

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N°103/2013 R.G.E. Imm.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

CONTRO

XXXXX XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola

C.T.U.: Dott. Arch. Marilena Polizzi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Con ordinanza del 29/04/2014, la sottoscritta Dott. Arch. Marilena Polizzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n.1549 è stata nominata C.T.U. dal Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola, in relazione all'esecuzione immobiliare n.103/2013 del R.G.E. promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro XXXXX XXXXX.

Con tale provvedimento, il G.E. assegna al CTU il mandato di accertare in merito all'esecuzione immobiliare in oggetto, la proprietà, il valore e la corrispondenza alla normativa vigente degli immobili oggetto di pignoramento.

Tutto ciò come contestualmente citato dal seguente mandato conferito in data 05/06/2014: Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'Esperto i seguenti quesiti:

- 1- Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- 2- Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 3- Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- 4- Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 5- Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 6- Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7- Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 8- Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9- Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- 10- Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); il G.E. da atto che non sono opponibile all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- 11- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 12- Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- 13- Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 14- Dica, se l'immobile pignorato solo pro-quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 Giugno 1940, N.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 15- Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- 16- Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 17- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

18- Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Il tempo concesso al CTU per l'espletamento del mandato è stato di 120 giorni decorrenti dalla data del giuramento, avvenuto il 05/06/2014.

A seguito di istanza di proroga, inoltrata al G.E. Dott. Francola il 22/09/2014 sono stati concessi ulteriori 60 gg fissando la data per la consegna dell'elaborato peritale al 02/12/2014.

A seguito di ulteriore proroga, inoltrata al G.E. Dott. Francola il 01/12/2014 sono stati concessi ulteriori 45 gg fissando la data ultima per la consegna dell'elaborato peritale al 15/01/2015.

INDICE

	Pag.
Premessa	2
Attività condotte	7
Analisi dei Quesiti	9
- Quesito 1 (Identificazione dei beni)	9
- Quesito 2 (Completezza documentazione)	14
- Quesito 3 (Proprietà dei beni)	14
- Quesito 4 (Verifica correttezza dati)	14
- Quesito 5 (Provenienza dei beni)	14
- Quesito 6 (Verifica eventuale documentazione mancante)	15
- Quesito 7 (Accatastamento dei beni)	15
- Quesito 8 (Formalità sui beni)	15
- Quesito 9 (Destinazione urbanistica)	15
- Quesito 10 (Descrizione dei beni)	16
- Quesito 11 (Conformità dei beni)	20
- Quesito 12 (Conformità urbanistica)	21
- Quesito 13 (Occupazione dei beni)	24
- Quesito 14 (Divisibilità dei beni)	24
- Quesito 15 (Elementi utili per operazioni di vendita)	25
- Quesito 16 (Stima dei beni)	25
- Quesito 17 (Divisione in lotti)	27
- Quesito 18 (Documentazione fotografica)	28
- Conclusioni	28

Allegati

- I Convocazione Inizio Operazioni Peritali del 08/09/2014
- II Verbale di Sopralluogo Inizio Operazioni Peritali del 08/09/2014
- III Convocazione Sopralluogo del 23/09/2014
- IV Verbale Sopralluogo del 23/09/2014
- V Convocazione Sopralluogo del 27/10/2014
- VI Verbale Sopralluogo del 27/10/2014
- VII Convocazione Sopralluogo del 09/12/2014
- VIII Verbale Sopralluogo del 09/12/2014
- IX Stralcio del Foglio di Mappa n.23 – Part.IIa 463
- X Visure storiche
- XI Planimetria Catastale, Fg. 23 - P.IIa 463 – Sub. 4
- XII Planimetria Catastale, Fg. 23 - P.IIa 463 – Sub. 5
- XIII Planimetria Catastale, Fg 23 – P.IIa 463 – Sub. 1 (Sub. originario soppresso)
- XIV Autorizzazione Edilizia N°29 del 04/05/2005
- XV Dichiarazione Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia
- XVI Copia conforme Stralcio PRG
- XVII Dati OMI
- XVIII Certificato di Stato Civile
- XIX Atto di Compravendita

ATTIVITA' CONDOTTE E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati, necessari alla verifica di quanto riportato nella documentazione in atti ed alle valutazioni richieste è stata condotta svolgendo le seguenti attività:

- Ritiro e Studio dei fascicoli della parte procedente
- Convocazione Inizio Operazioni Peritali
- Sopralluoghi
- Rilievo fotografico
- Rilievo metrico e restituzione grafica
- Ispezione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palagonia
- Ispezione presso l'ufficio Anagrafe di Palagonia
- Ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Catania
- Acquisizione planimetrie catastali e visure storiche
- Indagini di mercato
- Redazione e deposito della presente relazione

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo effettuato in data 08/09/2014 alle ore 9:00, così come disposto con convocazione del 29/08/2014 inviata a mezzo PEC agli Avv.ti Giovanni Russo e Sergio Giannitto, e raccomandata¹ A/R del 28/08/2014 inviata alla debitrice esecutata (*Allegato I*)

Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'I.D. Gianmarco Lombardo, ausiliario della sottoscritta, giusta autorizzazione del G.E. del 23/06/2014 e la debitrice esecutata. In tale occasione sono stati eseguiti il rilievo fotografico e il rilievo metrico dell'unità immobiliare sita al piano terra, con accesso da Via Umbria snc, mentre non è stato possibile accedere all'unità immobiliare sita al Piano Terra e Piano Primo, con accesso dal civico 17 di Via Umbria, poiché la debitrice esecutata non era in possesso delle chiavi. Trovandosi sui luoghi, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico di Palagonia. (*Allegato II*)

Con convocazione del 17/09/2014, inoltrata a mezzo P.E.C. agli Avv.ti Giovanni Russo e Sergio Giannitto, e a mezzo raccomandata¹ A/R del 17/09/2014 inviata alla debitrice esecutata è stato disposto un sopralluogo da effettuarsi in data 23/09/2014. (*Allegato III*)

Al sopralluogo, oltre alla sottoscritta, era presente soltanto l'I.D. Gianmarco Lombardo, ausiliario della sottoscritta, e non è stato pertanto possibile accedere ai luoghi oggetto del presente procedimento. Trovandosi sui luoghi, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico di Palagonia. (*Allegato IV*)

Con convocazione del 16/10/2014, inoltrata a mezzo P.E.C. agli Avv.ti Giovanni Russo e Sergio Giannitto, e a mezzo raccomandata A/R del 16/10/2014 inviata alla debitrice esecutata è stato disposto un sopralluogo da effettuarsi in data 27/10/2014. (*Allegato V*)

Al sopralluogo, oltre alla sottoscritta, era presente soltanto l'I.D. Gianmarco Lombardo, ausiliario della sottoscritta, ed anche in questo caso non è stato possibile accedere ai luoghi oggetto del presente procedimento. Trovandosi sui luoghi, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico di Palagonia. (*Allegato VI*)

Con convocazione del 02/12/2014, inoltrata a mezzo P.E.C. agli Avv.ti Giovanni Russo e Sergio Giannitto, e a mezzo raccomandata A/R del 01/12/2014 inviata alla debitrice esecutata è stato disposto un sopralluogo da effettuarsi in data 09/12/2014, (*Allegato VII*) e poiché ancora una volta l'immobile non è stato reso disponibile, si è proceduto in presenza delle forze dell'ordine all'accesso forzoso, giusta Autorizzazione del G.E. del 05/06/2014.

Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'I.D. Gianmarco Lombardo, il sig. Franco Greco (fabbro), l'App. sc. Roberto Ratto e l'App. Alessandro Malaponte, in forza alla stazione dei Carabinieri di Palagonia. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e il rilievo fotografico dell'"Immobile B". Trovandosi sui luoghi, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico di Palagonia. (*Allegato VIII*)

In data 10 Dicembre 2014, la sottoscritta si è recata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone ed ha provveduto al deposito delle chiavi del lucchetto posto a chiusura dell'immobile sito in Palagonia, Via Umbria, 17 - Piano T/1°.

Inoltre, durante le ispezioni presso l'Ufficio Tecnico di Palagonia è emerso che le ricerche delle pratiche presenti in archivio, alla luce della tipologia di catalogazione adottata dal suddetto ufficio tecnico, non potevano essere eseguite per immobile, bensì per soggetto intestatario. E' stata pertanto chiesta ed ottenuta l'autorizzazione dal G.E. del 06/10/2014 a visionare e a richiedere copia di eventuali atti rilasciati a nome dei precedenti proprietari.

Nella tabella sottostante, si riassume in ordine cronologico, quanto emerso dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Palagonia

ANNO 2005				
Protocollo	Ente	Ditta Richiedente	Provvedimento Rilasciato	Note
Autorizzazione Edilizia N.29 del 04/05/2005	Ufficio Tecnico Comunale di Palagonia	XXXX XXXX	Autorizzazione Cambio Destinazione d'Uso (da civile abitazione a negozio)	

ANALISI DEI QUESITI

QUESITO 1

...Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti...

I beni oggetto del pignoramento consistono in:

- Negozio sito in Palagonia (CT) in Via Umbria snc – Piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al Foglio 23 – Particella 463 - Subalterno 4 – Categoria C/1 – Classe 1 - Consistenza mq 76, di seguito identificato come “Immobile A”;
- Civile abitazione sita in Palagonia (CT) in Via Umbria n°17 – Piano Terra e Piano Primo, censita al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al Foglio 23 – Particella 463 – Subalterno 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani, di seguito identificata come “Immobile B”.



Palagonia - Vista dall'alto (Fonte: Google Earth – Foto del 29/07/2013)



Stralcio Foglio di Mappa n. 23 – Part.IIa 463 (v. allegato IX)



Foto n.1 – Immobile A e Immobile B

Tra i dati riportati negli atti e quelli riscontrati al momento del sopralluogo si evidenziano alcune discordanze indicate nelle tabelle sottostanti:

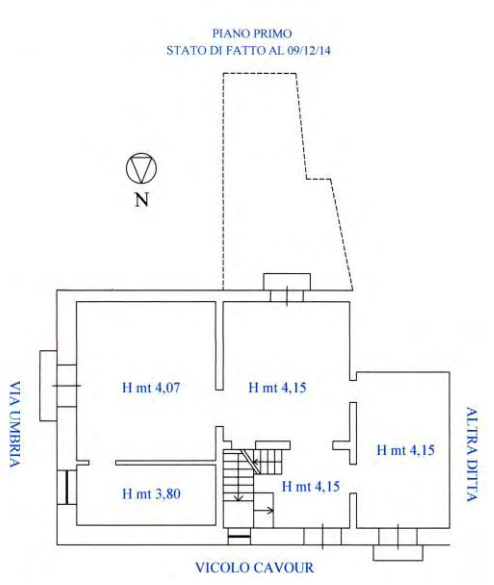
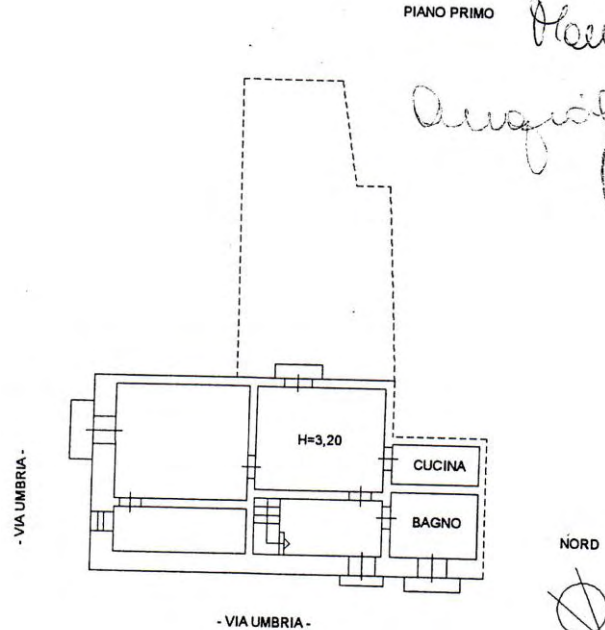
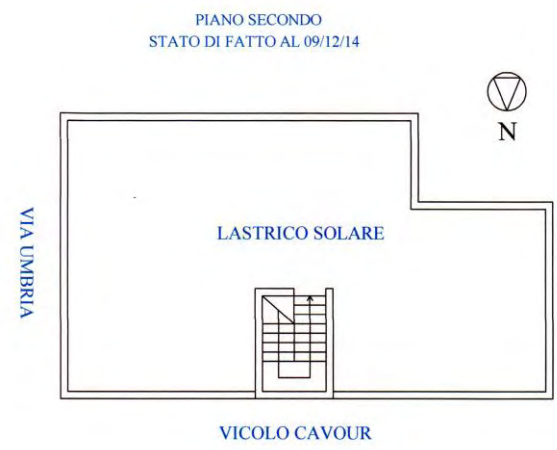
IMMOBILE A

