

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 58/2016 R.G.Es.

G.E. Dr.ssa D. Angelozzi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA

Caltagirone, 10/07/2019

II C.T.U.

Dott. ing. Anita Astuto



INDICE

PREMESSA E INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	
quesito 1.	10
quesito 2.....	11
quesito 3	12
quesito 4	12
quesito 5	13
quesito 6	14
quesito 7	14
quesito 8	15
quesito 9	15
quesito 10	19
quesito 11	19
quesito 12	20
quesito 13	21
quesito 14	21
quesito 15	21
quesito 16	22
quesito 17	22
quesito 18	23
quesito 19	23
quesito 20	30
quesito 21	30
quesito 22	30
Elenco degli allegati.....	31
Certificato di destinazione urbanistica.....	32



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
R.G. Es. 58-2016

G.E. DR.SSA D. ANGELOZZI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Promosso da: Unicredit SpA

con l'avv. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA ED INCARICO

Con atto di precetto notificato in data 18/03/2016, il creditore procedente intimava ai debitori esecutati di pagare la complessiva somma di € 57.460,83 oltre agli ulteriori interessi maturati e maturandi dal 01/02/2016 sino al soddisfo, oltre spese successive; il termine di cui all'art. 480 c.p.c decorreva infruttuosamente.

Con atto di pignoramento notificato in data 17/05/2016 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 31/05/2016 ai nn. 20641/15901, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento n. 1 unità immobiliari, con relativi accessori, frutti e pertinenze, così descritte ed identificate¹:

“Casa sita in territorio del Comune di Grammichele, con ingresso dalla via Vittorio Emanuele n. 75, composta da n.8 vani e accessori, tra primo piano e secondo ammezzato, confinante con proprietà Umana o suoi aventi causa, con la

¹ Cfr. atto di pignoramento.



detta via, con la via Turati e con la via De Pretis. Riportato al N.C.E.U del comune di Grammichele, esattamente in ditta, al foglio 32, particella 228 sub 2, corso Vittorio Emanuele n. 144-146 piani T-1°-2°, Cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, rendita euro 377,53, con ogni diritto, accessorio, pertinenza, dipendenza, tutto incluso e nulla escluso”.

Con decreto del 17/10/2018, il G.E. nominava la sottoscritta dott. ing. Astuto Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 4008, quale esperto per la stima del compendio pignorato, convocandola per il conferimento dell'incarico il 15/11/2018, data in cui la sottoscritta prestava giuramento e il G.E. le affidava il mandato di cui ai quesiti del 17/05/2017 (assegnati al precedente CTU nominato) che qui di seguito si riportano:

1. **identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note. In particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



3. **verifichi** l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. **segnali** tempestivamente al Giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore procedente;
6. **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. **accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. **indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla norma a tutela della



riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi** in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati 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;
11. **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;
12. **verifichi** inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge n. 47/85 o dell'art.46, 5° comma del DPR 380/01, **chiarisca** quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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 costo di costruzione) quantificati anche in via approssimativa; precisi infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile **quantifichi** gli oneri economici per la demolizione dello stesso, **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

- 13. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;*
- 14. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15. **accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 16. **dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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; c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;

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

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

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

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



21. **alleghi** idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. **verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Per il deposito della presente relazione veniva fissato termine di 120 giorni dall'accettazione dell'incarico, termine poi prorogato. Tutto ciò premesso riferisce e relaziona quanto segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **(cfr. AV.pdf - verbale di sopralluogo)**

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato, fissato per il 26/01/2019, veniva preannunciato all'indirizzo di residenza degli esecutati, con l'invio di raccomandata con Avviso di Ricevimento nn. 15354687973-6, nonché al legale rappresentante del creditore procedente a mezzo PEC, poi rinviato su richiesta di uno dei due debitori esecutati al 29/01/2019. In tale giorno si presentava sui luoghi uno dei due debitori esecutati che permetteva l'accesso all'immobile pignorato. Le operazioni consistevano nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile al fine di raccogliere elementi utili sia per la stima sia per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di sopralluogo si rilevavano delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'atto di mutuo presente in atti. Non è



stato possibile estrarre dall'Agenda del Territorio di Catania la planimetria catastale in quanto non presente².

