

Tribunale di Caltagirone

ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERTENZA N.G.R. 18/2016 – G.E. DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI

PROMOSSA DA :

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO :

[REDACTED]

E

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Daniela Angelozzi della Sezione esecuzioni del Tribunale di Caltagirone

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi il 26/05/2016 nominava il sottoscritto Dott. Arch. Vincenzo Pirracchio, il quale contestualmente prestava il giuramento di rito, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 18/2016 e gli affidava il seguente

MANDATO

1 - identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed 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 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 - 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 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 ;

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 o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



8 - indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E

da' atto che non son o opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa 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, con 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, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, 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; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici



necessari per la demolizione dello stesso e **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 da 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 data della 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'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 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)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore 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 (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.);

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 - alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

ESECUZIONE DEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Il sottoscritto, dopo aver preso visione del fascicolo del Procedimento Esecutivo n. 18/2016 **promossa** [REDACTED]

[REDACTED] ed analizzati i documenti allegati, inviava alle parti comunicazione scritta a mezzo raccomandata e per Pec che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali e fissava un sopralluogo per il giorno 08 Settembre 2016 alle ore 9,30 in Palagonia presso l'immobile sito in via Aquilea 27. Nella data e nell'ora stabilita per il sopralluogo, mi recava sui luoghi stabiliti dove ho proceduto al sopralluogo ed al rilievo dei beni oggetto del presente procedimento così come indicato nel verbale di sopralluogo **(Allegato 1)**. Non era presente al sopralluogo nessun rappresentante dalla parte Promossa per il procedimento dell'esecuzione immobiliare, le persone presenti al sopralluogo erano [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N° 2



I beni oggetto della presente relazione saranno identificati mediante i seguenti riferimenti:

FABBRICATO sito in Palagonia in via Aquilea n. 27, iscritto al catasto fabbricati del comune di Palagonia al foglio 22, particella 800 sub. 5, piano terra, primo e secondo.

- Foglio 22 part. 800 sub. 5 categoria A/3 di classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita € 158,04, in catasto intestato a [REDACTED]. I dati riportati nell'atto di pignoramento sono **difformi** dalle rilevanze catastali in quanto è stata effettuata una variazione catastale il 08/01/2007 protocollo n° CT0004061, AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNA variando la particella citata nell'atto di pignoramento (**EX part. 1049 sub 1**).

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Gli attuali proprietari dell'immobile sono [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

I proprietari dell'immobile oggetto del pignoramento oggi sono [REDACTED] hanno acquistato con un atto pubblico di compravendita erogato dal Notaio Ruggeri Cannata Andrea con sede a Militello in val di Catania con Repertorio n° 2254 dai [REDACTED]. L'immobile in oggetto è stato acquistato dai [REDACTED] per atto di compravendita stipulato il 22/06/1964 ai rogito del Notaio Ercole Ponte da Mascalucia registrati al n° 61 (Allegato 2), la parte venditrice dichiarava che tutte le opere relative all'immobile in oggetto sono state eseguite in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente, non sono state realizzate opere soggette a rilascio di autorizzazioni o provvedimenti rilasciati dal Comune di Palagonia.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Si è potuto procedere all'accertamento dell'immobile sulla produzione dei documenti avuti dalla parte promotrice.



RISPOSTA AL QUESITO N° 6

L'immobile in oggetto risulta accatastato nel Comune di Palagonia e censito al N.C.E.U. al foglio 22 Part. 800 sub 5.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Facendo una ricerca all'Agenzia delle Entrate ho potuto accertare le eseguenti note di trascrizione sull'immobile in sito a Palagonia e censito al NCEU al foglio 22 Part. 800 sub 5 ex Part. 1049 sub 1.