DATI SOPRALLUOGO	DATI IN ATTI
CONFINI	CONFINI
A NORD CON VICOLO CAVOUR	A NORD CON VIA UMBRIA
A EST CON VIA UMBRIA	A EST CON VIA UMBRIA
A OVEST CON PROP. ALTRE DITTE	A OVEST -----
A SUD CON PROP. STESS/ALTRE DITTE	A SUD -----
NUMERI CIVICI	NUMERI CIVICI
SNC	26
PLANIMETRIA	PLANIMETRIA CATASTALE
<p>PIANO TERRA STATO DI FATTO AL 08/09/14</p>	<p>PIANO TERRA</p>

IMMOBILE B (Piano Terra)

DATI SOPRALLUOGO	DATI IN ATTI
CONFINI	CONFINI
A NORD CON PROP. STESSA DITTA	A NORD -----
A EST CON VIA UMBRIA	A EST CON VIA UMBRIA
A OVEST CON PROP. STESSA DITTA	A OVEST -----
A SUD CON PROP. ALTRE DITTA	A SUD -----
NUMERI CIVICI	NUMERI CIVICI
17	24
PLANIMETRIA	PLANIMETRIA
<p>PIANO TERRA STATO DI FATTO AL 09/12/14</p>	<p>PIANO TERRA</p> <p>670 565</p>

IMMOBILE B (Piano Primo + Lastrico solare)

DATI SOPRALLUOGO	DATI IN ATTI
CONFINI	CONFINI
A NORD CON VICOLO CAVOUR	A NORD CON VIA UMBRIA
A EST CON VIA UMBRIA	A EST CON VIA UMBRIA
A OVEST CON PROP. ALTRE DITTE	A OVEST -----
A SUD -----	A SUD -----
NUMERI CIVICI	NUMERI CIVICI
17	24
PLANIMETRIA	PLANIMETRIA CATASTALE
<p style="text-align: center;">PIANO PRIMO STATO DI FATTO AL 09/12/14</p>  <p>The architectural floor plan shows a central staircase and several rooms with the following heights: H mt 4,07, H mt 4,15, H mt 3,80, H mt 4,15, and H mt 4,15. The plan is bounded by VIA UMBRIA to the west, VICOLO CAVOUR to the south, and ALTRA DITTA to the east. A north arrow is present.</p>	<p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p>  <p>The cadastral floor plan shows a central area with a height of H=3,20 and two smaller rooms labeled CUCINA and BAGNO. The plan is bounded by VIA UMBRIA to the west and south. A north arrow is present. Handwritten annotations include 'Piano' and 'August'.</p>
<p style="text-align: center;">PIANO SECONDO STATO DI FATTO AL 09/12/14</p>  <p>The architectural floor plan shows a large rectangular area labeled LASTRICO SOLARE (solar terrace) and a central staircase. The plan is bounded by VIA UMBRIA to the west and VICOLO CAVOUR to the south. A north arrow is present.</p>	<p>PLANIMETRIA MANCANTE</p>

QUESITO 2

... Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei....

La documentazione di cui all' art. 567 c.p.c risulta completa

QUESITO 3

... Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti

L' "Immobile A" e l'"Immobile B" appartengono per intero alla debitrice esecutata, così come si evince dalla Certificazione Notarile agli atti, dalla documentazione catastale e dall'Atto di Compravendita (v. allegato XIX). In data 09/12/2014, la debitrice, risulta vedova di XXXX XXXX (v. allegato XVIII), mentre al momento dell'acquisto risultava coniugata in regime di separazione dei beni, così come si evince dal Certificato Notarile agli atti.

QUESITO 4

... Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota....

I dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella Nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento ha colpito per intero entrambi gli immobili: "Immobile A" e "Immobile B".

QUESITO 5

... Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento....

Dalla Certificazione Notarile in atti e dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta si evince che:

- L'"Immobile A" e l'"Immobile B" sono pervenuti alla debitrice esecutata in virtù dell'Atto di Compravendita Repertorio N. 17105 del 31/05/2005 a rogito del Notaio Dott. Musumeci Angioletta da Palagonia (CT) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 03/06/2005 ai nn. 37473/21007 da XXXX XXXX nato a XXXXX il XXXXX
- Il Sig. XXXX XXXX ha acquistato l' "Immobile A" e l'"Immobile B" con Atto di Compravendita del 16/04/2004 (Rep. N. 15714/5110) a rogito del Notaio Dott. Musumeci Angioletta da Palagonia (CT) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 04/05/2004 ai nn. 22436/14732 dalla Sig.ra XXXXX XXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX e dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

- Alle sig.re XXXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, le suddette unità immobiliari, oggetto del presente procedimento, sono pervenute in virtù della denuncia di Successione N°91 vol 157 Mineo, in morte di XXXXXX XXXX, deceduta in data XXXXXXXX.

QUESITO 6

... Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante....

In merito al quesito si fa presente che la documentazione risulta completa

QUESITO 7

... Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento....

Entrambe le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate sebbene, dal sopralluogo, sono state riscontrate sia nell'Immobilabile A che nell'Immobilabile B alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale relativa all'Immobilabile B oltretutto non è rappresentato il piano secondo dove, alla data del sopralluogo, era presente un lastrico solare e la scala interna che vi conduce. (v. quesito1) Si è inoltre riscontrata una discordanza tra i numeri civici indicati nel Certificato Notarile agli atti e nelle visure catastali in cui l'Immobilabile A riporta il n. 26 e l'Immobilabile B riporta il n. 24 e quelli reali verificati in sede di sopralluogo in quanto l'Immobilabile A risulta privo di numero civico (verosimilmente si ipotizza possa essere il n.19) e l'Immobilabile B riporta il n.17.

QUESITO 8

... Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento....

Dalla Certificazione Notarile agli atti si evince che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 120.000,00, iscritta a Catania in data 03/06/2005 ai nn.37474/12398 a garanzia del mutuo fondiario di € 80.000,00 del 31/05/2005 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.;
- Pignoramento immobiliare del 03/06/2013 (Rep. N. 491) trascritto a Catania in data 25/06/2013 ai nn. 35586/29144 a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro la debitrice esecutata.

QUESITO 9

... Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente....

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palagonia e dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Catania si evince che:

- La destinazione d'uso dell'Immobile A" è: Negozio
- La destinazione d'uso dell'Immobile B" è: Civile abitazione

Dalla visura del P.R.G. del Comune di Palagonia, si evince che le unità immobiliari oggetto del presente procedimento ricadono in Zona "A Centro Storico – Ambientale" (v. allegato XVI)

Si omette la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché tra i beni pignorati non vi sono terreni.