In data 26/01/2019 si inoltrava istanza presso l'UTC di Grammichele al fine di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in calce alla presente relazione e si esperivano accertamenti in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

A conclusione delle indagini effettuate si riferisce e relaziona quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito 1)

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene sottoposto a pignoramento, con relativi accessori, frutti e pertinenze, è una fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Grammichele, con ingresso dal Corso Vittorio Emanuele n. 75, composta da n. 8,5 vani, distribuiti tra terra, primo e secondo piano. Esso confina a N-E con Corso V. Emanuele, a S-E con Via A. De Pretis, a S-O con via Turati, e a N-O con fabbricato di altra ditta.

² Ricorso presentato dal CTU per rasterizzazione planimetria presso Agenzia del Territorio Catania_ accertamento d'ufficio n.14446.1/2019 _Esito: planimetria assente in atti.



Riportato al N.C.E.U. del Comune di Grammichele al foglio 32, particella 228 sub 2, corso Vittorio Emanuele n. 144-146 piani T-1°-2°, Cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, rendita euro 377,53.

Per la descrizione completa si rimanda alla risposta al quesito 9.

In sede di sopralluogo si sono rilevate difformità planimetriche rispetto alla planimetria allegata all'atto di mutuo in atti e di cui si dirà al quesito 11. Poiché la planimetria catastale non è presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio, come su detto, non è stato possibile verificare eventuali difformità catastali rispetto ai luoghi. L'unica difformità rilevata in sede di sopralluogo rispetto alla documentazione catastale in atti riguarda la toponomastica inserita nel certificato catastale, in cui il numero civico dell'indirizzo risulta 144-146 anziché il corretto n.75.

Quesito 2)

«...verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, in particolare il pignoramento ha colpito quote spettanti ai due debitori esecutati, proprietari per l'intero ciascuno dell'immobile pignorato, in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni.



Vi è inoltre corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Quesito 3)

«...verifichi l'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;...»

TITOLARITA'

Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è nella piena proprietà dei debitori esecutati (coniugi in regime di comunione legale dei beni).

Quesito 4)

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti, si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al 17/05/2016, data del pignoramento e precisamente:

Il bene è pervenuto ai debitori esecutati in virtù di **compravendita** a rogito del notaio D'Angelo Giuliana da Grammichele rep. n. 841/322 del 02/07/2004 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 05/07/2004 ai nn.34762/22315 da potere dei sig.ri ***omissis***; a loro



volta pervenuto da atto di compravendita a rogito del notaio Cali Michele da Catania rep. 42460/6678 del 07/09/1998 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 15/09/1998 ai nn.28128/21924 da potere dei sig. ***omissis*** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni; a loro volta pervenuto alla sig.ra ***omissis*** per 1/2 con successione legittima in morte del padre (deceduto in Grammichele il 03/03/1953) con denuncia di successione n.8 vol.288/98 Ufficio Registro di Caltagirone, e trascritta all'Ufficio Registro di Catania il 06/10/1953 ai nn.22118/19812; e per il restante 1/2 con successione legittima in morte del fratello (deceduto a Catania il 15/06/1980) con denuncia di successione testamentaria n.35 vol.2014 Ufficio Registro di Catania e trascritta all'Ufficio Registro di Catania il 18/11/1983 ai nn.42040/34301, testamento trascritto il 08/11/1980 ai nn.39887/33949 all' Ufficio Registro di Catania.

Si fa osservare che per la successione in morte del genitore non è trascritta l'accettazione di eredità.

Quesito 5)

«... segnali tempestivamente al Giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore procedente;...»

La documentazione prodotta è completa.



Quesito 6)

«... accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;...»

