ha potuto accedere.

- fg. 87 part. 4329 sub. 5 civico 132-134, trattasi di un unico vano avente dimensioni di circa 5,50 mt x 3,80 mt (h=3,00 mt) completamente vuoto ed allo stato grezzo, all'interno del quale è possibile osservare l'eliminazione di una scala (che risulta nella planimetria catastale) e la chiusura del tratto di solaio corrispondente (**allegato 17-planimetria catastale**; **allegato 18-rilievo fotografico**). Tale particella risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra essendo stata eliminata la scala e non è stata fornita alcuna indicazione sulle modalità di accesso ai piani superiori. Superficie lorda piano terra: 25 mq. Dall'atto di compravendita (**pagg. 30-39 allegato 24-atti compravendita**) si rileva che la consistenza dello stesso è *"casa di vecchia costruzione posta in Caltagirone e formata di un vano a piano terra avente ingresso dalla via Celso n° 132, di un vano a primo piano e di un vano al secondo piano aventi ingresso dalla predetta via Celso n° 134, con terrazzino sporgente sopra il tetto della casa di e confinante: con la detta via, con proprietà Amato e con proprietà dellaacquirente"* pertanto coincidente con le planimetrie catastali.

- fg. 87 part. 4329 sub. 2 civico 128, anche in questo caso trattasi di un unico vano avente dimensioni di circa 4,00 mt x 4,50mt (h=3,50 mt) completamente vuoto ed allo stato grezzo, la scala di accesso ai piani superiori, che risulta nella planimetria catastale, non è presente (**allegato 19-planimetria catastale**; **allegato 20-rilievo fotografico**). Tale particella risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra essendo stata eliminata la scala e non è stata fornita alcuna indicazione sulle modalità di accesso ai





piani superiori. Superficie lorda piano terra: 22 mq. Per avere certezza della consistenza è stato acquisito l'atto di compravendita (**pagg. 1-4 allegato 24-atti compravendita**) dal quale si rileva che la consistenza dello stesso è *"casa per civile abitazione in comune di Caltagirone, via Celso n. 128, comprendente un vano a piano terra, una stanza e retrostanza a primo piano ed altra stanza a secondo piano, con accessori e pertinenze, il tutto nello stato di totale abbandono....."* pertanto coincidente con le planimetrie catastali. Il piano primo e secondo risultano inaccessibili per mancanza di scala; si ipotizza l'eliminazione della scala in vista di un collegamento al realizzando hotel.

- fig. 87 part. 4329 sub. 1 civico 126 e part. 4312 sub. 2 civico 124: accedendo dal civico 124 è stato possibile giungere all'immobile con accesso dal civico 126 tramite vani contigui separati da un'apertura di modeste dimensioni; anche in questo caso trattasi di vani completamente vuoti ed allo stato grezzo, la scala di accesso ai piani superiori, che risulta nella planimetria catastale, non è presente (**allegato 21-22-planimetrie catastali; allegato 23-rilievo fotografico**). La particella 4329 sub. 1 risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra e primo piano, in particolare la planimetria riporta anche un ammezzato; la particella 4312 sub. 2 risulta catastalmente (sia in visura che nella planimetria) composta da piano terra, primo e secondo piano, ma la scrivente ha potuto accedere solo al piano terra non essendo presenti le scale riportate nelle planimetrie catastali. Superficie lorda (complessiva: 4312/2+4329/1) piano terra: 50 mq.

Per avere certezza della consistenza è stato acquisito l'atto di compravendita (**pagg. 5-13 allegato 24-atti compravendita**) dal quale si rileva che la consistenza delle due particelle è:
A) *"casa per civile abitazione in via Celso dalla quale ha ingresso dal civico n. 126, di complessivi quattro vani catastali distribuiti tra piano terra e primo, in pessimo stato manutentivo e conservativo, in parte non agibile....."* e B) *"casa per civile abitazione in*





Caltagirone, via Celso con ingresso dal civico n. 124, di complessivi tre virgola cinque vani catastali distribuiti tra piano terra, primo e secondo, in pessimo stato manutentivo e conservativo, in parte non agibile " pertanto coincidente con le planimetrie catastali.