QUESITO 10

... Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); il G.E. da atto che non sono opponibile all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice....

L' "Immobile A" e l' "Immobile B" sono ubicati nel centro storico di Palagonia, rispettivamente in Via Umbria snc – Piano Terra ed in Via Umbria, n.17 – Piano Terra e Piano Primo. Le suddette unità immobiliari fanno parte di un edificio a carattere residenziale, costituito attualmente da due elevazioni (piano terra – piano primo) e da un lastrico solare posto al piano secondo.

Per quanto riguarda le caratteristiche esterne, l'edificio appare in discreto stato di conservazione; gli intonaci, di recente fattura, appaiono ben saldi, sebbene si evidenzia la presenza di umidità di risalita nella parte bassa, e di un alone verosimilmente legato alla presenza di umidità sul prospetto che si affaccia sul Vicolo Cavour in corrispondenza del pluviale.

A valorizzare i prospetti sono presenti diversi elementi decorativi lapidei: cornici, architravi e frontoni in corrispondenza degli infissi, frontalini e mensole nei balconi, bugne angolari, cornicioni marcapiano ed una zoccolatura (questi ultimi solo sul prospetto di Via Umbria). A livello delle coperture si evidenzia la presenza di un cordolo in cemento armato di recente fattura e la presenza di una superfetazione, priva di intonaco, in corrispondenza del vano scala che conduce al lastrico solare.

Dalle planimetrie catastali del 1939 (v. allegato XIII) e dai disegni (prospetto e sezione) allegati all'Autorizzazione per Cambio di Destinazione d'uso N°29 rilasciata dal Comune di Palagonia in data 04/05/2005 (v. allegato XIV), si evince che l'immobile presentava una copertura a falde con una piccola porzione di terrazza nell'angolo Nord-Est. Dal sopralluogo si è riscontrato che la copertura a falde è stata totalmente demolita e sostituita da una copertura piana con conseguente costituzione di un lastrico solare. Contestualmente si riscontra l'aumento dell'altezza netta dei vani dell' "Immobile B".



Foto n. 2 – Prospetti su Via Umbria e su Vicolo Cavour

Gli infissi esterni dell'”Immobile A”, in ferro e vetro, sono di recente fattura ed appaiono in buone condizioni. Si accede all'”Immobile A” tramite una saracinesca priva di infisso. Al di sopra di essa, ancora presenti i resti di una vecchia insegna commerciale.



Foto n. 3 – Accesso “Immobile A”

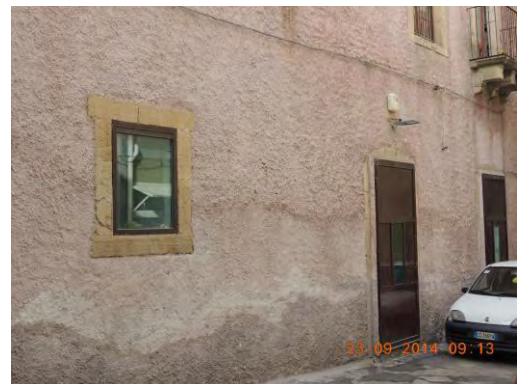


Foto n.4 – Infissi

Si accede all'”Immobile B” tramite un'ampia porta a tre ante con struttura e pannellatura in ferro e con un elegante sopraluce con inferriata in ferro battuto forgiato.

Tracce di ruggine e corrosione soprattutto nella parte inferiore. Non vi è serratura, ma la chiusura viene attualmente garantita dall'utilizzo di una catena passante per due occhielli del portone e di un lucchetto.

Al primo piano, gli infissi esterni sono tutti in legno ed in generale versano in pessimo stato di conservazione.



Foto n. 5 – Portone



Foto n. 6 – Infissi

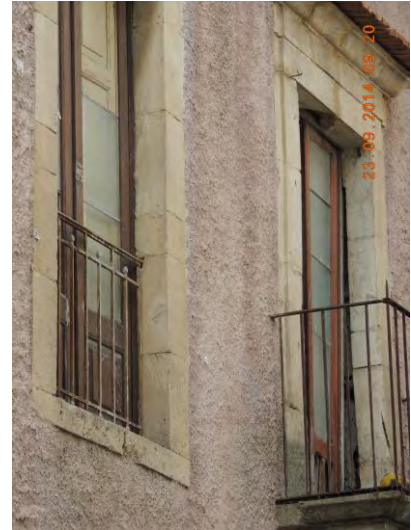


Foto n.7 - Infissi

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'“Immobile A”, sebbene sia stato oggetto di ristrutturazione in un recente passato, appare a causa dell'abbandono e dell'inutilizzo in scarso stato di conservazione. Gli intonaci, con finitura rustica dall'aspetto fortemente irregolare, pur se di recente fattura, in vari punti appaiono ammalorati a causa di infiltrazioni d'acqua e di umidità di risalita. Le pareti sono definite a ducotone, pavimenti e battiscopa in ceramica sono in buone condizioni. Si rileva l'assenza di poche piastrelle in un'unica ristretta zona. Gli infissi interni sono del tipo a soffietto, in plastica. L'impianto elettrico, in parte sottotraccia, in parte alloggiato in canaline plastiche ed in parte esterno, non risponde ai requisiti di legge. Si evidenzia la presenza di un impianto anti-intrusione.

L'“Immobile A” ha una superficie calpestabile pari a mq 91,00, confina a Est con la Via Umbria, a Nord con il Vicolo Cavour, a Sud con proprietà della stessa ditta e con proprietà di altre ditte e ad Ovest con proprietà di altre ditte.



Foto n.8 – Intonaci ammalorati



Foto n.9 – Pavimento mancante



Foto n.10 – Infissi in pvc



Foto n.11 – Impianti



Foto n.12 – Impianti

Dati Catastali attuali: Foglio 23 - Particella 463 - Subalterno 4 – Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza mq 76 – Rendita € 894.92

L'unità immobiliare in oggetto presenta un cortile di esclusiva pertinenza, che come si evince dal sopralluogo e da un'analisi delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio di Catania, è stato in parte abusivamente inglobato nella costruzione con un conseguente aumento di cubatura.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche interne dell'Immobile B", esso appare in pessimo stato di conservazione. Malgrado siano evidenti le tracce di una ristrutturazione iniziata in un recente passato (come si evince dai solai di copertura in struttura mista, dai cordoli in cemento armato e dalla scala interna in cemento armato che conduce al lastrico solare posto al 2° piano) e per cui non è stata comunque presentata alcuna richiesta di autorizzazione agli uffici competenti (v. allegato XV), l'immobile versa oramai in stato di totale abbandono e sono più che evidenti le tracce che dimostrano la presenza continuata di volatili e randagi.