REGOLARITA' CATASTALE

Per il bene pignorato si dovrà procedere ad effettuare variazione catastale con procedura DOCFA secondo le seguenti indicazioni:

- presentazione planimetria mancante;
- aggiornamento della toponomastica;
- variazione della categoria da A/2 a F/2, ovvero da civile abitazione ad immobile inagibile, visto l'attuale stato dei luoghi, che si può leggere nella descrizione, il tutto previa richiesta al Comune di Grammichele di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, appunto causa inagibilità.

I costi per tali operazioni ammontano a € 1.800,00.

Quesito 7)

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile agli atti, sostitutiva della documentazione ipocatastale, alla data del 13/06/2016 si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** montante di €200.000,00 , a garanzia del capitale di € 100.000,00, iscritta ai nn.34763/8734 il 05/07/2004 nascente da atto di mutuo fondiario in notaio G. D'Angelo di Grammichele del 02/07/2004 (rep. N.842) a favore di Banco di Sicilia S.p.A con sede in Palermo, cf.05102070827 per la quota di 1/1 e contro i debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno;

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** del 17/05/2016 rep. 469 da atto giudiziario del funzionario Unep Tribunale di Caltagirone, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di CT - in data 31/05/2016 ai nn. 20641/15901, a favore di Unicredit S.p.A. con sede Roma cf.00348170101 per la quota di 1/1 e contro i debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno.

Quesito 8)

«...indichi *previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente...*»;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Grammichele la part. 228 ricade in sottozona B3 nel tessuto urbano edificato, con accesso da Corso Vittorio Emanuele n.75. Il tutto come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica in calce alla presente.

Quesito 9.) «... *descrive, 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 ecc.); ...»

(Cfr. Allegato fotografico, FO.pdf)

DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso ai luoghi, come descritto nella presente relazione a pag. 9 è avvenuto in data 29/01/2019. Il bene pignorato è una casa per civile abitazione con accesso esclusivo dal civico 75 del Corso V. Emanuele a Grammichele, in N.C.E.U. al foglio 32 - part.228 - sub 2.

Si tratta di un fabbricato la cui epoca di costruzione è antecedente al 1967, costituito da tre elevazioni fuori terra (FO_1-2-3); in testa ad una stecca di abitazioni sul Corso V. Emanuele, l'immobile fa angolo con la via A.De Pretis e la via Turati. Ha struttura portante in muratura, con tetto a padiglione con orditura in legno e piccolo terrazzino praticabile che affaccia sulla via Turati.

L'alloggio è distribuito su due livelli (primo e secondo piano). Dal portoncino d'ingresso su strada con un invito di circa 1,00 mq si accede alla rampa di scale che porta al primo livello (FO_4-5), costituito da tre vani più accessori con altezza 3,80 m: il vano d'ingresso di 8,00 mq (FO_5-6) con affaccio su via A. De Pretis, che disimpegna a Nord-Est un vano di 23 mq ad angolo tra il Corso V. Emanuele e la via De Pretis (FO_7-8) da cui a sua volta si accede ad un bagno (4 mq) con finestra su Corso V. Emanuele, e a Sud-Ovest un vano di circa 16 mq ad angolo tra le vie De Pretis e Turati (FO_9-10), da cui si accede ad un ripostiglio di circa 4 mq (FO-11) di altezza 2,45



