

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**Sezione Esecuzioni**
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura**
Esecutiva n. 129/2014 R.G.E**Il.mo Giudice dell'esecuzione**

La presente relazione di consulenza è suddivisa nei seguenti capitoli e sotto capitoli:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Premessa; | <i>(pag. 1)</i> |
| 2. Svolgimento delle operazioni peritali; | <i>(pag. 3)</i> |
| 3. Risposte ai quesiti; | <i>(pag. 4)</i> |
| 4. Conclusioni; | <i>(pag. 12)</i> |
| 5. Allegati; | <i>(pag. 13)</i> |

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone, il sottoscritto geom. Mario Sinopoli, libero professionista, con studio tecnico nel comune di Caltagirone in via Principe Umberto n.60, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Catania al n.3572, veniva nominato all'udienza del 22/02/2016, come esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 129/2014,

PROMOSSA da Banca Intesa San Paolo S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. **[REDACTED]** a **[REDACTED]** con studio legale a Caltagirone in Via **[REDACTED]**.

CONTRO "debitore esecutato" **[REDACTED]**.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 10/03/2016, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti qui di seguito riportati:

Il Giudice dell'esecuzione,

SOTTOPONE

all'esperto stimatore 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 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 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 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. Alleghi 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;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto del pignoramento presso l'Agenzia per il Territorio di Catania, in data 24/05/2016, invio avviso di convocazione, tramite PEC, all'Avv. ██████████, procuratore della parte ricorrente Banca Intesa San Paolo S.P.A, mentre in data 24/05/2016 invio stesso avviso di convocazione a mezzo raccomandata 1 al "debitore esecutato" ██████████, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/05/2016, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30, presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel comune di San Cono, viale Don Luigi Sturzo n.16.



Le comunicazioni inviate alla parte resistente sono state consegnate in data 25 Maggio 2016, mentre per le parti ricorrenti si allega ricevuta di consegna prodotta dal sistema PEC.

In data 31/05/2016 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cono per richiedere, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della particella censita in tale Comune e per richiedere informazioni in merito ad eventuali Autorizzazioni e/o Concessioni Edilizie rilasciate dallo stesso per la particella in oggetto e/o in testa al debitore esecutato.

In data 31/05/2016, l'ufficio Tecnico del Comune di San Cono, in riscontro all'istanza presentata dallo scrivente con prot. n. 2280 del 31/05/2016 rilasciava copia conforme di:

- Certificato di Agibilità n.3/2010 per il fabbricato ubicato a San Cono via Luigi Sturzo n.16, destinazione del piano terra - Attività Commerciale - "Negozio", censito in catasto urbano al Foglio 7 particella 235 subalterno 3, così come riportato negli elaborati grafici e relazione tecnica allegati alla presente a firma del Dottor Ingegnere Maurizio Balbo.
- Certificato di Collaudo Posizione n.86758 del 24/12/2009, fabbricato ubicato a San Cono via Luigi Sturzo n.14/16, per i lavori di realizzazione, previa demolizione di quello esistente, di un edificio in c.a. costituito da due corpi di fabbrica opportunamente giuntati, così come riportato nella relazione tecnica allegata alla presente a firma del Dottor Architetto Marcello Zampino.

In data 16/06/2016 l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cono in riscontro all'istanza presentata dallo scrivente con prot. n. 2280 del 31/05/2016 rilasciava copia conforme del:

- Certificato di destinazione urbanistica della particella censita in catasto al Foglio 7 particella 235 subalterno 3.

In data 31/05/2016 alle ore 9.30 mi recavo sul luogo d'incontro fissato per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, constatavo la presenza del debitore esecutato [REDACTED].

Alle ore 9.45, dopo aver atteso l'eventuale arrivo del rappresentante per la parte ricorrente, che non è avvenuto, si è dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo presenziato dal convenuto, il quale, consentendomi l'accesso ai luoghi, ha partecipato all'ispezione, durante la quale ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico ed ho preso appunti in separati fogli in merito al bene che qui di seguito si riporta per come descritto nell'atto di pignoramento:

<< Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Cono al Viale Don Luigi Sturzo, e precisamente:

Locale commerciale posto al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati sessantacinque (mq65), confinate con il detto Viale Don Luigi Sturzo, con proprietà Terzi o aventi causa e con proprietà Terzi o aventi causa, salvi migliori e attuali confini, quanto descritto risulta censito al catasto fabbricati del comune di San Cono al Foglio 7 particella 235 subalterno 3 (ex subalterni 1 e 2), Viale Don Luigi Sturzo n.16, piano terra, categoria C1, classe 1, consistenza mq 65, superficie catastale mq 78, rendita € 980.24 >>.