Gli immobili di via Celso hanno destinazione abitativa (catastalmente sono classificati di categoria A/6: abitazioni di tipo rurale) anche se di fatto per il loro utilizzo sono necessari sostanziali interventi, per gli stessi è possibile l'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Palazzo Alessandro è un palazzo ottocentesco oggetto di ristrutturazione per la trasformazione in albergo giusta C.E. 146/2003 e successive varianti come riportato ai paragrafi precedenti. Dall'atto di acquisto si evince che lo stesso è stato realizzato antecedentemente al 1967 e che non è stato oggetto di interventi che necessitassero di permessi/concessioni /licenze fino alla Concessione Edilizia del 2003 e successive varianti. La data di realizzazione può presumibilmente collocarsi nella metà del XIX secolo.

I fabbricati con accesso dal cortile di via Celso sono anch'essi di antica costruzione e come riportato sugli atti di compravendita realizzati prima del 1967 e che non hanno subito interventi per i quali fossero necessari licenze/permessi... In realtà si rileva l'eliminazione delle scale presumibilmente successiva al 2000.

La realizzazione di tali immobili può presumibilmente datarsi agli anni '30 (tenuto altresì conto che le planimetrie catastali sono del '40).





4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; Come già in precedenza precisato, gli immobili risultano realizzati prima del 1967 ma va evidenziato che:

- Palazzo Alessandro è stato oggetto di interventi di cui alla Concessione edilizia n. 146 del 14/07/2003 (**allegato 4**) e successive varianti: concessione del rinnovo della C.E. 146/2003 del 18/09/2006 (**allegato 6**, autorizzazione n. 53 del 12/07/2007 e autorizzazione n. 59 del 25/08/2008 (**allegato 7**);

- gli immobili con accesso da via Celso sono stati oggetto di qualche modifica consistente nell'eliminazione delle scale di accesso ai piani superiori, circostanza che non ha consentito alla scrivente di accedervi, e pertanto tale 'violazione' può essere oggetto di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001. Per tali immobili (fg. 87 part. 4329 sub.2-sub. 1,





4329 sub.5 e 4312 sub.2) non è stato possibile capire se l'eliminazione della scala è stata eseguita per creare una fusione dei piani con il Palazzo Alessandro, pertanto, in alternativa si potrebbero ripristinare le scale per riportare la situazione a quella originaria. La scelta dell'una o dell'altra alternativa è strettamente connessa all'eventuale progetto futuro che si vuole realizzare. A parere della scrivente, il ripristino della situazione originaria è quella auspicabile anche in vista di un'eventuale vendita in lotti. Il costo del ripristino delle scale è indicativamente stimato in € 4.000,00.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

-non ricorre il caso-

Ad ogni modo si indica la zona del PRG di Caltagirone sulla quale ricadono i beni oggetto della procedura: **zona A-Centro Storico**.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Come già detto, le particelle indicate nell'atto di pignoramento riportano dei numeri diversi da quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e nella





visura effettuata dalla sottoscritta, ciò è dovuto ad una soppressione delle particelle a seguito della quale ne sono state generate altre (operazioni spesso effettuate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio per allineamenti di dati catastali con stradari/numeri civici, bonifiche di identificativi catastali) ma rimangono esattamente individuati gli immobili cui la procedura esecutiva si riferisce. L'elenco delle particelle, con la corrispondenza tra quelle soppresse e quelle originate dalla soppressione, è quello di cui al precedente punto 1), la corrispondenza è altresì visibile nella visura catastale (**allegato 2**).

Per avere certezza dell'esatta ubicazione catastale dell'immobile è stato acquisito l'estratto di mappa (**allegato 10**) dal quale è possibile rilevare la coincidenza tra l'ubicazione catastale e quella effettiva.

Sono inoltre state acquisite le planimetrie catastali degli immobili ad eccezione di quelle delle particelle 4329/7 – 4329/8, 4329/21, 4329/18, 4329/3, 4329/4 (**allegato 11**) in quanto “non rilasciabile-non abbinata”.