m ricavato nel sottoscala, con finestrella su via Turati, adiacente ad altro piccolo ripostiglio sempre ricavato nel sottoscala ma con accesso dal pianerottolo di circa 1,5 mq (FO_12); dal pianerottolo intermedio del vano scala (FO -14) si accede ad un vano di circa 3 mq dotato di finestrella, anch'essa sulla via Turati. Il secondo livello con altezza 3,30 m è costituito da 3 vani più accessori, a cui si accede dal pianerottolo della scala e da un disimpegno di circa 4 mq (FO_17); da tale disimpegno a sua volta si può accedere ad un sottotetto di circa 7 mq attraverso una botola e scala in legno; sempre dal disimpegno si accede al vano d'angolo di circa 18 mq tra la via A. De Pretis e la via V. Emanuele (FO_27-28-29) con balcone su prospetto principale e finestra su quello laterale; ancora ad un altro piccolo vano di circa 5 mq (FO_30) che affaccia sempre sul prospetto principale e ad un bagno di circa 7 mq (FO_31). Dal pianerottolo invece si accede ad una camera di circa 13 mq dotata di balcone sulla via A. De Pretis (FO_18), da cui a sua volta si accede alla cucina con finestra sempre sulla via A. De Pretis di circa 15 mq (FO_19-20-24-26); infine dal vano destinato a cucina, superando un dislivello di circa 0,80 m, si può accedere ad un terrazzino di 7 mq (FO_21-22-23-25) chiuso su tre lati, con affaccio sul retro del fabbricato.

Il prospetto principale presenta solo in alcune zone dei distacchi superficiali della tonachina, mentre i prospetti sulle vie secondarie al primo e secondo livello appaiono in discrete condizioni, anche se



presentano danni da umidità risalente al piano terra, di proprietà di terzi.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta inservibile innanzitutto per le precarie condizioni igienico-sanitarie: infatti, a differenza di come appare esternamente, internamente esso si presenta in pessime condizioni, praticamente abbandonato all'incuria: oltre alla presenza in alcuni vani di notevoli quantità di guano, le infiltrazioni d'acqua dal tetto in legno hanno provocato il distacco di alcuni pannelli della controsoffittatura in gesso e quelli rimanenti appaiono in condizioni precarie. Tali infiltrazioni d'acqua piovana hanno provocato danni rilevanti aggravati dal tempo e dall'incuria, interessando anche le condizioni strutturali. Gli infissi esterni, in legno e dotati di scuri, appaiono in mediocri condizioni. Come si evince dal rilievo fotografico né i bagni né la cucina sono utilizzabili in quanto, sia l'impianto elettrico che quello idrico, risultano dismessi ed inoltre è assente l'impianto termico. La superficie utile è di 128,00 mq, distribuita in 1,00 mq al piano terra, 63,00 mq al piano primo, 64,00 mq al piano secondo. La superficie lorda commerciale³ (T-1-2) è di 184,00 mq.

³ La superficie lorda commerciale è calcolata secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il



Per il resto della descrizione si rimanda all'elaborato fotografico di cui
all'allegato (Cfr. FO.pdf)

quesito 10.) «... 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;...»

CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E PIGNORAMENTO

Per l'immobile pignorato non sono state individuate delle difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati attuali.

Tuttavia sui luoghi si è constatato una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla rappresentazione della planimetria allegata all'atto di mutuo - unica planimetria ad oggi reperibile.

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

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla documentazione in atti, dal sopralluogo e da indagini esperite presso l'UTC del Comune di Grammichele, il bene pignorato è stato costruito intorno agli anni '40 ma nel corso degli anni ha subito rimaneggiamenti. Come detto nei quesiti precedenti la planimetria

30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".



catastale non è presente e l'unica planimetria reperibile è quella in atti
- allegata all'atto di mutuo del 2004, che tuttavia non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, per quanto l'immobile non appaia poter aver subito modifiche dopo tale data: infatti le differenze rilevate riguardano la realizzazione di nuovi tramezzi e aperture ma sui luoghi i materiali utilizzati per le finiture interne appaiono riconducibili agli anni '60.

Pertanto, visto che fino al 1978 (data di approvazione del primo PRG di Grammichele) il bene ricadeva al di fuori del centro abitato e alla luce delle considerazioni già espresse (documentazione allegata agli atti, tipologia costruttiva, materiali utilizzati), si ritiene che il bene pignorato sia conforme urbanisticamente così come stabilito dalla legge n. 765/1967⁴.

quesito 12.) *verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge n. 47/85 o dell'art.46, 5° comma del DPR 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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 costo di costruzione) quantificati anche in via approssimativa; precisi infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici per la demolizione dello stesso, verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

CONDIZIONI DI SANABILITA'

⁴ La legge cosiddetta "ponte" estendeva l'obbligo di titolo abilitativo dopo il 01/09/1967 a tutto il territorio comunale, obbligo che, per i centri urbani era stato già introdotto dall'art. 31 legge n. 1150/1942.



