

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G. 124/2017

Esecutati ● [REDACTED]
Procedente Banca di Credito Cooperativo di Pachino



Relazione di stima sull'immobile sito a Palagonia in c.da Carrubella:
fabbricato fg. 18 – part. 925

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 124/2017, ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria del tribunale il 30/03/2018.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima sull'immobile sito a Palagonia in c.da Carrubella, catastato al fg. 18 – part. 925, di proprietà dei signori [REDACTED] e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro di tale immobile.

Il termine entro il quale esprire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico, a cui vanno aggiunti ulteriori 120 giorni, chiesti in data successiva al Signor Giudice e concessi.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 28.06.2018 dalle ore 10:30;

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA



Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso l'immobile ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto.



stato individuato il bene pignorato, iscritto in catasto del territorio di Palagonia al fg. 18- part. 925 di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]. Il pignoramento ha colpito l'immobile di cui sopra, in base al pignoramento iscritto il 12/10/2017, ai numeri 37934/29121, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop." procedente.

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

Il bene pignorato, iscritto in catasto al fg. 18 – part. 925, è di proprietà dei signori [REDACTED] (quota di proprietà ¼), [REDACTED] (quota di proprietà ¼), [REDACTED] a (quota di proprietà ¼) , [REDACTED] (quota di proprietà ¼).

4) Accertare l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

L'immobile pignorato e iscritto al fg. 18 – part. 925 ha la seguente continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento (21/09/2017):

- atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, redatto dal notaio [REDACTED] il 18/10/1990 e registrato il 05/11/1990 ai nn. 44203/34106, da potere di [REDACTED] (allegato n. 5);
- atto di compravendita del terreno su cui sorge il fabbricato, redatto dal notaio [REDACTED] il 06/03/1992 e registrato il 25/03/1992 ai nn. 13973/10488, da potere di [REDACTED] (allegato n. 6).

5) Segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Non si segnalano ostacoli all'accertamento di quanto ordinato dal Sig. Giudice.

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

L'immobile risulta accatastato ma manca la planimetria catastale. Pertanto bisognerà predisporre tale planimetria da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio.

I costi per regolarizzare tale posizione catastale sono pari a € 700 (per competenze tecniche, oneri e tasse).

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

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 21/02/2017 ai nn. 6157/823 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a R.L.;
- pignoramento immobiliare trascritto il 12/10/2017 ai nn. 37934/29121, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L.

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate tali formalità

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

Il sottoscritto ingegnere ha acquisito presso gli uffici del Comune di Palagonia il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 7), dal quale si evince che l'immobile pignorato ricade nella seguente zona omogenea:

- Zona D (artigianale – commerciale - industriale) ;

9) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).

Il fabbricato pignorato si trova a Palagonia in c.da Carrubella s.n.c. Esso è destinato a laboratorio di fabbro. Al fabbricato si accede attraverso un'area libera recintata.

L'immobile è costituito da un grande locale al piano terra, un WC, un anti-WC, un

piccolo ripostiglio e da un locale destinato ad ufficio e posto al disopra dei servizi. Il fabbricato nel suo complesso ha il pavimento costituito da una gettata di cemento, intonaco grezzo alle pareti, finestre in alluminio. Il tetto a due falde ha la struttura in capriate in ferro e la copertura in eternit (non a norma). La superficie calpestabile è di 341 mq. L'area circostante al fabbricato è pertinenza dello stesso. L'area confina a nord con strada pubblica, a est con un terreno di altra ditta (part. 926) a sud e a ovest con terreno di altra ditta (part. 924). Il fabbricato è catastato al fg. 18 particella n. 925.

10) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indicare, 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.

Il pignoramento ha individuato il bene, iscritto in catasto al fg. 18 part. 925.

11) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Il fabbricato fu edificato abusivamente e fu presentata domanda di sanatoria al Comune di Palagonia (pratica n. 153- vedi allegato n. 8). La procedura è in corso di definizione in quanto non sono state pagate tutte le somme dovute. Il progetto presentato in sanatoria presenta irregolarità rispetto allo stato di fatto, in quanto



l'altezza alla gronda del fabbricato risulta pari a 5,28 m, mentre nel progetto è indicata la misura di 4,80 m (allegato n. 9).

12) Verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

E' stata presentata domanda di sanatoria. La somma per ottenere il certificato autorizzatorio in sanatoria è pari a: € 3.830,61 per saldo oblazione; € 9.593,80 per oneri di urbanizzazione e di costruzione; € 180 per parere sanitario. In totale bisogna versare al Comune di Palagonia la somma di € 13.604,41 (allegato n. 8). Come detto sopra, bisogna riportare l'altezza del fabbricato alla quota indicata nel progetto ed inoltre bisogna eliminare la copertura in eternit (fuori norma) e sostituirla con altro materiale a norma. I lavori edilizi per tale scopo assommano ad € 31.512,97 (allegato n. 10). A tale somma va aggiunta IVA del 10%, per cui in totale il costo dei lavori edilizi è di € 34.664,27.