Cosa ben più grave, si è riscontrata la presenza di svariati frammenti di pannelli in eternit, distribuiti sia all'interno dell'immobile, sia sul lastrico solare che sulle coperture.

Le pareti, in blocchetti di tufo, sono prive di intonaco. Su parte delle pareti perimetrali si riscontra inoltre l'applicazione di rete elettrosaldata collegata alla muratura tramite tondini in ferro ed ancorante chimico, presumibilmente nell'intento di effettuare un intervento di consolidamento statico.

Mancano gli infissi interni ed i relativi controtelai, pavimenti e massetti e tutti gli impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, riscaldamento, etc).

L' "Immobile B" ha una superficie lorda pari a mq 160,50, confina a Est con la Via Umbria, a Nord con il vicolo Cavour, a Ovest con proprietà di altre ditte.



Foto n.13 – Solai e cordolo in c.a.



Foto n.14 – Scala in c.a.



Foto n.15 – Rete elettrosaldada



Foto n.16 – Eternit

Dati Catastali attuali: Foglio 23 - Particella 463 - Subalterno 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 278.89

L'unità immobiliare in oggetto presenta un lastrico solare di esclusiva pertinenza.

QUESITO 11

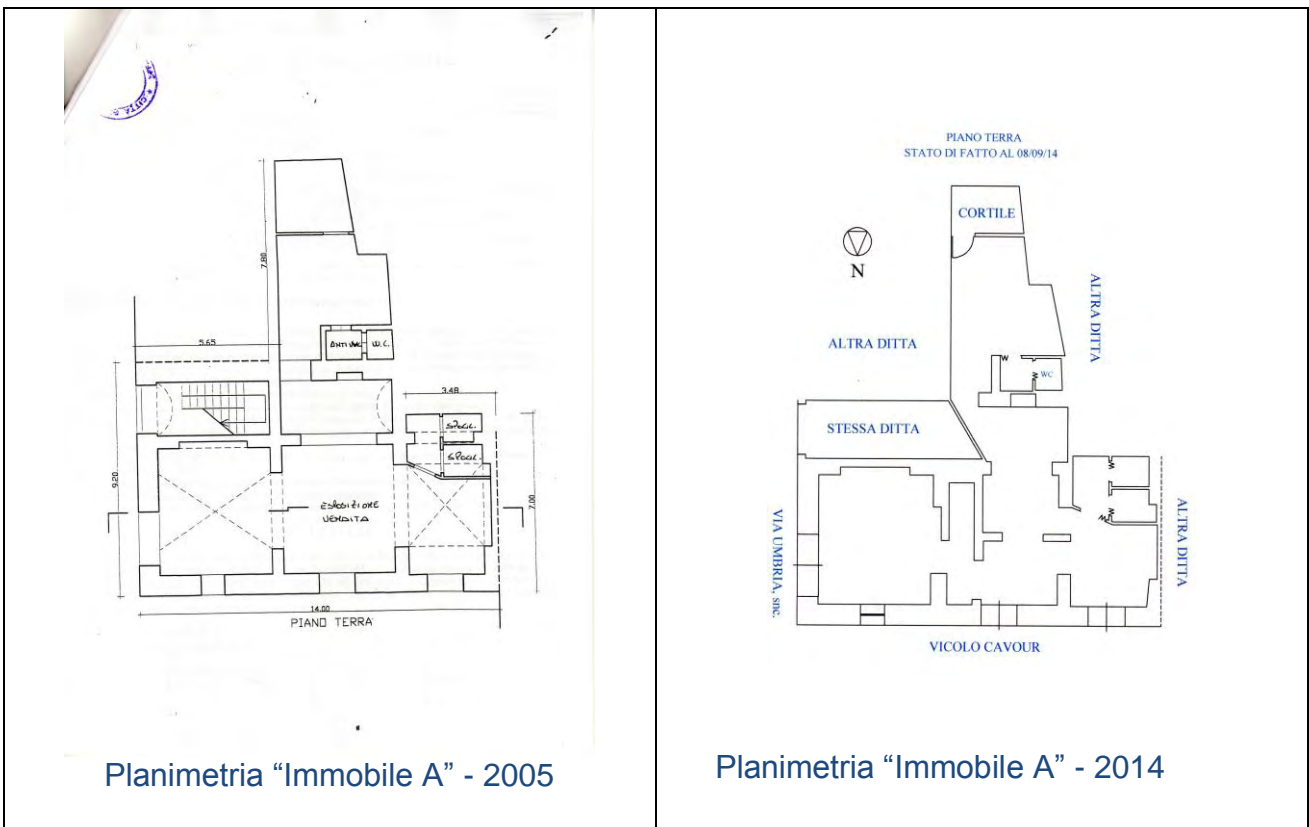
... Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato....

Per quanto riguarda i dati identificativi dei beni pignorati, si è riscontrata una discrepanza tra i numeri civici indicati negli atti (n. 24 – 26) e quelli reali verificati in sede di sopralluogo (n. 17 e snc).

QUESITO 12

... Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie....

In riferimento alla regolarità urbanistica, si attesta che l'”Immobile A” risulta parzialmente conforme all' Autorizzazione n. 29 del 04/05/05 rilasciata dal Comune di Palagonia (v. allegato XIV). Infatti durante il sopralluogo si è riscontrato che una porzione del cortile di pertinenza del suddetto immobile è stata chiusa con conseguente aumento di cubatura. Il suddetto abuso non può essere sanato, poiché l'immobile ricade in zona “A – Centro Storico” del presente P.R.G. ove, come prescritto dalle relative Norme Tecniche d'Attuazione (Titolo IV – Art. 15), non è consentito l'aumento di cubatura. Inoltre, l'immobile risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità.