Dalle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici sugli immobili pignorati non risultano procedure amministrative o sanzionatorie, né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte di enti pubblici.

Quesito 13.) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;*

PESI

Il bene pignorato non è gravato da pesi come risulta dalla certificazione notarile agli atti.

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

SPESE FISSE DI GESTIONE

Il bene pignorato non fa parte di condominio pertanto non vi sono spese straordinarie pendenti, né spese fisse di gestione o manutenzione che esulino dall'ordinarietà; infine, l'unico procedimento giudiziario è quello di cui all'odierna procedura.

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

STATO DI OCCUPAZIONE



Il bene pignorato è libero e, come dalle risultanze del sopralluogo esso appare inabitabile, perché gli impianti idrosanitario ed elettrico sono dismessi, oltre che per le condizioni precarie generali e delle controsoffittature in particolare. Infine, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone non risulta contratto di locazione.

quesito16.) dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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; c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;

DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per intero e i debitori ne sono proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno. Poiché si tratta di un unico immobile ad uso residenziale distribuito su più livelli, si procederà alla stima per la formazione di un unico lotto per la vendita.

quesito17.) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

DATI ESSENZIALI PER LA VENDITA

Immobile in Grammichele, via Vittorio Emanuele n.75 F. 32 part. 228 sub 2

Alloggio ad uso residenziale in fabbricato indipendente a tre piani fuori terra sita in Grammichele in via Vittorio Emanuele n.75 (ex nn.144-



146), privo di impianto termico e con impianto elettrico ed idrico non funzionante. L'immobile allo stato attuale è inabitabile.

quesito18.) *indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

VINCOLI E PESI

Sul bene pignorato non gravano vincoli e pesi, se non le prescrizioni che possono leggersi nel certificato di destinazione urbanistica in calce alla presente relazione, poiché ricadente in zona B3 del vigente P.R.G. del Comune di Grammichele.

quesito19.) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si è proceduto alla stima dell'immobile pignorato con il metodo sintetico comparativo per punti di merito; il valore unitario preso a riferimento è il valore medio, quest'ultimo ricavato da dati reperiti da fonti dirette (offerte di vendita, agenti immobiliari, intermediari, aste) ed indirette (banca dati OMI e Borsino Immobiliare) considerando immobili nel medesimo segmento di mercato del bene in esame. Il valore ottenuto è stato poi ponderato mediante moltiplicazione con il coefficiente globale unico, ovvero il prodotto dei coefficienti di



ponderazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. La media dei valori così ottenuti (OMI, Borsino Immobiliare, Bene Similare) ha determinato il valore del bene pignorato.

Le caratteristiche prese in considerazione fanno riferimento:

all'aspetto strutturale, alla superficie, al livello di piano, al numero di vani ed ampiezza (distribuzione degli spazi interni), all'ambiente circostante, all'età, alla tipologia, alla posizione (esposizione e luminosità), alla panoramicità e all'orientamento, ai caratteri tecnologici (condizione impianti tecnologici, accorgimenti tecnici quali isolamento acustico, coibentazione, grado di finiture), allo stato di conservazione.

Si procede dunque alla stima dei parametri secondo i valori riportati nelle tabelle standard:

K1 è il coefficiente che identifica il taglio di superficie:

K1 superficie	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 è il coefficiente che identifica il livello di piano:

