

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 150/2012 R.G.Es.

**G.E. Dr. MARCELLO GENNARO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**DATA**

Caltagirone, 12/07/2013

**Il C.T.U.**

Dr. ing. Anita Astuto

## INDICE

PREMESSA E INCARICO.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	11
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b>	
quesito 1.....	13
quesito 2.....	14
quesito 3 .....	14
quesito 4 .....	14
quesito 5 .....	15
quesito 6 .....	15
quesito 7 .....	16
quesito 8 .....	16
quesito 9 .....	18
quesito 10 .....	18
quesito 11 .....	23
quesito 12 .....	23
quesito 13 .....	24
quesito 14 .....	24
quesito 15 .....	25

quesito 16 .....	27
quesito 17 .....	32
quesito 18 .....	33
quesito 19 .....	34
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI E DEGLI ELABORATI INTEGRATIVI.....</b>	<b>37</b>

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**R.G. Es. 150/2012**

**G.E. DR. M. GENNARO**

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

*Promosso da:* Unicredit SpA

*con l'avv. G. Sorrentino*

*Contro:* Debitori eseguiti

*non costituiti*

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

##### PREMESSA ED INCARICO

Con atto di precetto notificato in data 29/06/2012 il creditore procedente intimava ai debitori eseguiti di pagare, entro il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso, la complessiva somma di € 63.137,25, oltre alle spese successive e gli interessi contrattuali di mora, da conteggiare dal 01/05/2012 e sino all'effettivo soddisfo; l'intimidazione di pagamento restava infruttuosa.

Con atto di pignoramento notificato in data 27/07/2012 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25/09/2012 ai nn.

44694/36032, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento

immobiliare i seguenti beni immobili, così descritti ed identificati <sup>1</sup>:

*“Beni immobili facenti parte del complesso edilizio “Il Nido”, in Caltagirone (CT), via Fisicara n. 39, e precisamente: 1) appartamento per civile abitazione sito nella palazzina 1, piano 2°, di 5,5, vani catastali, per complessivi mq 144(superficie lorda); confinante a nord e ad est con area della stessa cooperativa, a sud con vano scala e proprietà di terzi e ad ovest con area della stessa cooperativa e proprietà di terzi; iscritto nel NCEU di Caltagirone al foglio 109, particella 160 sub 1, piano 2, categoria A/2, cl. 4, vani 5,5; 2) garage al piano terra della superficie di circa mq 22; confinante a nord con garage di terzi, ad est con area della stessa cooperativa, a sud con area di manovra della stessa cooperativa e ad ovest con garage di terzi; iscritta nel NCEU di Caltagirone al foglio 109, particella 160 sub 3, piano T, categoria C/6, cl. 7, mq 20. »*

Con decreto del 03/01/2013, il G.E. nominava la sottoscritta ing. Astuto

Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al

---

<sup>1</sup> Cfr. come trascritti nell'atto di pignoramento.

n. 4008, quale esperto per la stima del compendio pignorato, convocandola per il conferimento dell'incarico di stima il 15/01/2013, data in cui la sottoscritta prestava giuramento e il G.E. le affidava il mandato di cui ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 4. verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia*

*corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

- 5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 6. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- 7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
- 8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,*

*riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla norma a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*

*11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

*12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica, se 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) provveda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia (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 ( es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di*

- vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*
18. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
19. *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

Per il deposito della presente relazione veniva assegnato termine di 120 giorni, poi prorogato di ulteriori 60 giorni. Tutto ciò premesso relaziona quanto segue.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(cfr. All.1 verbale di sopralluogo)

In data 17/05/2013 si inoltrava istanza, prot. gen. N. 19813, al Servizio Urbanistica - V Area Tecnica del Comune di Caltagirone per il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica al fine di rispondere al quesito n.9 del mandato; documentazione rilasciata in data 22/05/2013 e che si allega **in originale** alla presente relazione (All.2).

Al fine di rispondere al 2° quesito del mandato, la sottoscritta inoltrava istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per l'Energia" - Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad oggetto: "Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobile sito in Caltagirone (CT) Via Fiscara n.39" affinché attestasse se presso l'istituenda banca dati regionale - il cosiddetto catasto energetico regionale - fosse stato depositato Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile in oggetto; in caso positivo, in subordine di indicare l'indice di prestazione energetica ivi contenuto; l' Ufficio rispondeva in merito come di seguito si specificherà.

Il sopralluogo veniva preannunciato all'indirizzo di residenza dell'esecutato, con l'invio di raccomandata con Avviso di Ricevimento n. 61130294489 nonché al legale rappresentante del creditore procedente a mezzo fax.

