

Dott. Ing. Vento Irene

Via Belmangiare 2
95041 CALTAGIRONE CT
Cell. 3297138175
C.F. VNTRNI84A69B428I

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare n. 17/2016 R.G. E.*
Tribunale di Caltagirone - Sezione Esecuzioni

Promossa: *dal creditore procedente*
Contro: *debitore esecutato*

Giudice: Alessandro D'Altilia

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CALTAGIRONE 08/11/2016



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare n. 17/2016 R.G.E.

G.E: Dott. Alessandro D'Altilia

C.T.U.: Dott. Ing. Vento Irene

Promossa: *dal creditore procedente* - [REDACTED]

Contro: *debitore esecutato* - [REDACTED]

La sottoscritta Dott. Ing. Vento Irene, libero professionista, iscritto al n. CT6671 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott. Alessandro D'Altilia, veniva nominata, il 03.06.2016, CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 17/2016, promossa dal creditore procedente [REDACTED] presentato e difeso dall'Avv. Massimo Parisi contro: debitore esecutato [REDACTED]

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 14/06/2016 la scrivente prendeva conoscenza del mandato ricevuto.

1.1 OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, C.T.U., a seguito di convocazione delle parti a mezzo PEC e raccomandata A.R., effettuava sopralluogo ai beni immobili oggetto della procedura n. 17/2016 R.G.E., in data 08/07/2016 (Allegato n. 1), così come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente (Allegato n. 2). Avendo esaminato la documentazione agli atti, quella acquisita all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone ed all'Ufficio Provinciale di Catania per il Territorio sui beni immobili in oggetto, può riferire quanto segue.

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice delle esecuzioni sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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 precedente;
- 6) **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, qualificando 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 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 dà atto che non sono 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 evidenziato, 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, **chiarisca**, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 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 è 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 dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3 Giugno 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) allegghi 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.

Premessa

Premesso che:

- a) Con iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.54708 registro particolare n. 13310 del 12/10/2009 di € 160.000,00 a favore di [REDACTED] con sede a Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Caltagirone al Viale Europa n. 20, contro in qualità di terzi datori [REDACTED] nato a Caltagirone il 20/12/1959, c.f. [REDACTED] [REDACTED] Caltagirone il



[redacted] coniugi in regime di comunione legale e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, Pasticceria [redacted] S.a.s. con sede in Caltagirone codice fis [redacted], in virtù di atto rogato a Caltagirone il 09/10/2009 dal Notaio Giuseppe Bonaccorso rep. 3469, raccolta 1984, spedito in forma esecutiva il 02/11/2009, con cui Intesa San Paolo S.p.a. concedeva a [redacted] [redacted] in proprio e nella qualità di legale rappresentante e socio accomandatario della pasticceria [redacted] (coniuge), un mutuo di € 80.000,00 da rimborsare in n. 120 rate ciascuna comprensiva di capitale e interessi pattuiti.

- b) Che in detto atto, a garanzia del capitale mutuato, la parte mutuataria ha costituito in favore del [redacted] un'ipoteca volontaria sulle seguenti unità immobiliari, facenti parte del complesso edilizio [redacted]
- 1) appartamento per civile abitazione al secondo piano, sito in Caltagirone, Via Domenico Tempio (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), al catasto foglio 107, particella 65 sub 18;
 - 2) garage al piano terra, sito in Caltagirone, Via Domenico Tempio (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), al catasto foglio 107, particella 65 sub 3;
- c) Con l'atto di precetto notificato nei giorni 09-19/11/2015, veniva intimato alla Pasticceria [redacted] di pagare in favore della [redacted] S.p.a. e, per essa, alla mandataria Italfondario S.p.a., la complessiva somma di € 57.395,47 oltre interessi di mora;
- d) Che contestualmente veniva dato avviso alla Pasticceria [redacted] S.a.s. che non avendo provveduto al pagamento entro il termine di giorni dalla notifica di precetto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata, contro i terzi datori di ipoteca Sigg.ri [redacted] coniugi in comunione dei beni residenti in Caltagirone Via Giuseppe A. Borgese 9;



RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE:

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;*

I beni oggetto della procedura n. 17/2016 R.G.E., appartenente a debitori esegutati sono:

Immobile 1: appartamento per civile abitazione, facente parte del complesso edilizio denominato [REDACTED] è sito nel comune di Caltagirone in *Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9)*, al secondo piano interno C. Rilevato dall'Ufficio Provinciale di Catania per il Territorio al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al (Allegato n. 3):

Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Classe	Rendita	Consistenza	Sup. catastale
107	65	18	A/2	6	€ 383,47	4,5 vani	94 m ²

L'immobile fa parte di un edificio composto da piano terra, primo piano e secondo piano. La parte oggetto della procedura è posta al secondo piano interno C, in cui sono presenti ulteriori due unità abitative di altri proprietari.