Le planimetrie catastali riportano date antecedenti al 1967, in particolare quasi tutte sono datate 1940. Dal confronto delle stesse con lo stato di fatto si evince che nel corso degli anni sono state apportate modifiche a quasi tutte le particelle ma le planimetrie catastali non sono mai state aggiornate (anche perché i lavori di Palazzo Alessandro non sono stati completati e pertanto la situazione catastale non è stata aggiornata) (**allegato 12**).

Non è possibile procedere alla redazione delle planimetrie mancanti perché ad alcune porzioni non è stato possibile accedere e la suddivisione planimetrica e catastale acquisita fa riferimento a porzioni di immobili di fatto non più esistenti e quindi non individuabili come sub. La situazione catastale potrebbe essere aggiornata solo dopo il completamento dei lavori per le ragioni di cui al paragrafo “Regolarità catastale”.





7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento (10/11/2017) la parte esecutata era intestataria e unica proprietaria degli immobili in forza di atti regolarmente trascritti (**allegato 24**) di cui si riportano gli estremi: -----

8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

È stata verificata la provenienza dei beni immobili tramite confronto tra la documentazione allegata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva e gli atti di provenienza acquisiti dalla scrivente; inoltre dagli atti di proprietà (**allegato 24**) si evince che sui beni oggetto della procedura esecutiva non gravano oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Le trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio antecedente la data del pignoramento sono quelle di cui alla presente procedura.





9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;





La stima dell'immobile è fortemente condizionata dal fatto che lo stesso risulta allo stato grezzo e quindi al momento non utilizzabile, per esserlo sono necessari lavori di completamento consistenti. Inoltre non si ritengono applicabili altri metodi di stima di tipo analitico (ad esempio per capitalizzazione del reddito o metodo reddituale/valutazione della produttività dell'attività non essendo la stessa avviata). Per la determinazione del valore al mq si effettua un confronto anche con i valori delle tabelle OMI-Agenzia delle Entrate (**allegato 25**), che vengono opportunamente ponderati in quanto gli stessi fanno riferimento ad uno stato di conservazione "normale" e considerano immobili agibili o comunque immediatamente utilizzabili.

destinazione: immobile destinato a struttura ricettiva/albergo

consistenza: 2302,98 mq di superficie commerciale

Il palazzo in esame consta complessivamente di: 2101 mq di superficie utile, 339 mq di superfici accessorie (cantine, locali tecnici, vani scale....) e 108,26 mq di superfici accessorie (terrazzi, balconi...). Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 2302,98 mq.

Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche* (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...) ed *estrinseche* (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, buona accessibilità), dell'anno di realizzazione, della destinazione pressoché immutabile dello stesso, nonché dei prezzi di mercato correnti a Caltagirone, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di **€ 350,00 al mq**; il valore complessivo è pertanto di: **mq 2302,98 x euro/mq 350,00 = euro 806.043,00**

arrotondando: **€ 805.000,00 (euroottocentocinquemila/00)**





Fabbricati con accesso dal cortile di via Celso

La stima degli immobili meglio descritti ai paragrafi precedenti viene effettuata considerando la destinazione abitativa (cioè quella originaria e comunque risultante dalle visure catastali) o comunque quella di possibili locali accessori per alcune porzioni.

Si precisa altresì che la stima viene effettuata tenuto conto delle caratteristiche degli immobili che la scrivente ha potuto effettivamente visionare e da quanto risultante dagli atti notarili acquisiti (**allegato 24**).

Gli immobili che si affacciano sul cortile di via Celso appartengono tutti verosimilmente allo stesso periodo di costruzione e presentano caratteristiche costruttive simili. Per la tipologia di immobili analizzati, si tiene conto delle **caratteristiche intrinseche** (*livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...*) **ed estrinseche** (*grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, buona accessibilità*), dell'anno di realizzazione, nonché dei prezzi di mercato correnti a Caltagirone, inoltre i valori di cui alle tabelle OMI **allegato 26** sono utilizzati solo per una verifica di massima in quanto fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale" e non ad immobili in stato di abbandono. Si procede all'attribuzione del valore di mercato ai beni in oggetto che viene fatta a corpo e non a mq.