Planimetria “Immobile A” - 2005

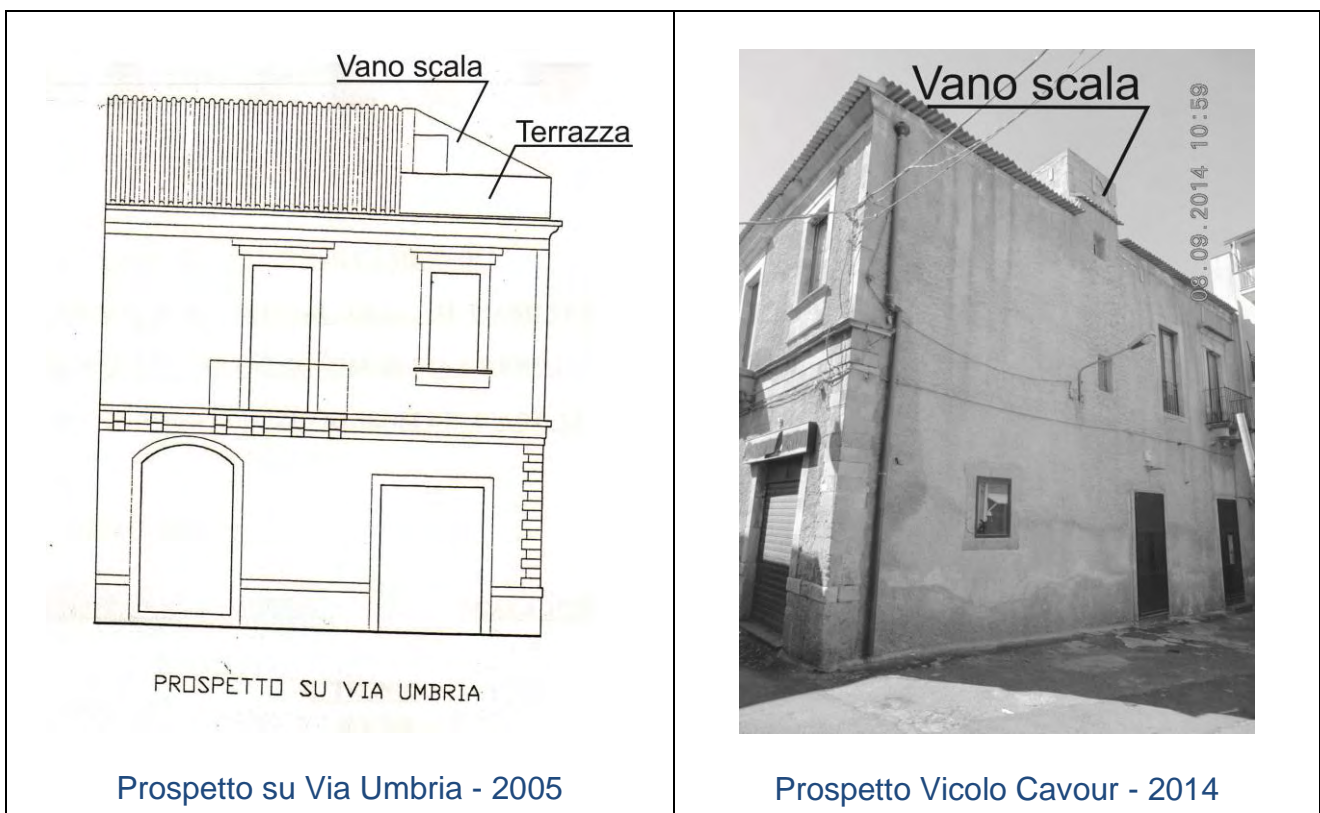
Planimetria “Immobile A” - 2014

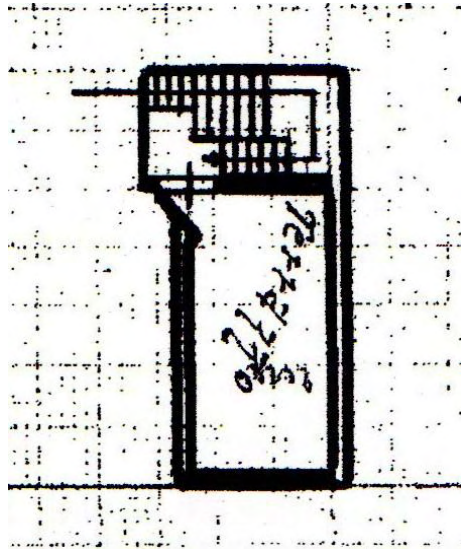
Per riguarda la regolarità urbanistica dell'”Immobile B”, dal sopralluogo e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, si evince che sono state eseguite alcune opere, qui di seguito elencate, per cui non è stata richiesta alcuna autorizzazione agli uffici competenti (v. allegato XV):

- demolizione della copertura a falde e successiva realizzazione di un cordolo in c.a. e di un solaio di copertura piana, a struttura mista, con conseguente costituzione di un lastrico solare; in fase di realizzazione del nuovo solaio di copertura, è stata inoltre variata l'altezza netta dei vani, come si evince dai fori ove erano alloggiate le travi del solaio precedente;
- demolizione della copertura a falde del vano scala con conseguente aumento di cubatura. La superfetazione è stata realizzata con pareti in blocchi di calcestruzzo e solaio di copertura piana, a struttura mista;
- demolizione della scala interna che collega al lastrico solare e ricostruzione della stessa in c.a.;
- chiusura di un vano finestra (presente anche nella planimetria catastale del 1939 – v. allegato XIII).

I suddetti abusi hanno comportato un conseguente aumento di cubatura ed una modifica dei prospetti, pertanto non risultano sanabili in quanto l'immobile ricade in zona "A – Centro Storico" del presente P.R.G. ove, come prescritto dalle relative Norme Tecniche d'Attuazione (Titolo IV – Art. 15), non è consentito né l'aumento di cubatura né la modifica dei prospetti.

Inoltre, l'immobile non risulta dotato del Certificato di Abitabilità.

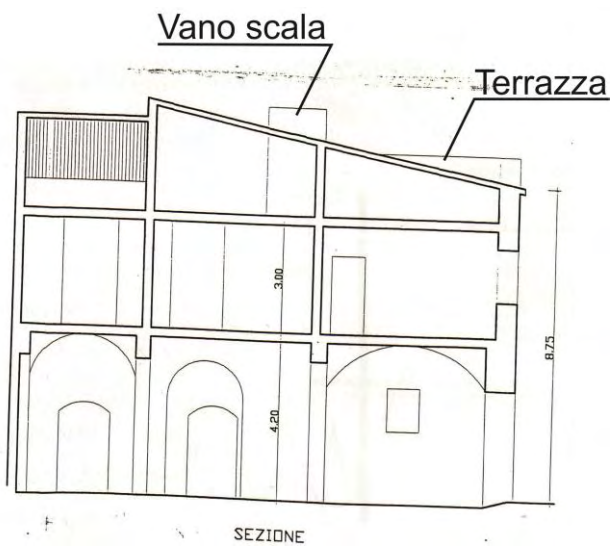




Terrazza – Planimetria Catastale 1939



Lastrico solare - 2014



Sezione - 2005



Solai di copertura - 2014



Scala in c.a. - 2014



Chiusura finestra - 2014

QUESITO 13

... Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio....