L'immobile è confinante a nord e ad ovest con area condominiale, a sud con proprietà della società "F.lli Filia s.n.c.", ad est con vano scala, con appartamento abitato da Sciacca.

Immobile 2: box auto, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio [REDACTED]" sito nel comune di Caltagirone in *Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9)*, al piano terra. Rilevato dall'Ufficio Provinciale di Catania per il Territorio al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al (Allegato n. 4):

Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Classe	Rendita	Consistenza	Sup. catastale
107	65	3	C/6	6	€ 72,82	15 m ²	15 m ²

L'immobile fa parte di un edificio composto da piano terra, primo piano e secondo piano. La parte oggetto della procedura è quella posta a piano terra. L'immobile è confinante in senso orario: con area condominiale di cui al sub 21 da cui ha ingresso, con altri vani terrani di cui al sub. 4 – 11 – 2.

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;*



Vista la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 c.p.c., visto l'atto di pignoramento immobiliare n. 1167/C del 10/12/2015 e la nota di trascrizione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catania Registro generale N. 8329 e del Registro particolare N. 6405 del 07/03/2016, si può affermare che è verificata la completezza della documentazione dei beni oggetto della procedura esecutiva di cui all'art. 567 c.p.c..

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;*

Immobile 1: immobile facente parte dell'edificio denominato [redacted] in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), censita al Catasto Fabbricati del comune di Caltagirone, al foglio 107, particella 65, sub.18 è pervenuta, per l'intera proprietà, al signor [redacted] dalla società in nome collettivo [redacted] s.n.c. [redacted] l'atto di compravendita stipulato in data 17.06.1991 a rogito del Dott. [redacted], notaio in Catania (rep. n. 4881 – racc. n. 1321) registrato il 03.07.1991 al n. 8359 (Allegato n. 5).

Immobile 2: immobile facente parte dell'edificio denominato [redacted] posto in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9) censita al Catasto Fabbricati del comune di Caltagirone, al foglio 107, particella 65, sub. 3 è pervenuta ai coniugi [redacted] in regime di comunione dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dalla società in nome collettivo [redacted] e C." con sede in Caltagirone codice [redacted] con l'atto di compravendita stipulato in data 19.05.1992 a rogito del [redacted] notaio in Caltagirone (rep. n. 49477) registrato il 04.06.1992 al n. 1304 (Allegato n. 6).

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;*

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del notaio [redacted] [redacted] il ventennio preso in esame alla data del 07/03/2016, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 54708 registro particolare n. 13310 del 12/10/2009 di € 160.000,00 a favore [redacted], contro, in qualità di terzi datori di ipoteca [redacted] coniugi in regime di comunione legale

e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, Pasti [REDACTED]
 [REDACTED] Caltagirone il 09/10/2009 dal Notaio Giuseppe Bonaccorso rep.
 3469. Mutuo fondiario di € 80.000,00 da rimborsare in 10 anni.

Immobilie 1: l'unità immobiliare in Caltagirone, Foglio 107, particella 65 sub. 18 natura A/2 di 4,5 vani al piano 2.

Immobilie 2: l'unità immobiliare in Caltagirone, Foglio 107, particella 65 sub. 3 natura C/6 di mq 15 al piano terra.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8329 registro particolare n. 6405 del 07/03/2016 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Caltagirone del 29/01/2016 repertorio n. 105/2016.

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;

La documentazione a disposizione oltre a quella reperita presso gli Enti preposti, permette allo scrivente di poter espletare l'incarico ricevuto.