K2 Livello di piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	0,1



Punti di merito:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
		ANNI		VILLA	1,50	CENTRALE	1,00
OTTIMI	1,05	FINO A 5	1,00	Villino	1,20	SEMIPERIFERICA	0,90
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	Fab. Civile	1,00	PERIFERICA	0,80
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	Fab. Economico	0,95	DEGRADATA	0,70
SCADENTI	0,90	TRA 50 E 70	0,70	Fab. Popolare	0,80		
		OLTRE 70	0,35	Fab. Rurale	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		Coeff. Risultante PUNTI DI MERITO = 0,65	
OTTIMA	1,10	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00		
BUONO	1,00	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,70		
SUFFICIENTE	0,80	MEDIOCRI	0,50	SCADENTE	0,30		
SCADENTE	0,60	SCADENTI	0,20				

Per procedere nella stima ci si è basati su valori unitari minimi⁵ riportati da due osservatori immobiliari precisamente la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare O.M.I e la banca dati della Borsino Immobiliare.

- Valore Banca dati OMI

In base alle tipologie previste dalla banca dati dell'O.M.I si è scelto di assimilare l'abitazione oggetto di stima come "abitazione di tipo civile". Tale tipologia nel comune di Grammichele, in zona centrale è contraddistinta dai valori unitari minimi da € 480,00 a € 720,00.

CALCOLO VALORE NOMINALE - Banca Dati OMI

Valore Normale = Valore Normale Unitario* x Superficie

⁵ Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in categorie che individuano l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati i valori al mq come unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato che individua un range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare.



*V.N.U.= valore OMI min + (Valore OMI_{max} – Valore OMI_{min}) x (K1+3K2)/4

480,00 + (720,00 – 480,00) x (0+3*0,5)/4=0,375

480,00+ (240x0,38) = € 571,20 (Valore Unitario Normale)

Calcolata una superficie lorda commerciale di 184 mq (2,00 mq di sup.

lorda piano terra + 92,00 mq di sup. lorda primo piano + 85 mq di sup.

lorda secondo piano + 5,00 mq scoperti (25% balconi e 35% terrazzino), si ha: 184 mq x 571,20 €/mq = € 105.100,80

Otteniamo quindi un valore virtuale pari a € 105.100,80 che attraverso l'utilizzo dell'indice correttivo sopra individuato, di 0,65 genera un valore finale di € 105.100,80 x 0,65 = € 68.315,52;

- Valore Borsino Immobiliare

Le abitazioni civili secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsino immobiliare hanno i seguenti valori di mercato:

1° fascia € 618,00 2° fascia € 425,00 fascia media € 521,00

CALCOLO VALORE NOMINALE –Borsino immobiliare
--

Valore Normale = Valore Normale Unitario* x Superficie

*V.N.U.= valore min + (Valore max – Valore min) x (K1+3K2)/4

425,00 + (618,00 – 425,00) x (0+3*0,5)/4= 425,00+(193,00x0,38)=€

498,34 (Valore Unitario Normale).

Calcolata una superficie lorda commerciale di 184 mq (2,00 mq di sup.

lorda piano terra + 92,00 mq di sup. lorda primo piano + 85 mq di sup.

lorda secondo piano + 5,00 mq scoperti (25% balconi e 35% terrazzino), si ha: 184 mq x 498,34 €/mq = € 91.694,56



Otteniamo quindi un valore virtuale pari a € 91.694,56 che attraverso l'utilizzo dell'indice correttivo di 0,65 genera un valore finale di €91.694,56 x 0,65 = € 59.601,46;

- Valore bene simile

Sulla base di indagini di mercato eseguite è emerso che, allo stato attuale per edifici siti a Grammichele, il valore di unità abitative situati nelle immediate vicinanze del centro storico risulta variare tra i 350 e i 700 €/mq. L'offerta pubblicata su un sito di vendite immobiliari⁶ - presa in esame come bene simile - propone una casa indipendente su tre livelli da ristrutturare, anch'essa in zona centrale (Piazza Dante - Corso V.Emanuele) servita da bar e negozi vari. Il prezzo di vendita richiesto è di € 45.000,00.