Alle ore 10.15 si sono concluse le operazioni peritali dache il Verbale di Sopralluogo che è stato letto e confermato dal convenuto.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Ciò premesso, sulla base degli elementi accertati in sito, di quelli desunti presso gli uffici e sulla scorta di quelli riportati negli atti, rispondendo, nell'ordine, alle domande formulate dal G.E., redigo la presente relazione di consulenza tecnica.

3.1. Identifichi esattamente i beni pignorati:

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento giusta nota di trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita il 12/01/2015 ai nn. 984/870 Conservatoria RR.II. di Catania, in cui è



riportata la descrizione del bene pignorato e qui di seguito elencato se ne indica le principali caratteristiche:

Unità Negoziale

Immobile censito al NCEU del Comune di San Cono, in Viale Don Luigi Sturzo n.16, Piano Terra, Foglio 7 particella 235 subalterno 3, in testa alla ditta "debitore esecutato – C [REDACTED] [REDACTED]" proprietà per 1/1.

Si evidenzia che particella 235 subalterno 3 deriva dai sub 1 e 2, giusta VARIAZIONE del 24/02/2010 protocollo n. CT0097862 in atti dal 24/02/2010, Registrazione presso l' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali per: AMP (Ampliamento), FUS (Fusione), VTO (Variazione Toponomastica), VDE (Variazione della Destinazione) DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 4358.1/2010).

Trattasi di fabbricato ubicato a piano terra adibito a locale commerciale "Negozio". Si precisa che la destinazione d'uso dichiarata sia in visura che in planimetria catastale che nei documenti allegati al Certificato di Agibilità n.3/2010, corrisponde all'effettiva destinazione.

L'immobile ha una forma rettangolare ed ha le seguenti coerenze indicate in senso orario: a **nord** con la via Don Luigi Sturzo su cui ha ingresso principale al civico n.16, a **est** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 236), a **sud** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 703), a **ovest** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 255).

3.2. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Lo scrivente CTU, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c non ha nulla da segnalare al G.E. ed al creditore pignorante.

In merito alla correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, gli stessi corrispondono esattamente, per tanto non ha nulla da segnalare al G.E. ed al creditore pignorante.

3.3. Verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore:

In merito all'attuale proprietà del bene si relaziona che dalle risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari e dal titolo di provenienza, l'unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva n.129/2014 R.G.E e in testa al "debitore esecutato" per come di seguito descritto:

Catasto fabbricati, Comune di San Cono, Foglio 7 particella 235 subalterno 3, categoria C1, classe 1, consistenza mq 65, rendita euro 980.24, indirizzo: Viale Don Luigi Sturzo n.16, Piano Terra, proprietà per 1/1.

All'esecutato C [REDACTED] e, l'immobile, nella sua originaria consistenza rappresentato dalle particelle 235/1 e 235/2, e pervenuto:

- Quanto alla porzione rappresentata dalla particella 235/1, per averlo acquistato con atto del 08/10/2001, notaio Emanuele Sergio Scichilone di Mazzarino, trascritto il 17/10/2001 al nn. 37874/28726 da potere di C [REDACTED] C [REDACTED] (S [REDACTED] 08/10/2001).
- Quanto alla porzione rappresentata dalla particella 235/2, per averlo acquistato con atto del 08/10/2001, notaio Emanuele Sergio Scichilone di Mazzarino, trascritto il 17/10/2001 al nn. 37872/28724 da potere di C [REDACTED] (S [REDACTED] 08/10/2001).