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

Gli immobili in esame risultano correttamente accatastati:

Immobilie 1: l'unità immobiliare in Caltagirone, Foglio 107, particella 65 sub. 18 natura A/2 di 4,5 vani, di 94 mq di cui 91 mq lordi al piano 2.

Immobilie 2: l'unità immobiliare in Caltagirone, Foglio 107, particella 65 sub. 3 natura C/6 di mq 15 al piano terra.

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;

Dall'analisi della Ispezione Ipotecaria (Allegato n. 7), si rileva:

1. Trascrizione a favore del 15/07/1986 – Registro Particolare 17790 Registro Generale
 22922
 Atto tra vivi – compravendita
 Soggetto acquirente



2. Trascrizione contro del 04/10/1986 – Registro Particolare 24658 Registro Generale 31464
Atto tra vivi – compravendita
Soggetto venditore
3. Trascrizione a favore del 14/08/1987 – Registro Particolare 24041 Registro Generale 30854
Atto per causa di morte certificato di denunciata successione
4. Trascrizione a favore del 09/07/1991 – Registro Particolare 20544 Registro Generale 28972
Pubblico ufficiale [redacted] del 17/06/1991
Atto tra vivi – compravendita
Immobili siti in Caltagirone (CT)
Soggetto acquirente
5. Trascrizione a favore del 29/05/1992 – Registro Particolare 16402 Registro Generale 22574
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49477 del 19/05/1992
Atto tra vivi – compravendita
Immobili siti in Caltagirone (CT)
Soggetto acquirente
6. Trascrizione contro del 29/05/1992 – Registro Particolare 16403 Registro Generale 22575
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49478 del 19/05/1992
Atto tra vivi – compravendita
Immobili siti in Caltagirone (CT)
Soggetto venditore
7. Trascrizione contro del 28/02/1998 – Registro Particolare 4841 Registro Generale 5980
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 69646 del 19/02/1998
Atto tra vivi – compravendita
Immobili siti in Caltagirone (CT)
Soggetto venditore
8. Trascrizione a favore del 27/08/2001 – Registro Particolare 24362 Registro Generale 32055
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 42/677 del 05/02/1998
Atto per causa di morte – certificato di denuncia successione
Immobili siti in Caltagirone (CT)
9. Trascrizione a favore del 29/08/2001 – Registro Particolare 24602 Registro Generale 32307



Atto per causa di morte – certificato di denuncia successione

Immobili siti in Caltagirone (CT)

10. Iscrizione contro del 11/04/2006 – Registro Particolare 7746 Registro Generale

25326

Pubblico uff. [REDACTED] servizio riscossione tributi repertorio

22289/2005 del 14/03/2006

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Immobili siti in Caltagirone (CT)

Soggetto debitore

1. Annotazione n. 4347 del 22/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. Iscrizione contro del 12/10/2009 – Registro Particolare 13310 Registro Generale

54708

Pubblico ufficio [REDACTED] 2469/1984 del 09/10/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Caltagirone (CT)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

12. Trascrizione contro del 07/03/2016 – Registro Particolare 6405 Registro Generale 8329

Pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 105/2016 del 29/01/2016

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Caltagirone (CT).

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

Le aree degli immobili oggetto della procedura:

- foglio 107 particella 65 sub. 18, sita nel territorio di Caltagirone;

- foglio 107 particella 65 sub. 3, sita nel territorio di Caltagirone;

ricadono in zona B1 - Aree sature urbane, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 17.03.2016 rilasciato dal comune di Caltagirone (Allegato n. 8).

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 ecc.). Il G.E dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste



dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Immobile 1: Abitazione di tipo civile, sito nel comune di Caltagirone, Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), della superficie catastale di mq 94 e superficie calpestabile di mq 84.3, secondo piano, confinante a nord e ad ovest con area condominiale, a est con vano scala e con appartamento abitato da Sciacca, a sud con proprietà della società venditrice. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltagirone, al foglio 107, particella 65, sub.18, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, R.C. €383,47.

Internamente l'immobile è costituito da un ingresso di 5,8 mq che dà accesso al vano cucina di mq 26,8; dal locale cucina si accede ad un locale adibito a servizi igienici di mq 4,8 e ad una terrazza di mq 2,4. Dall'ingresso si può accedere a un piccolo disimpegno di mq 5,8, che separa i tre seguenti locali: una prima camera di mq 15,5 che dà accesso ad un balcone esposto a nord di mq 6,8, una seconda camera di mq 11 ed un servizio igienico di mq 5,4 (Allegato n. 3).