Gli esecutati sono debitori presso il Comune di Palagonia per tributi non pagati pari a € 31.105,59, somma così ripartita:

- ICI-IMU-TASI (a partire dall'anno 2008 sino al 2018) per la somma di € 16.457,61, a cui vanno aggiunte le sanzioni al 30% pari a € 4.937,28 e gli interessi pari ad € 124,62 (si veda allegato n. 11 per il calcolo sugli immobili posseduti dai debitori e allegato n. 15 per il calcolo in riferimento



all'immobile pignorato);

- TARI (a partire dall'anno 2011 al 2018, si veda allegato n. 12) per la somma di € 8.109,00;
- consumi idrici (dall'anno 2005 al 2015, si veda allegato n. 11) per la somma di € 1.477,08.

Il Comune di Palagonia rilascerà la concessione in sanatoria dopo il pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori e dei debiti sopra elencati.

Allo stato attuale non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali.

13) Verificare 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.

Dagli atti non si rileva alcun censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato. Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

14) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non sono state rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione e nemmeno spese condominiali.

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

L'intero fabbricato pignorato è usato come laboratorio di fabbro da parte di [REDACTED]. Non esistono contratti di affitto.

16) Dire, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) procedere, in caso contrario, alla

stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornire, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Il fabbricato è pignorato per intero e la quota di pertinenza dei debitori è pari all'intero del valore di tale immobile.

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

Il fabbricato al piano terra (iscritto in catasto al foglio 18, part. 925) è costituito da un grande locale, un WC, un anti-WC, un piccolo ripostiglio e un locale destinato ad ufficio, posto al disopra dei servizi. Il fabbricato nel suo complesso ha il pavimento costituito da una gettata di cemento, intonaco grezzo alle pareti, finestre in alluminio. La superficie calpestabile è di 341 mq. L'immobile ha in pertinenza un terreno di superficie pari a 580 mq.

18) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gli oneri di natura tributaria che gravano sul bene sono ICI-IMU, TASI, TARI e consumi idrici. Al Comune di Palagonia bisognerà versare la somma di € 31.105,59 (allegati n. 11, 12, 15), che è a carico del soggetto che andrà a regolarizzare la



pratica di sanatoria edilizia.

Non esistono altri oneri o speciali vincoli gravanti sul bene pignorato.

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

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima del valore del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, acquisite le dovute informazioni da tecnici locali ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto delle contrattazioni avvenute di recente per beni simili nella stessa area, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica. Le stime del valore dell'immobile sono di seguito elencate:

Fabbricato di cui al foglio 18, part. 925 – piano terra

Da indagine di mercato per immobili simili è risultato un valore di 460 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a 433 mq (compresa la superficie di terreno circostante, ragguagliata al 10%), si ottiene il valore di € 199.180.

Se si assume il valore di 350 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate uffici) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 9,50%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 433 mq. Il valore di stima è pari a: $350 \times 433 \times (100\% - 9,50\%) = € 137.153$.

Assunto un valore medio di 406 €/mq (rilevato dal Borsino immobiliare) si ricava un incremento del coefficiente di merito pari al 100%. Per cui si ottiene: $406 \times 433 \times 100\% = € 175.798$.

Il probabile valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori ricavati:

$$V = (199.180 + 137.153 + 175.798) / 3 = € 170.710.$$

A questa somma vanno detratte le spese per pagamento oblazione e oneri concessori (€ 13.604,41), per ripristino alla condizione di progetto (€ 34.667,27), per tasse e tributi nei confronti del Comune di Palagonia (€ 31.105,59), per introduzione in catasto della planimetria catastale (€ 700). In totale si ha la somma di € 80.077,27. Pertanto, il valore dell'immobile, detraendo la somma sopra



calcolata, è di € 90.633,06, che si arrotonda ad € 90.600.

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

Dato che si tratta di un solo fabbricato alla vendita di un unico lotto.

lotto n. 1: fabbricato (foglio 18, part. 925) sito a Palagonia in c.da Carrubella s.n.c.

– piano terra: **probabile prezzo di vendita € 90.600,00.**

21) Allegare idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

Alla presente relazione si allegano documentazione fotografica (allegato 13), mentre la planimetria catastale dell'immobile è assente nella banca dati catastale, per cui bisognerà produrre idonea pratica catastale per introdurre tale planimetria nel catasto.

22) Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvedere all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Il fabbricato pignorato, adibito a laboratorio di fabbro (categoria catastale C/3), è soggetto alla certificazione energetica, pertanto il sottoscritto ingegnere ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE). Tale attestato è allegato alla relazione (allegati n. 14).

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 22.10.2018

L'esperto stimatore
Dott. ing. Aldo Cultraro

Isritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo – allegato n. 1
- visura catastale – allegato n. 2
- estratto di mappa fg. 70 – allegato n. 3
- certificazione notarile – allegato n. 4
- atto di compravendita – notaio Giardina – allegato n. 5
- atto di compravendita – notaio Musumeci – allegato n. 6
- certificazione di destinazione urbanistica – allegato n. 7
- oblazione e oneri concessori per sanatoria – allegato n. 8
- pianta e prospetto progetto in sanatoria – allegato n. 9
- computo metrico lavori edilizi – allegato n. 10
- tributi ICI-IMU-TASI - allegato n. 11
- tributi TARI - allegato n. 12
- foto – allegato n. 13
- APE – allegato n. 14
- calcolo ICI-IMU-TASI – allegato n. 15