3.4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità:

Dalla attenta considerazione e visione della Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone, iscritto al collegio notarile dei discreti riuniti di Trapani e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare si evincono le seguenti provenienze e formalità di seguito elencate:



- ✓ All'esecutato [REDACTED], l'immobile, nella sua originaria consistenza rappresentato dalle particelle 235/1 e 235/2, e pervenuto:
- Quanto alla porzione rappresentata dalla particella 235/2, per averlo acquistato con atto del 08/10/2001, notaio Emanuele Sergio Scichilone di Mazzarino, trascritto il 17/10/2001 al nn. 37872/28724 da potere di [REDACTED] (S [REDACTED]).
 - Quanto alla porzione rappresentata dalla particella 235/1, per averlo acquistato con atto del 08/10/2001, notaio Emanuele Sergio Scichilone di Mazzarino, trascritto il 17/10/2001 al nn. 37874/28726 da potere di [REDACTED] ([REDACTED]).
- ✓ A [REDACTED]ta, coniugi in regime di comunione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fatto con del 18/09/1986, Notaio Vincenzo Montemagno di Caltagirone, trascritto il 04/10/1986 ai nn. 31469/24663 da potere di [REDACTED] ([REDACTED]1).
- ✓ [REDACTED]:
- In parte, unitamente a [REDACTED] ([REDACTED]7), in forza alla successione a [REDACTED] deceduto il 20/02/1978, giusta dichiarazione di successione registrata a Caltagirone al n. 52/732/1, trascritta in data 17/06/2013 ai nn. 33871/27709.
 - In parte, unitamente a [REDACTED], sopra generalizzato, in forza della successione a [REDACTED], sopra generalizzato, deceduta il 24/11/1984, giusta dichiarazione di successione registrata a Caltagirone al n. 3/504, trascritta in data 11/07/1985 ai nn.25661/20080 e successiva dichiarazione di successione in rettifica registrata a Caltagirone al n. 53/732/1, trascritta in data 17/06/2013 ai nn.33881/27719, regolata dal testamento olografo pubblicato con il verbale del 25/02/1985 notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, trascritto in data 12/03/1985 ai nn.10138/8096.
 - Ed in parte, in dipendenza della successione non trascritta a [REDACTED] sopra generalizzato, deceduto il 07/05/2000, regolata dal testamento pubblico in data 21/09/2000, notaio Filippo Ferrara, registrato a Gela il 29/09/2000 al n.1244.
- ✓ A [REDACTED]a, l'immobile si apparteneva per averlo acquistato con atto del 12/03/1942, notaio Romeo, trascritto il 30/03/1942 ai nn. 7403/4633 da potere di [REDACTED] ([REDACTED]o).

3.5. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere:

Lo scrivente CTU, ha proceduto a un completo accertamento e non si rileva mancanza di documentazione agli atti.

3.6. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati:

Per quanto concerne l'immobile censito in catasto Foglio 7 particella 235 subalterno 3, è regolarmente accatastato.

3.7. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Vincoli ed oneri giuridici – Trascrizioni ed Iscrizioni (dati evinti da indagini telematiche esperite dallo scrivente CTU sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 29/06/2016 Ispezione n.T271267 del 29/06/2016 ed allegate a tergo della presente relazione).

Dati della richiesta:

Comune di San Cono (CT) – Tipo catasto Fabbricati – Foglio 7 particella 235



Situazione aggiornamento:

dal 01/10/1990 al 29/06/2016

Elenco Immobili visionati:

Sezione Urbana – Comune di San Cono - Foglio 7 particella 235 subalterno 1

Sezione Urbana – Comune di San Cono - Foglio 7 particella 235 subalterno 2

Sezione Urbana – Comune di San Cono - Foglio 7 particella 235 subalterno 3

Elenco sintetico delle formalità

1. **Trascrizione** del 17/10/2001 – Registro Particolare 28724 Registro Generale 37872
Pubblico ufficiale Scichillone Emanuele Sergio Repertorio 17863 del 08/10/2001
Atto Tra Vivi – Compravendita
2. **Trascrizione** del 17/10/2001 – Registro Particolare 28726 Registro Generale 37874
Pubblico ufficiale Scichillone Emanuele Sergio Repertorio 17863 del 08/10/2001
Atto Tra Vivi – Compravendita
3. **Iscrizione** del 06/11/2001 – Registro Particolare 5156 Registro Generale 40268 Pubblico
ufficiale Scichillone Emanuele Sergio Repertorio 17905 del 29/10/2001
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n.1756 del 07/04/2011 di estinzione totale del obbligazione avvenuta in
data 1401/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 11/04/2011 (art.13, comma 8 – decies DL 7/2007 –
art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. **Iscrizione** del 23/03/2006 – Registro Particolare 6354 Registro Generale 20017 Pubblico
ufficiale Montepaschi SE.Ri.T. S.P.A Serv. Risc. Tributi Repertorio 3040/2005 del
27/01/2006
Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi del art.77 del D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.1504 del 08/02/2007 (cancellazione totale)
5. **Iscrizione** del 13/12/2006 – Registro Particolare 22920 Registro Generale 80232 Pubblico
ufficiale Bartoli Andrea Repertorio 6512/2121 del 30/11/2006
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.6303 del 22/09/2011 (restrizione di beni)
Comunicazione n.4768 del 06/12/2012 di estinzione totale del obbligazione avvenuta in
data 15/10/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 07/12/2012 (art.13, comma 8 – decies DL 7/2007 –
art.40 bis D.Lgs 385/1993).
6. **Trascrizione** del 05/10/2007 – Registro Particolare 39330 Registro Generale 67477
Pubblico ufficiale Comune di San Cono Repertorio 10 del 01/10/2007
Atto Amministrativo – concessione Edilizia
7. **Iscrizione** del 01/08/2011 – Registro Particolare 6140 Registro Generale 41038 Pubblico
ufficiale Bonaccorso Giuseppe Repertorio 5644/3577 del 26/07/2011
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Documenti successivi correlati:
Annotazione n.5997 del 30/08/2011 (erogazione a saldo)
8. **Annotazione** del 22/09/2011 – Registro Particolare 6303 Registro Generale 46836
Pubblico ufficiale Bartoli Andrea Repertorio 11633/5990 del 05/08/2011



Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni
Formalità di riferimento: Iscrizione n.22920 del 2006

9. **Trascrizione** del 17/06/2013 – Registro Particolare 27709 Registro Generale 33871
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 52/732 del 20/09/2001
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
10. **Trascrizione** del 17/06/2013 – Registro Particolare 27719 Registro Generale 33881
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 53/732 del 20/09/2001
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
11. **Trascrizione** del 12/01/2015 – Registro Particolare 870 Registro Generale 984 Pubblico
ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 1319/2014 del 26/11/2014
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili Attuali e Precedenti

3.8. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica:

In data 14/06/2016 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di San Cono, attestante:

Che il fabbricato sito in San Cono via Don Luigi Sturzo n.16, distinto in catasto al Foglio 7 particella 235 subalterno 3, ricade in zona “B” urbanizzata rispetto al vigente P.R.G..

Che quanto sopra dichiarato risulta meglio evidenziato nell’allegato certificato di destinazione urbanistica.

3.9. Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato:

Proprietà:

██████████, nato a Caltanissetta il ██████████, residente a San cono in via Don Luigi Sturzo n.110/A.

Ubicazione:

Comune di San Cono, Viale Don Luigi Sturzo n.16, Piano Terra.

Riferimenti catastali:

Catasto fabbricati, Comune di San Cono, Foglio 7 particella 235 subalterno 3, categoria C1, classe 1, consistenza mq 65, rendita euro 980.24, proprietà per 1/1.

Destinazione d’uso

Locale commerciale “Negozio”

Confini:

A **nord** con la via Don luigi Sturzo su cui ha ingresso principale al civico n.16, a **est** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 236), a **sud** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 703), a **ovest** con proprietà terzi o aventi causa (Foglio 7 particella 255).

Descrizione immobile:

Il fabbricato sorge nella zona sud dell’abitato comune di San Cono. Esso è costituito da un solo piano terra destinato a attività commerciale (Negozio) e ricopre una superficie lorda di circa mq 78.

Ha struttura portate in c.a. gettato in opera costituite da fondazioni continue a travi rovesce, pilastri e travi intelaiate e solai in latero-cemento, anch’esso gettato in opera, che costituisce l’attuale copertura piana. I ballatoi / pensiline sono in c.a. a soletta piana. Le tamponature interne e esterne sono in muratura, i prospetti sono intonacati e rifiniti in ogni sua parte, infissi esterni in metallo. Da un punto di vista strutturale il locale si presenta in ottimo stato di manutenzione, non sono visibili fessurazioni e/o crepe che possono presagire un dissesto strutturale determinato dalla vetustà dei leganti o degli elementi che tessonno le strutture murarie.



L'accesso al locale negozio avviene direttamente dal viale L. Sturzo civico 16. Annesso al vano negozio, si trovano un servizio igienico, un antibagno e uno spazio per camerini e ripostiglio.