In data 11/04/2013 alle ore 9.00, data e ora prestabilite per il primo accesso presso gli immobili pignorati, entrambi siti in Caltagirone in via Fisicara n.39, sui luoghi oltre alla sottoscritta e al proprio collaboratore geom. Montemagno Salvatore era presente esclusivamente il debitore esecutato il quale, per un sopravvenuto impegno, chiedeva di rimandare l'accesso ai luoghi. Non essendo presente nessuno per il creditore procedente, si decideva di accordare la richiesta, rinviando le operazioni alle ore 16.00 dello stesso giorno.

Pertanto a tale ora si procedeva con il sopralluogo prima dell'appartamento poi del garage, effettuando rilievo fotografico e opportune misurazioni al fine di raccogliere elementi utili per la stima.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

**quesito** 1.) « *Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;...*»

I beni sottoposti a pignoramento, con ogni accessorio, pertinenza,

dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso sono:

a) **appartamento per civile abitazione** facente parte del complesso

edilizio "Il Nido", sito in Caltagirone (CT), via Fisicara n. 39, posto nella

palazzina 1 al piano 2°, superficie lorda 144 mq, confinante con altre

ditte intestate; iscritto in NCEU del Comune di Caltagirone al Foglio

109 part. 160 sub 1, intestato ai debitori esecutati per ½ ciascuno,

consistenza 5,5 vani catastali, cat. A/2, classe 7, rendita euro 553,90;

b) **garage al piano terra** facente parte del complesso edilizio "Il Nido",

sito in Caltagirone (CT), via Fisicara n. 39, superficie lorda 22 mq,

confinante con altre ditte intestate e con area di manovra dello stesso

complesso; iscritto in NCEU del Comune di Caltagirone al Foglio 109

part. 160 sub 3, intestato ai debitori esegutati per ½ ciascuno,

consistenza mq 20, cat. C/6, classe 7, rendita euro 113,62;

L'unica difformità nei dati catastali riguarda l'indirizzo che nei certificati catastali risulta ancora C/da Fiscara s.n. mentre oggi è via Fiscara n. 39 (cfr. All.3\_a-b).

**quesito 2.)**«...verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;...»

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

**quesito 3.)**«...accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;...»

Dalla documentazione in atti i beni pignorati risultano nella piena proprietà dei debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni.

**quesito 4.)**«... verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;...»

I dati riportati nell'atto di pignoramento di cui alla odierna procedura e nella relativa nota di trascrizione R.G. n. 44694 / R.P. n. 36032 sono corretti, in particolare il pignoramento colpisce n. 2 beni immobili nella piena proprietà dei debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni.

**quesito 5.)**«...accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;...»

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti, i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esegutati con atto di assegnazione formale di alloggio cooperativo con accollo di mutuo individuale ricevuto dal notaio Gaetano Cammarata in Caltagirone in data 23/05/1988, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania ai nn. 2245/16488 a favore dei debitori e contro la società "Il Nido soc. coop.r.l.". Dunque la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento del 28/09/2011 è verificata.

**quesito 6.)**«... precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della

*documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;...»*

La documentazione prodotta è completa.

**quesito 7.)**« ... accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;...»

I beni pignorati sono accatastati (cfr. All.3\_a-b, visure per immobile) e risultano depositate le relative planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi (cfr. All.4\_a-b, planimetrie appartamento e garage)

**quesito 8.)**« ... accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;...»

Dalla documentazione notarile agli atti si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca iscritta il 28/06/2003 ai nn. 25494/3618 in rinnovazione di quella accesa in data 1/07/1983 ai nn. 24921/2078 per

complessivi € 2.322.764,90 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.,  
contro la cooperativa edilizia "Il Nido" con sede in Caltagirone e  
oggi anche contro i debitori esecutati e altre persone, a garanzia  
di mutuo di € 929.105,96 concesso con atto in notar Gaetano  
Cammarata di Caltagirone del 28/03336/1983;

- ipoteca iscritta il 09/01/2007 ai nn. 1914/315 per complessivi  
€120.000,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.A., concessione a  
garanzia di mutuo di € 80.000 € alla [REDACTED]  
[REDACTED] in notar G. Cammarata;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- atto di pignoramento, relativo a questa procedura, emesso dal  
Tribunale di Caltagirone il 27/07/2012 e trascritto in Catania il  
25/09/2012 ai nn. 44694/36032 a favore di Unicredit S.p.A., per  
complessivi € 63.137,25 gravanti sugli immobili identificati in  
N.C.E.U. al Foglio 109 part. 160 sub 19 e sub 3.

**Quesito 9.)** *«...indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente...»;*

L'immobile pignorato ricade in zona B3 – Aree residenziali pubbliche sature del vigente PRG del Comune di Caltagirone, il tutto come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, allegato in originale alla presente relazione (cfr. All. 2).