Immobile 2: Box auto, sito nel comune di Caltagirone, Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), della superficie catastale e calpestabile di metri quadrati 15 a piano terra, confinante in senso orario: con area condominiale di cui al sub 21 da cui ha ingresso, con altri vani terrani di cui al sub. 4 – 11 – 2.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Caltagirone, al foglio 107, particella 65, sub. 3, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 15, R.C. € 72,82.

L'autorimessa è formata da un unico vano a pianta rettangolare complessivamente di mq 15 (Allegato n. 4).

10) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con 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;

Immobile 1: I dati indicati nel pignoramento, Foglio 107 particella 65 sub 18 hanno individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.



Immobile 2: I dati indicati nel pignoramento, Foglio 107 particella 65 sub 3 hanno individuato l'immobile rappresentando 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;

Immobile 1: L'immobile sito in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), vista la Concessione edilizia del 26/09/1990 n. 140 (Allegato n. 9), vista l'abitabilità rilasciata il 13/05/1991 (Allegato n. 10), risulta conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia. La costruzione dell'immobile risale ad una data antecedente al 19/04/1991, "è facente parte dell'edificio di nuova costruzione denominato Condominio Aliseo, ai sensi della legge 47/1985, concessione rilasciata dal Sindaco di Caltagirone in data 26/09/1990 n. 140" (Atto compravendita immobile urbano rep. n. 4881 raccolta n. 1321 in data 17/06/1991 dal Dott. Gi. [REDACTED] Allegato n. 5).

Immobile 2: L'immobile sito in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), vista l'agibilità rilasciata il 29/01/2000 (Allegato n. 10), risulta conforme alle norme in materia urbanistico-edilizia.

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;



Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01.

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;

Immobile 1: L'immobile sito in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Caltagirone al Foglio 107, particella 65 sub. 18, risulta in piena proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

Immobile 2: L'immobile sito in Caltagirone in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Caltagirone al Foglio 107, particella 65 sub. 3, risulta di proprietà del debitore ese [REDACTED] della coniug [REDACTED] regime di comunione dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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;

Le spese fisse ordinarie di gestione o manutenzione condominiale tramite bilancio preventivo anno 2016 sono di € 24,00 al mese e risultano pagate fino al 09/09/2016 (Allegato n. 11).

Nell'anno 2015 le spese fisse ordinarie di gestione tramite bilancio *consuntivo* sono state di € 422,56 annue (Allegato n. 12), e ad oggi risultano saldate.

Nell'anno 2014 le spese fisse ordinarie di gestione tramite bilancio *consuntivo* sono state di € 559,35 annuo (Allegato n. 13), e ad oggi risultano saldate.

Tramite certificazione, il Geom. [REDACTED] qualità di amministratore pro-tempore del Condominio denominato [REDACTED] in Via Giuseppe Antonio Borgese n. 9, comunica che in data odierna [REDACTED] sono **inadempienti nei confronti di tale Amministrazione Condominiale della somma complessiva di € 885,57** così ripartita (Allegato n. 15):

1. € 107,87 (Canone idrico II Trimestre 2014);
2. € 112,71 (Canone idrico III Trimestre 2014);
3. € 119,27 (Canone idrico IV Trimestre 2014);
4. € 225,38 (Canone idrico I+II Trimestre 2015);



5. € 114,20 (Canone idrico III Trimestre 2015);
6. € 117,86 (Canone idrico IV Trimestre 2015);
7. € 88,57 (Canone idrico I Trimestre 2016).

Ad oggi non risultano spese straordinarie deliberate e non saldate; l'ultima è stata deliberata nell'assemblea del 19/11/2014 per lavori di messa in sicurezza e ripristino delle grondaie in cemento armato e rifacimento dei balconi (protocollo n. 14256 del 18/04/2015) per un totale di € 1.851,12 + € 153,20 versati [REDACTED]

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;

Gli immobili sono occupati dalla signora [REDACTED]

16) dica, qualora l'immobile è 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 dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3 Giugno 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;

Nel caso specifico il pignoramento fa riferimento agli immobili di proprietà degli esecutati che sono stati pignorati per intero.