Il locale occupa una superficie complessiva in pianta di circa 78,00 mq, ed ha una superficie utile di circa 68.74 mq così distribuita:

- Area adibita a negozio mq 60.10
- Area adibita al servizio igienico mq 2.46
- Area adibita a antibagno mq 2.16
- Area adibita a camerino/ripostiglio mq 4.02

I locali sono ultimati in ogni sua parte ed hanno un'altezza utile di ml 3.85, l'altezza interna e ridotta per la collocazione di una controsoffittatura in cartongesso, sia nella parte adibita alla vendita ml 3.30 e sia nella zona bagno, antibagno e camerino/ripostiglio ml 2.70.

Gli impianti presenti all'interno del fabbricato sono allacciati alle forniture pubbliche elettriche, idriche ed alla rete fognaria comunale che attraversa il viale L. Sturzo.

Il locale è pavimentato con mattonelle in gress-porcellanato e le pareti intonacate e pitturate di colore bianco, le pareti del servizio igienico sono invece rivestite con piastrelle di ceramica per un tratto di ml 2.00 dal pavimento e con materiale uniforme e lavabile nella restante parte, le porte interne sono in legno tamburato.

I locali principali fluiscono di aereazione e illuminazione diretta, garantendo il rapporto minimo di 1/8 della superficie calpestabile del negozio (58.52 mq), attraverso l'ampia finestra vetrata (6.30 mq) e la porta vetrata posta all'ingresso (2.75 mq).

Il locale è dotato d'impianto di climatizzazione.

Il tutto si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Allo stato attuale il locale comunica mediante un accesso nel muro con altra ditta (Foglio 7 particella 255), si fa notare che la planimetria catastale che i disegni allegati alla relazione del certificato di agibilità, corrispondono alla destinazione d'uso del locale, mentre lo stato attuale dei luoghi è difforme solamente per la comunicazione con altra ditta, pertanto per procedere alla vendita è rendere l'unità in oggetto funzionalmente autonoma è necessaria la chiusura di detto vano porta.

3.10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene:

Lo scrivente CTU, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed evidenzia che i dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali e individua l'immobile esattamente.

Si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

3.11. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia:

Dalla visione dei certificati in atti, delle visure e mappe catastali, dai titoli di provenienza e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cono è stato riscontrato quanto segue in merito a:

L'immobile è stato costruito, per come evinto dalla disamina del titolo di provenienza, in epoca antecedente al 1° settembre 1967, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n.10 del 01/10/2007 per la nuova costruzione di un edificio da destinare a negozio, in seguito è stato depositato Certificato di Collaudo delle Strutture presso il Genio Civile di Catania in data 24/12/2009 posizione n.86758 e per finire è stato rilasciato il Certificato di Agibilità per il piano terra in data 25/03/2010 protocollo n.3/2010.

Allo stato attuale il locale comunica mediante un accesso nel muro con altra ditta (Foglio 7 particella 255), si fa notare che la planimetria catastale che i disegni allegati alla relazione del certificato di agibilità, corrispondono alla destinazione d'uso del locale, mentre lo stato attuale dei



luoghi e difforme solamente per la comunicazione con altra ditta, pertanto per procedere alla vendita è rendere l'unità in oggetto funzionalmente autonoma è necessaria la chiusura di detto vano porta.

3.12. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario:

Lo scrivente CTU, per come già relazionato e in considerazione delle caratteristiche riscontrate sui luoghi, dichiara:

In merito alla foratura nel muro e comunicazione con altra ditta (Foglio 7 particella 255), si relaziona che lo stesso è regolarizzabile dall'aggiudicatario, (vedasi elaborato grafico allegato PL), mediante istanza di sanatoria da presentare presso il comune di appartenenza così come previsto dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01.

Le opere da eseguire sono la chiusura di detta buca (circa 5.00 mq) con:
Muratura di Separazione tot. spes. 33 cm (1.5 + 30 + 1.5) intonaco + blocco leggero di tipo POROTON 600 + intonaco, il tutto poi rifinito in ogni sua parte con tinteggiatura per interni.

Da informazioni desunte presso gli uffici preposti si quantificano i costi, per gli interventi di adeguamento comprensivi di spese tecniche (oltre IVA ed oneri per cassa) in un totale di circa € 2.500,00;

3.13. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico:

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi o occupazione di terzi mediante contratto d'affitto e/o locazione, bensì gli immobili oggetto del pignoramento sono occupati dal debitore esecutato e destinati ad attività commerciale negozio.

3.14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:

Dall'esame degli elementi in mio possesso non si sono evinti spese di gestione o di manutenzione, spese condominiali non pagate e non vi sono altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

3.15. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi:

Il locale oggetto del pignoramento è occupato dal debitore esecutato e utilizzato dallo stesso per la vendita di abbigliamento per uomo. Alla data della presente il bene non risulta utilizzato da terzi.