Alla data dei sopralluoghi, entrambi gli immobili non risultano occupati.

QUESITO 14

... Dica, se l'immobile pignorato solo pro-quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 Giugno 1940, N.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise....

Dal Certificato Notarile agli atti, si evince che la debitrice esecutata è l'unica proprietaria degli immobili, in virtù dell'Atto di Compravendita (Rep. N. 17105) del 31/05/2005 rogato dal Notaio Angioletta Musumeci, e trascritto il 03/06/2005 ai nn.37473/21007, pertanto l'“Immobilabile A” e l'“Immobilabile B” risultano pignorati in toto.

Poiché i due immobili pignorati risultano due unità distinte e separate è possibile procedere alla stima dei due beni costituendo due lotti di vendita.

QUESITO 15

... Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)....

Elementi identificativi "Immobile A":

Comune	Palagonia
Indirizzo	Via Umbria snc – Piano Terra
Zona PRG	"A" – Centro Storico
Tipologia	Negozio
Superficie Lorda	Mq 117,00
Confini	A Est Via Umbria, a Nord con Vicolo Cavour, a Sud con propr. stessa ditta e altre ditte, a Ovest con proprietà di altre ditte
Anno di costruzione	Antecedente 1942
Stato di conservazione	Mediocre
Vincoli	Vincoli del PRG

Elementi identificativi "Immobile B":

Comune	Palagonia
Indirizzo	Via Umbria , n. 17– Piano Terra e Piano Primo
Zona PRG	"A" – Centro Storico
Tipologia	Civile abitazione
Superficie lorda	Mq 160,50
Confini	A Est con Via Umbria, a Nord con Vicolo Cavour, a Sud con prop. di altre ditte, a Ovest con proprietà di altre ditte
Anno di costruzione	Antecedente 1942
Stato di conservazione	Pessimo
Vincoli	Vincoli del PRG

QUESITO 16

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

Per la presente stima si è deciso di utilizzare il cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e gli immobili in oggetto.

Oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato, si può fare riferimento ai valori di mercato contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, che si riportano di seguito (v. anche allegato IV):

DATI OMI - "Immobile A"

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA (Categoria)	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICI E
PALAGONIA	Centro storico	Negozi (C/1)	Ottimo	Min € 650,00 Max € 1050,00	Lorda

DATI OMI - "Immobile B"

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA (Categoria)	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE
PALAGONIA	Centro storico	Abitazioni civili (A/2)	Normale	Min € 550,00 Max € 780,00	Lorda

Dall'indagine di mercato si sono rilevati i seguenti valori:

"Immobile A"

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA (Categoria)	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICI E
PALAGONIA	Centro storico	Negozi (C/1)	Normale	Min € 600,00 Max € 700,00	Lorda

“Immobile B”

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA (Categoria)	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE
PALAGONIA	Centro storico	Abitazioni civili (A/2)	Normale	Min € 450,00 Max € 700,00	Lorda

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di conservazione degli immobili.

Tutto ciò premesso, si ritiene valido attribuire i seguenti valori:

NEGOZI (C/1)

- € 550,00/mq

Nella sottostante Tabella è indicato il valore di mercato dell' "Immobile A":

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA mq	CATEGORIA	VALORE MERCATO mq	VALORE BENE
A	117	Negozio	€ 550,00	€ 64.350,00

CIVILE ABITAZIONE (A/2)

- € 400,00/mq

Nella sottostante Tabella è indicato il valore di mercato dell' "Immobile B":

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA mq	CATEGORIA	VALORE MERCATO mq	VALORE BENE
B	160.5	Civile Abitazione	€ 400,00	€ 64.200,00

QUESITO 17

... Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice....

E' possibile procedere alla vendita degli immobili pignorati in lotti separati, poiché trattasi di due immobili distinti e separati con due diverse destinazioni d'uso.

LOTTO 1 - “Immobile A”

Negozio sito in Palagonia in Via Umbria, snc – Piano Terra
Valore del bene € 64.350,00

LOTTO 2 - “Immobile B”

Civile Abitazione sita in Palagonia in Via Umbria, 17 - Piano Terra e Piano Primo
Valore del bene € 64.200,00

QUESITO 18

... Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

Per quanto riguarda la documentazione fotografica si rimanda ai quesiti 1 – 10 – 12.
Si allegano alla presente perizia foto, in formato digitale, sia degli esterni che degli interni.
Inoltre, si allegano copie delle planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia dell’Entrate di Catania (v. allegati XI – XII)

CONCLUSIONI

Il CTU, certo di aver compiutamente svolto l’incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli. Tanto si relaziona.