Pertanto:

- fg. 87 part. 4329 sub. 5 via Celso civico 132-134 (pt-1°-2°): Superficie lorda piano terra: 25 mq € 9.000,00 (*euro novemila*). - fg. 87 part. 4329 sub. 2 via Celso civico 128 (pt-1°-2°): Superficie lorda piano terra: 22 mq: € 9.000,00 (*euro novemila*).

- fg. 87 part. 4329 sub. 1 via Celso civico 126 (pt-1°) e part. 4312 sub. 2 via Celso civico 124 (pt-1°-2°): Superficie lorda (complessiva: 4312/2+4329/1) piano terra: 50 mq.

€18.000,00 (*euro diciannovemila*).





Per il ripristino dell'accesso ai piani superiori per i beni di cui sopra può essere stimato un costo complessivo di € 4.000,00.

La stima dei beni tiene conto dello stato manutentivo degli immobili ed in particolare del fatto che gli stessi al momento sono incompleti e per un loro utilizzo sono necessari lavori di completamento.

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

L'unica ipotesi di vendita in lotti che si ritiene plausibile è la seguente: - **lotto A:** Palazzo Alessandro: € **805.000,00**

- **lotto B:** immobili con accesso dal cortile di via Celso fg. 87 partt. 4329/5-4329/2-4329/1-4312/2: € **32.000,00** (valore al netto delle spese per il ripristino dello scale stimate in € 4.000,00).

Tale separazione è di immediata esecuzione in quanto gli immobili sono di fatto separati: hanno ingressi autonomi e presentano caratteristiche omogenee come singoli lotti. La divisione fisica e catastale degli immobili esiste già per cui non sarebbero necessari interventi di alcun tipo (né materiali né documentali).

Inoltre, tale ipotesi di vendita in lotti lascia invariata la stima dei beni di cui ai paragrafi superiori in quanto non necessita di costi di materiale esecuzione di lavori di separazione, di disbrigo pratiche catastali e urbanistiche e non determina altresì decremento o incremento del valore dei beni.





Pur avendo stimato singolarmente i fabbricati di via Celso, non si ritiene opportuno procedere ad un'ulteriore separazione in lotti del lotto B perché, pur essendo immobili singoli, la vendita dei singoli fabbricati sarebbe di poco interesse sul mercato immobiliare tenuto conto della ridotta dimensione degli stessi.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;





allo stato attuale i beni non risultano occupati e comunque non potrebbero esserlo in quanto incompleti

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

i beni non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

vedasi allegati nn. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

vedasi allegato

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i





comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

vedasi perizia allegata

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip.

vedasi check list allegata

Allegati:

- all. 1: verbali di sopralluogo
- all. 2: visura catastale
- all. 3: concessione edilizia n. 146/2003
- all. 4: Delibera del CC n. 37/2002
- all. 5: voltura CE 146/2003 del 2005
- all. 6: proroga CE 146/2003
- all. 7: varianti CE: aut. 53/2007-59/2008
- all. 8: proroghe CE
- all. 9: diffide
- all. 10: estratto di mappa catastale
- all. 11: Attestazione 'Planimetrie catastali non rilasciabili'
- all. 12: Planimetrie catastali
- all. 13: Relazione tecnica+tavole C.E. 146/2003
- all. 14: Relazione tecnica+tavole C.E. 59/2008
- all. 15: Planimetrie catastali e rilievo planimetrico Palazzo Alessandro
- all. 16: Rilievo fotografico Palazzo Alessandro
- all. 17: Planimetrie catastali fg. 87 part. 4329 sub. 5
- all. 18: Rilievo fotografico fg. 87 part. 4329 sub. 5
- all. 19: Planimetrie catastali fg. 87 part. 4329 sub. 2
- all. 20: Rilievo fotografico fg. 87 part. 4329 sub. 2
- all. 21: Planimetrie catastali fg. 87 part. 4329 sub. 1
- all. 22: Planimetrie catastali fg. 87 part. 4312 sub. 2
- all. 23: Rilievo fotografico fg. 87 part. 4329 sub. 1 e 4312 sub. 2
- all. 24: atti notarili
- all. 25: tabelle OMI_valori confronto Palazzo Alessandro





all. 26: tabelle OMI_ valori confronto fabbricati via Celso

Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.

Niscemi, 22/10/2019

Il C.T.U.
Ing. Maria Cristina Bellanti