3.16. Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:

L'immobile identificato è pignorato per intero.

3.17. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:

Ubicazione:

Comune di San Cono, Viale Don Luigi Sturzo n.16, Piano Terra.

Riferimenti catastali:

Catasto fabbricati, Comune di San Cono, Foglio 7 particella 235 subalterno 3, categoria C1, classe 1, consistenza mq 65, rendita euro 980.24, proprietà per 1/1.

Destinazione d'uso:

Categoria C1 - Locale commerciale "Negozio".

Descrizione immobile:

Il fabbricato ha tipologia costruttiva del tipo "singola"



Il locale occupa una superficie complessiva in pianta di circa 78,00 mq, ed ha una superficie utile di circa 66.48 mq.

I locali sono ultimati in ogni sua parte ed hanno un'altezza media utile di ml 3.00.

Il tutto si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

3.18. Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale:

L'immobile identificato è privo di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

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

Metodo di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui verte, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico-comparativo, ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate tenendo conto delle peculiarità specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Attribuzione del valore

Il valore è stato attribuito al lotto considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di esso e descritte nei punti precedenti.

Con questi presupposti si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto. I valori sono stati attribuiti tenendo conto dei fattori migliorativi presenti, quali la collocazione, le condizioni di manutenzione, la qualità delle rifiniture interne ed esterne, la presenza di impianti idrici, elettrici e fognari, mentre tra i fattori deprezzativi si sono considerate le condizioni di manutenzione, i costi da sostenere per gli aggiornamenti delle planimetrie catastali, degli elaborati autorizzativi quali il Nulla Osta e/o la C.E., i costi di sanatoria per la regolarizzazione degli abusi riscontrati, i costi di eventuali demolizioni e ricostruzioni di porzione di fabbricato e i costi da sostenere per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Il parametro di superficie utilizzato è stato quello della "Superficie lorda commerciale".

Sulla scorta delle peculiarità dell'immobile, descritte nella risposta al quesito, si attribuisce il seguente valore qui di seguito riportato.

LOTTO UNICO:

Locale Commerciale ubicato nel comune di san Cono in viale Don Luigi Sturzo n.16, piano terra, censito in catasto al Foglio 7 particella 235 subalterno 3, categoria C1.

Superficie lorda commerciale mq 78,00 x €/mq 550,00 = € 42.900,00;

Costi da detrarre:

Per gli interventi di adeguamento edile compresi di spese tecniche, circa € 2.500,00 (oltre IVA ed oneri per cassa);

Valore attribuito al netto dei costi € (42.900,00 – 2.500,00) = € 40.400,00;

Valore complessivo "LOTTO", pignorato per intero quota 1/1, pari a € 40.400,00

Arrotondato a € 40.400,00;



3.20. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati:

Come già esposto in precedenza, è possibile procedere alla vendita dell'immobile pignorato per singolo lotto.

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

Si rimanda agli allegati B e D, vedasi documentazione allegata.

3.22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica:

Da indagini esperite presso i vari Enti competenti relativamente all'unità negoziale oggetto della presente, è emerso che agli atti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Cono è presente un Attestato di Qualificazione Energetica, redatto ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e s.m.i dal Dott. Ing. Maurizio Balbo in data 25/02/2010.

Tale certificato non indica una classe energetica, è di conseguenza non è conforme alla normativa vigente in materia.

Pertanto lo scrivente CTU ha provveduto alla sua redazione.

4. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitomi si è accertato che: Il valore complessivo dell'immobile pignorato viene calcolato nella tabella di seguito riportata:

Lotto	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Valore
unico	NCEU - San Cono	7	235	3	€ 40.400,00
TOTALE					€ 40.400,00

(euro quartantamilaquattrocento/00)

5. ALLEGATI

- A. Verbale di Sopralluogo.
- B. Documentazione Fotografica.
- C. Elaborato Grafico.
- D. Planimetria Catastale, Visura Catastale e Mappa Catastale.
- E. Visura Ipo-Catastale.
- F. Documentazione Rilasciata dal Comune di San Cono - Area Servizio Edilizia Privata.
- G. Convocazione delle Parti e Ricevute.
- H. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel ringraziarla la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone 05/07/2016

II C.T.U.

Geom. Mario Sinopoli