**Quesito 10.)** *«... descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); ...»*

Il complesso edilizio a cui appartengono i beni pignorati è stato costruito in conformità alle C.E. n.17 rilasciata dal Comune di Caltagirone il 14/01/1983 e C.E. n.47 in variante del 02/04/1987, con abitabilità rilasciata il 10/10/1987, ed è costituito da n. 3 blocchi uguali, ciascuno di n. 5 piani fuori terra (cfr. FO-4.jpg), con struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizio forato e copertura a terrazza; le facciate sono rifinite con intonaco per

esterni giallo chiaro con fasce marcapiano color ocra, che richiederebbero un intervento di manutenzione straordinaria, insieme ai frontalini dei balconi e al basamento con forti segni di ammaloramento per umidità di risalita (cfr. FO-3-5jpg).

Ogni stabile è composto da n. 3 corpi di fabbrica disposti a raggiera intorno al corpo centrale nel quale si trova ubicata la scala condominiale e l'ascensore, nonché l'atrio d'ingresso a piano terra.



Due dei tre corpi di fabbrica a piano terra ospitano i garage, mentre il terzo è su pilotis per ospitare il portico d'ingresso (cfr. FO-3-5-6.jpg).

- Appartamento per civile abitazione in N.C.E.U. al Foglio 109 part. 160 sub 19:

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano della palazzina n. 1 del complesso edilizio "Il Nido" ubicato in Caltagirone, con accesso da via Fiscara n. 39 (cfr. FO-1-2.jpg), all'incrocio tra la via Fiscara e il viale Magellano. Si tratta di un'abitazione in buone condizioni all'interno a differenza delle condizioni esterne dell'edificio condominiale e dell'area comune del complesso che si presentano in mediocri condizioni (cfr. FO-1-2-3-4-5-6.jpg).

Il bene si sviluppa in pianta in modo regolare e lungo i confini Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Est affaccia sull'area condominiale, solo a Sud-Ovest confina con il corpo scala condominiale e per

una minima parte a Sud con un'unità abitativa appartenente alla stessa palazzina.

L'appartamento è costituito da n. 5,5 vani catastali ovvero si compone di un salone con zona pranzo, n. 2 camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, una lavanderia, ingresso, corridoio e ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale (comprensiva di muri perimetrali e tramezzi) di 144 mq ed una superficie netta di circa 108 mq. L'appartamento si distribuisce lungo il corridoio centrale di 10 mq dal quale, attraverso un varco di 2,70 m di larghezza, si accede al salone di 30,30 mq (cfr. FO-7-8-9-10.jpg), alle due camere da letto (una con affaccio a Nord-Ovest di mq 14,40- cfr. FO-11.jpg, l'altra con affaccio sia a Nord-Ovest che a Sud-Est di 15,80 mq - cfr. FO-12.jpg), al bagno principale di 6,70 mq e al ripostiglio di 1,30 mq (cfr. FO-13.jpg). Dall'ingresso di 3,30 mq (cfr. FO-14.jpg) si accede al corridoio suddetto e, verso la parte esposta a Sud-Est, si accede alla cucina di 21,40 mq (cfr. FO-14.jpg), con annessa lavanderia di 5,05 mq. Infine lungo il

corridoio è stata realizzata una dispensa collocando delle ante scorrevoli tra le sporgenze di due pilastri. Ogni ambiente è dotato almeno di un'apertura (compreso il ripostiglio), di cui tre affacciano su balconi (salone, cucina, una camera da letto). Le finiture interne, pavimenti in grès porcellanato, pareti con idropittura in varie colorazioni, si presentano in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo, provvisti di serrande color rosa, le porte interne, con specchiature sempre in legno, sono in legno essenza tanganica, così come il pannello interno della porta d'ingresso. I balconi hanno parapetti laterali in muratura e ringhiera centrale in ferro. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento con termosifoni è autonomo.

- garage in N.C.E.U. al Foglio 109 part. 160 sub 3:

Il bene in questione è un garage a piano terra della palazzina n. 1 del complesso edilizio "Il Nido" sito in Caltagirone con accesso

da via Fisicara n. 39, confinante a Nord e ad Ovest con altri garage di altre ditte intestate, a Sud con area di manovra condominiale e ad Est con area condominiale.

Si tratta di un unico vano pavimentato e in appena sufficienti condizioni di manutenzione Il portone è una saracinesca basculante in lamiera di acciaio zincato e verniciato. (cfr. FO-16-17-18-19.jpg).

**quesito 11.)** *«... accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; ...»*

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente gli immobili pignorati.

**quesito 12.)** *«... accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti*

*se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone il complesso edilizio a cui i beni pignorati appartengono è stato realizzato con C.E. n.17 del 14/01/1983 rilasciata dal Comune di Caltagirone e variante n. 47 del 02/04/1987, con abitabilità rilasciata il 10/10/1987. Non si sono rilevate difformità in sede di sopralluogo rispetto alla concessione edilizia.