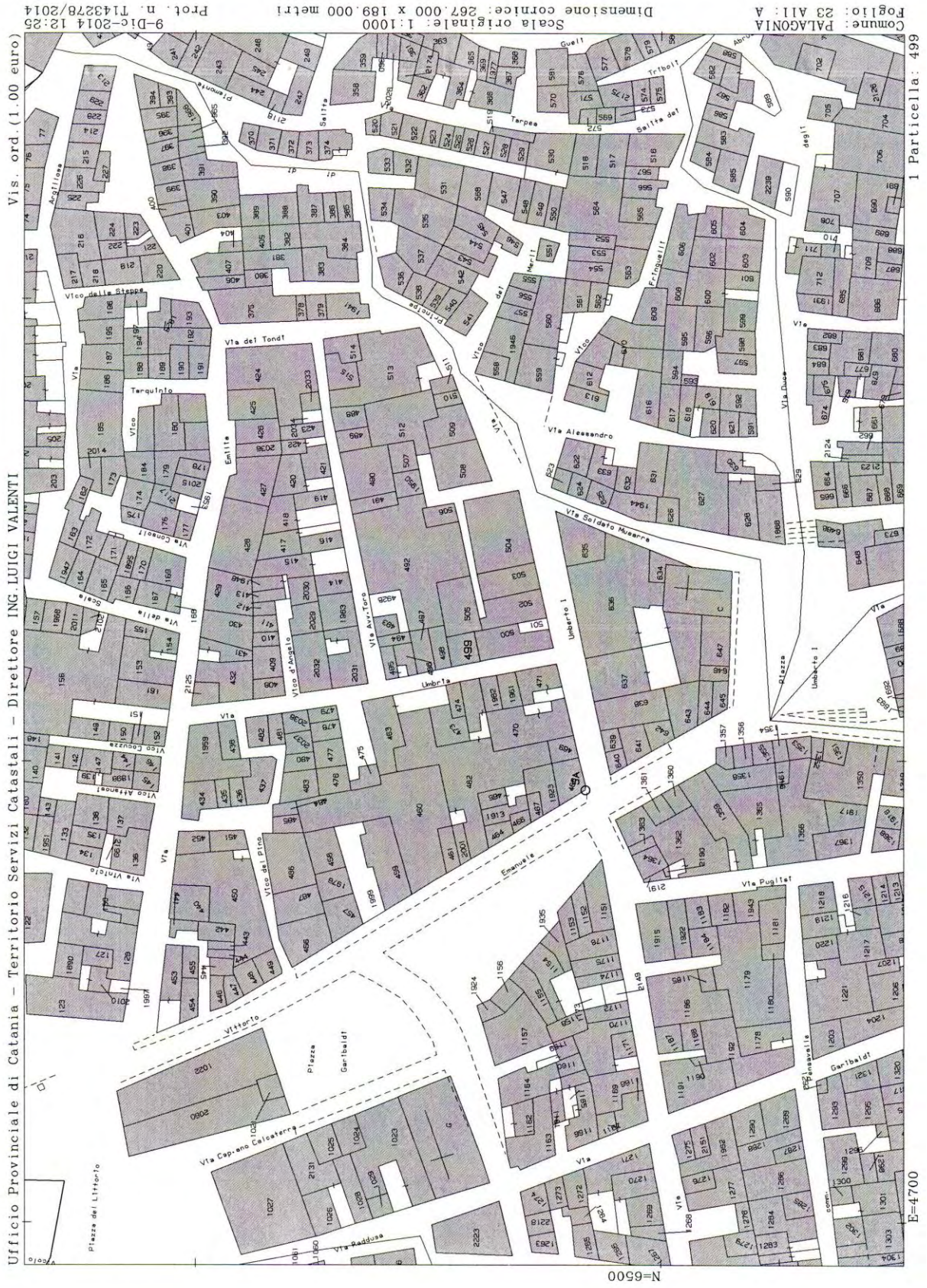
Letto, approvato e sottoscritto.

Caltagirone, lì 23/12/2014

Il CTU

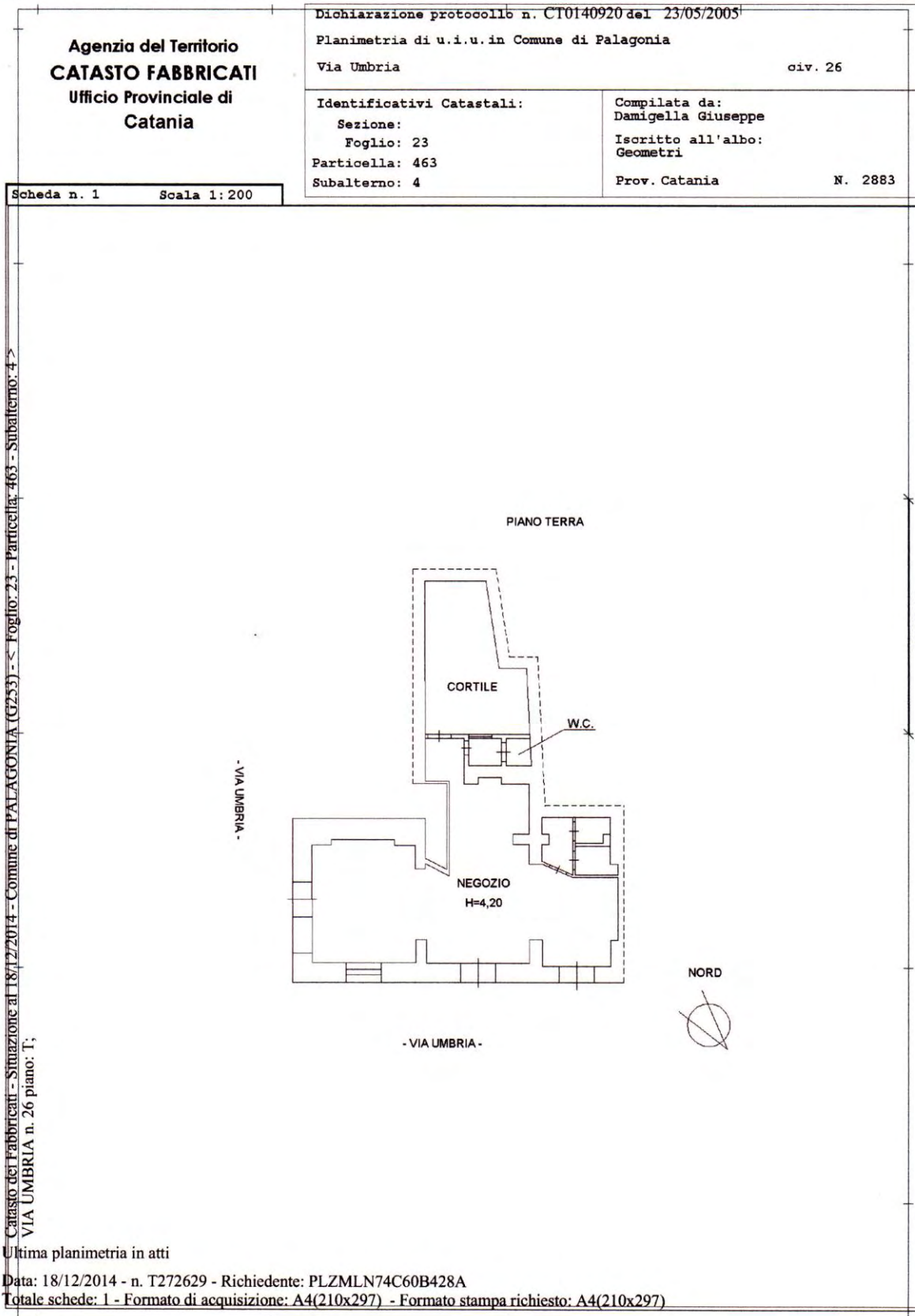
Arch. Marilena Polizzi

ALLEGATO IX
(ESTRATTO DI MAPPA Fg. 23 – P.IIa 463)



ALLEGATO XI
(PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 23 - Particella 463 - Subalterno 4)

Data: 18/12/2014 - n. T272629 - Richiedente: PLZMLN74C60B428A



ALLEGATO XII
(PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 23 - Particella 463 - Subalterno 5)

Data: 18/12/2014 - n. T272630 - Richiedente: PLZMLN74C60B428A