PRIMA NOTA

ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2007 - Registro Particolare 8571 Registro Generale 30543
Pubblico ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA Repertorio 2255/956 del 20/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in PALAGONIA(CT) in via Aquilea n° 27

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/04/2007

Numero di repertorio 2255/956

Notaio RUGGERI CANNATA ANDREA *Codice fiscale* RGG NDR 66A16 C351 O

Sede MILITELLO IN VAL DI CATANIA (CT)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 75.000,00 *Tasso interesse annuo* 5.75% *Tasso interesse semestrale* –

Interessi - Spese - Totale € 112.500,00

Importi variabili - Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

SECONDA NOTA

ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2013 - Registro Particolare 805 Registro Generale 12067

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GRAMMICHELE Repertorio 151 del 03/08/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PALAGONIA(CT) in via Aquilea n° 27

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede BOLOGNA (BO)

Codice fiscale 02186491201 *Domicilio ipotecario eletto* CATANIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1

Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro



Soggetto n. 1



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di ½

TERZA NOTA

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2016 - Registro Particolare 4853 Registro Generale 6349
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CALTAGIRONE Repertorio 111 del 01/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALAGONIA(CT) in via Aquilea n° 27

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/02/2016 *Numero di repertorio* 111

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. U.N.E.P. CALTAGIRONE

Codice fiscale 91013400873

Sede CALTAGIRONE (CT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente AVV. ALDO BONGIARDO

Indirizzo CORSO ITALIA 172 - CATANIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Ho verificato che l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 22 Part. 800 sub 5 ricade nella zona omogenea A *centro storico* "Comprende le parti di territorio aventi agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi".

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Il bene in oggetto è un edificio edificato in aderenza rispetto agli edifici limitrofi. L'accesso principale all'unità immobiliare è situata in via Aquilea n 27. L'edificio è formato da tre elevazioni fuori terra. Esso è sprovvisto di corte interna o di altri spazi similari. La strade sulla



quale si affaccia l'edificio ha una larghezza di circa sei metri. La struttura portante dell'edificio è muratura. L'affaccio non presenta panoramicità o altri pregi particolari. Non è dotato di impianti di riscaldamento, solo di un climatizzatore al piano terra (cucina). Sono presenti alcuni elementi di finitura esterna. Le pareti interne sono finite ad intonaco civile, il bagno è rivestito in piastrelle del tipo gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio. All'interno l'immobile è così composto da un ingresso da via Aquilea dove una volta entrati nell'immobile ci si trova davanti le scale, a sinistra al piano terra troviamo una cucina di mq 22,30 circa con una sup. finestrata di mq 1,20 ed una lav/wc di mq 3,00, al piano primo troviamo stanza da letto (o ripostiglio) di mq 5,80 circa senza finestre, dopo passiamo in un'altra stanza da letto sempre al piano primo di mq 15,20 circa con una sup. finestrata di mq 2,40, un ballatoio di mq 2,50, un wc di mq 3,00 con una sup. finestrata di mq 0,70, al secondo piano troviamo una stanza di mq 13,10 con una sup. finestrata di mq 2,40, una veranda di mq 7,50 ed in fine una lavanderia di mq 4,10. Nell'edificio sono presenti segni evidenti di degrado. Esso è stato realizzato circa cinquanta anni fa, per cui l'impostazione generale ed i servizi di cui è dotato sono compatibili con gli standard dell'epoca di realizzazione. L'immobile ricade in zona A – centro storico. A copertura della terrazza e dei vani al piano secondo è stata realizzata una falda in termocopertura a struttura portante in acciaio. Nella terrazza è stata realizzata una lavanderia di mq 4,10 da ritenersi abusiva. Tali elementi non sono comunque sanabili quindi da demolire la piccola lavanderia realizzata. Dal punto di vista posizionale l'edificio è collocato a circa cinquecento metri dalla piazza centrale del paese.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Le sole difformità trovate nell'atto del pignoramento riguardano una variazione catastale sull'immobile perché quando hanno acquistato l'immobile era censito al foglio 22 part. 1049 sub 1, una volta eseguita una variazione catastale l'immobile è stato censito con una nuova particella al foglio 22 part. 800 sub 5. Il tutto è verificato da una visura catastale storica dove si vede la variazione dell'immobile in oggetto (Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Palagonia ho accertato che su l'immobile in oggetto non ci sono provvedimenti rilasciati sia per i nuovi proprietari dell'immobile che per i vecchi proprietari dell'immobile oggetto del pignoramento. L'anno di costruzione dell'immobile risale ante 1967, da ricerche fatte e dal sopralluogo eseguito, da risposte date dalla signora [REDACTED] ho potuto accertare che al terzo piano si è realizzato una lavanderia abusiva di circa mq 4,10.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12