Andando ad applicare i rapporti di conversione, al fine di ricavare la superficie convenzionale (normalizzata) per ottenere il costo a mq, otteniamo:

SUPERFICIE CONVENZIONALE NORMALIZZATA ALLOGGIO SIMILARE			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Abitazione	80	1,00	80,00
Pertinenze di Ornamento (Balconi)	9	0,25	2,25
garage	40	0,40	16,00
		TOTALE	98,25

Dal confronto tra le due abitazioni emergono condizioni esterne diverse, mentre quelle interne sono molto simili; pertanto le differenze

⁶ <https://www.casa.it/vendita/residenziale/grammichele/> aggiornato al 23/05/2019



verranno opportunamente prese in considerazione attraverso opportuni coefficienti correttivi.

Il prezzo di vendita proposto è 45.000,00, dunque pari a € 458,01/mq, quale prezzo unitario. Procedendo a ritroso rispetto a quanto fatto precedentemente nel caso di stima al valore nominale, utilizzando tale prezzo unitario possiamo ricavare il relativo coefficiente K riferito all'immobile simile:

K1 è il coefficiente che identifica il taglio di superficie:

K1 superficie catastale	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 è il coefficiente che identifica il livello di piano:

K2 Livello di piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	0,1

$$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,3 + 3 \cdot 0,5) / 4 = 0,45;$$

Dal rapporto tra il valore di K ottenuto per il bene oggetto della presente indagine peritale in precedenza riportato ($K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0 + 3 \cdot 0,5) / 4 = 0,38$), e quello ora ricavato per il bene simile otteniamo un valore pari a :

K Bene pignorato=0,38	=	0,85
K Bene simile=0,45		



Applicando il coefficiente ora ricavato, si ottiene:

$$€ 458.01/mq * 0,85 = € 389,31/mq;$$

da cui, considerando la superficie del bene pignorato si ha:

$$€ 389,31/mq \times 184,00 mq = € 71.633,04;$$

Stima Finale Riepilogativa

Alla luce dei criteri di stima adottati, si stabilisce come valore dell'immobile, quello derivante dalla media dei valori ottenuti così come riportato nella tabella seguente:

CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	68.315,52
Stima in base al Valore Nominale Borsino Immobiliare	59.601,46
Stima a Valore Similare	71.633,04
Valore di Stima Definitivo	66.516,67

Valore bene pignorato in conto tondo € 67.000,00 diconsi euro sessantasettemila/00.

quesito20.) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

PIANO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione in zona centrale a Grammichele in stabile a tre elevazioni fuori terra con copertura a tetto e piccolo terrazzo praticabile sul retro, costituito da 6 vani più accessori con accesso esclusivo da Via Vittorio Emanuele



n.75 (ex nn. 144-146). Censito al N.C.E.U. del Comune di Grammichele, Foglio 32 part. 228 sub 2 terra, primo e secondo. L'immobile allo stato attuale è inagibile.

Superficie lorda commerciale 184 mq.

Valore attribuito € 67.000,00 (diconsi Euro sessantasettemila/00)

Quesito 21.) *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale è contenuta nel file FO.pdf, all'interno del quale le foto sono distinte con la sigla "FO" per il lotto di vendita unico, seguite dai numeri progressivi per ciascuna foto. La planimetria non è stata acquisita all'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di Catania – perché non rilasciabile. Il tutto è depositato digitalmente unitamente alla presente relazione.

quesito22.) *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato sarebbe soggetto all'obbligo di cui all'art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011; dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico dei Fabbricati esso non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Tuttavia non si è provveduto alla sua redazione in quanto trattasi di immobile inabitabile, in pessime condizioni di manutenzione e con impianti idrosanitario ed elettrico



dismessi, oltre che privo di impianto termico; il tutto come già descritto al quesito 9.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata **sotto forma di deposito per via telematica** alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, con i seguenti allegati:

- **AV.pdf**: Verbale di sopralluogo;
- **OR.pdf**: Ordinanza d'incarico;
- **FO.pdf**: nn.31 fotografie relative al LOTTO UNICO;
- **SR.pdf**: Scheda riepilogativa;

Con Osservanza

Caltagirone, 10/07/2019

Il C.T.U. dott. Ing. Anita Astuto