Pertanto lo scrivente effettuerà la valutazione degli immobili per intero.

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.);

Immobile 1: l'immobile sito al secondo piano in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), comune di Caltagirone, della superficie di mq 94, adibito ad uso abitazione civile, composto da 4,5 vani, più servizi, di recente costruzione. Il tutto censito al



Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, al Foglio 107, particella 65 sub. 18 categoria A/2, classe 6. L'immobile locale si presenta in buone condizioni, dotato di impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico incassati. Non sono presenti vincoli artistici e storici, né diritti demaniali.

Immobile 2: Box auto sito al piano terra in Via Domenico Tempio s.n. (ad oggi Via Giuseppe A. Borgese 9), comune di Caltagirone, della superficie di mq 15, adibito ad uso box auto, composto da un vano, di recente costruzione.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, al Foglio 107, particella 65 sub. 3, categoria C/6, classe 6. Il garage si presenta in buone condizioni di utilizzo, dotato di luce artificiale, impianto idrico ed elettrico incassati. Non sono presenti vincoli artistici e storici, né diritti demaniali.

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;

Oneri di natura condominiale per la somma complessiva di € 885,57 dovuti al mancato pagamento di:

1. € 107,87 (Canone idrico II Trimestre 2014);
2. € 112,71 (Canone idrico III Trimestre 2014);
3. € 119,27 (Canone idrico IV Trimestre 2014);
4. € 225,38 (Canone idrico I+II Trimestre 2015);
5. € 114,20 (Canone idrico III Trimestre 2015);
6. € 117,86 (Canone idrico IV Trimestre 2015);
7. € 88,57 (Canone idrico I Trimestre 2016).

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

Per ottenere una oggettiva valutazione ed un valore prossimo al valore di mercato del bene oggetto della procedura 17/2016 R.G.E., viene seguito un procedimento di stima sintetico comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare l'immobile in quella scala di valori noti che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne evidenziano il giusto valore. È stato effettuato il confronto diretto con altri beni simili, noti allo scrivente ed ubicati nella stessa zona. I beni sono stati esaminati in ogni loro indizio,



quali la posizione, l'esposizione, le vie di comunicazione ed il facile accesso. Detti parametri costituiscono elementi estimativi che contribuiscono ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare il suddetto valore in prezzo di mercato. Detto valore orientativamente può trovare riscontro nel calcolo seguente:

DESTINAZIONE ATTUALE	SUPERFICIE MQ	Valore €/mq	Valore attuale
Immobile 1 (civile abitazione)	94,35	€ 820,00	€ 77.367,00
Immobile 2 (box)	15	€ 540,00	€ 8.100,00
			€ 85.467,00

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;

Ai fini della vendita si ritiene opportuno procedere in un unico lotto.

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



Figura 2: Ingresso appartamento vista scala condominiale



Figura 1: Ingresso e soggiorno





Figura 3: Cucina



Figura 4: Doppio servizio ingresso in cucina



Figura 3: Piccolo terrazzino ingresso in cucina



Figura 6: Disimpegno



Figura 7: Bagno



Figura 8: Stanzetta





Figura 9: Stanza da letto



Figura 10: Balcone ingresso camera da letto



Figura 11: Box auto



Figura 12: Facciata Box auto



Figura 13: Ingresso principale



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.

E' stata redatta APE dell'**Immobile 1** civile abitazione, l'**Immobile 2** box auto non è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica (Allegato n.16).

Conclusioni

Gli elementi sopra riportati ed i relativi calcoli derivanti da analisi e sintesi di valori di mercato hanno consentito di ottenere un valore rispondente ed apprezzabile dagli operatori economici che esercitano sulla piazza di Caltagirone. L'elaborazione dei dati è stata eseguita con obiettività, senza ledere gli interessi degli esecutati né quelli della procedura esecutiva in corso.

Pertanto il valore degli immobili appartenenti agli esecutati viene stimato e confermato a:

Immobile 1	€ 77.367,00	Civile abitazione
Immobile 2	€ 8.100,00	Box auto

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto manifestando la piena disponibilità per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

CALTAGIRONE 08/11/2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Vento Irene)