Da ricerche fatte non ci sono domande in sanatorie presentate ne provvedimenti emessi. Il solo abuso fatto è la realizzazione della lavanderia al piano secondo di mq 4,10 circa, l'unica possibilità è quello di demolire l'abuso fatto al piano secondo perché non è possibile presentare istanze per sanare l'abuso fatto. Gli oneri per la demolizione vengono quantificati in € 600,00. Su l'immobile in oggetto non sono state emesse ordinanze di demolizione o acquisizione da parte del Comune di Palagonia.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Nei beni pignorati non esistono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato e di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

L'immobile in oggetto e una casa singola alla quale non ci sono spese fisse da sostenere, ma solo delle spese di manutenzione per la gestione dell'immobile stesso a finche si mantiene degli anni avvenire.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Il bene pignorato oggi risulta occupato dai debitori.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

L'immobile oggetto del pignorato può essere stimato per intero in un unico lotto come e censito al catasto fabbricati al foglio 22 part. 800 sub 5.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

L'immobile pignorato è una casa singola composta da tre elevazioni, al piano terra troviamo cucina di mq 22,30 con una piccola lavanderia di mq 3,00, al secondo piano troviamo un ripostiglio di mq 5,80 una stanza da letto di mq 15,20 con un ballatoio di mq 2,50 ed un wc di mq 3,00, salendo al terzo piano troviamo una stanza di mq 13,10 con una veranda di mq 7,50 ed una lavanderia mq 4,10 (abusiva). L'immobile si trova in provincia di Catania e precisamente a Palagonia in via Aquilea al n° 27, a distanza di 500 m dalla piazza Giuseppe Garibaldi. L'immobile è stato costruito ante 1967, si trova in un discreto stato di conservazione e ricade nella zona omogenea A centro storico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 18

Dalle ricerche effettuate immobile in oggetto è una casa singola e non gravano oneri di natura condominiale sul bene, il solo vincolo è che l'immobile ricade nel centro storico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 19



Da indagini di mercato assunte in loco presso operatori economici e presso tecnici liberi professionisti operanti nella zona, è emerso che appartamenti analoghi a quello in esame con grado di finitura simile a quello dell'edificio in esame costruiti nella medesima epoca, vengono venduti ad un prezzo medio di 650,00 €/mq di superficie utile. Ciò premesso, la stima è stata eseguita secondo il metodo:

Stima sintetica-appartamento

a) superficie utile	62,40 mq
b) balconi (35% sup. reale)	<u>4,93 mq</u>
Superficie convenzionale vendibile (a+b)	67,33 mq
Costo medio a mq	<u>650,00 €/mq</u>
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica	43.764,50 €

Si è valutato € 600,00 per la demolizione della lavanderia realizzata al piano secondo

Per cui si ritiene congruo un valore dell'appartamento pari a 43.164,50 €.

RISPOSTA AL QUESITO N° 20

Per la tipologia dell'immobile e le dimensioni si può procedere alla vendita in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 21

Documentazione fotografica dell'immobile, foto scattate all'interno ed all'esterno dell'immobile in oggetto.



FOTO N°1

Foto esterne al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°2

Foto esterne al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°3

Foto esterne al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°4

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°5

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°6

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°7

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N°8

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 9

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 10

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 11

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 12

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 13

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 14

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



FOTO N° 15

Foto interna al fabbricato su via Aquilea



RISPOSTA AL QUESITO N° 22

In relazione al bene pignorato, esso è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, ed ho provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia la quale è stato inserito nel **(Allegato 3)**.

Il C.T.U.

(Arch. Vincenzo Pirracchio)