**quesito 13.)** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

I beni pignorati sono occupati dai debitori che vi abitano stabilmente.

**quesito 14.)** *dica, se 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) provveda, in caso contrario, alla stima*

*dell'intero esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile è nella piena proprietà dei debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni.

**quesito 15.)** *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia( 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 ( es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – appartamento per civile abitazione		
Localizzazione, indirizzo	Comune di Caltagirone, via Fiscara, 39 – compl. edilizio “Il Nido” – palazzina 1	
Zona PRG	“B3”	Aree residenziali pubbliche sature
Tipologia	Appartamento per civile abitazione	
Composizione immobile	n.5,5 vani catastali – composto da ingresso, corridoio, cucina, salone, n.2 camere da letto, bagno, lavanderia, ripostiglio.	

Superficie commerciale (superficie dei balconi computata al 25%) Superficie Utile	S = 144 mq  N= 108 mq																
Confini	Area condominiale, scala condominiale, altra ditta intestata																
Dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>foglio</th> <th>part.</th> <th>Sub.</th> <th>Cat.</th> <th>cl.</th> <th>consistenza</th> <th>rendita</th> <th>indirizzo e piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>109</td> <td>160</td> <td>19</td> <td>A/2</td> <td>7</td> <td>144 mq</td> <td>€ 553,90</td> <td>Via Fiscara n°39</td> </tr> </tbody> </table>	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano	109	160	19	A/2	7	144 mq	€ 553,90	Via Fiscara n°39
foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano										
109	160	19	A/2	7	144 mq	€ 553,90	Via Fiscara n°39										
Anno di costruzione	1987																
Stato di conservazione	Interno: buono; esterno: mediocre																
Vincoli	no																

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – garage a piano terra																								
Localizzazione, indirizzo	Comune di Caltagirone, via Fiscara, 39 – compl. edilizio “Il Nido” – palazzina 1																							
Zona PRG	"B3"				Aree residenziali pubbliche sature																			
Tipologia	garage																							
Composizione immobile	Unico ambiente.																							
Superficie commerciale	S = 20 mq																							
Confini	altre ditte intestate e area di manovra condominiale																							
Dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>foglio</th> <th>part.</th> <th>Sub.</th> <th>Cat.</th> <th>cl.</th> <th>consistenza</th> <th>rendita</th> <th>indirizzo e piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>109</td> <td>160</td> <td>3</td> <td>C/6</td> <td>7</td> <td>20 mq</td> <td>€ 113,62</td> <td>Via Fiscara n°39</td> </tr> </tbody> </table>								foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano	109	160	3	C/6	7	20 mq	€ 113,62	Via Fiscara n°39
foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano																	
109	160	3	C/6	7	20 mq	€ 113,62	Via Fiscara n°39																	
Anno di costruzione	1987																							
Stato di conservazione	Interno: appena sufficiente; esterno: mediocre																							
Vincoli	no																							

**quesito16.)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Il complesso edilizio a cui i beni appartengono si trova ubicato nella porzione di contatto tra la città consolidata (afferente alle vie Fisicara, Pirandello, Viale Europa e Viale Magellano), e quella di più recente edificazione, la zona di espansione a Sud-Est della città. Poco più a sud dello stadio Agesilao Greco e del Tribunale, non lontana da uffici, attività commerciali, supermercati e scuole, la zona è servita da autobus urbani e da tutti i servizi a rete. E' a breve distanza dalle vie in cui si svolge il mercato settimanale.



è adottato nelle libere contrattazioni di compravendita d'immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, si è considerato un valore medio unitario di riferimento a cui sono stati applicati i dovuti coefficienti di incremento o decremento a seconda che le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene fossero migliorative o deprezzative.

In particolare:

A) Appartamento per civile abitazione

Si sono considerati in positivo: la buona luminosità dei vani, l'altezza di piano e la dotazione di ascensore, il buono stato di conservazione delle finiture interne e degli impianti, la conformità urbanistica e catastale, l'impianto autonomo di riscaldamento, l'appartenenza ad un complesso edilizio con ampia area esterna in parte adibita a parcheggio, la dotazione di servizi; come fattori deprezzativi si è considerato il mediocre stato di manutenzione delle facciate della palazzina nonché della pavimentazione dello spiazzo condominiale.

Per la zona urbana in questione, considerata la destinazione d'uso del bene, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di

conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori<sup>2</sup> unitari per superficie lorda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L

*Valore medio calcolato 950(€/mq)*

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così come descritte, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari a:

euro 950,00/mq (valore medio calcolato) x 0,85 = euro 807,50/mq.

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile A) è:

$$807,00 \text{ €/mq} \times 144,00 \text{ mq} = 116.280,00 \text{ €}$$

B) garage

---

<sup>2</sup> Per i valori di mercato si è fatto riferimento alle banche dati OMI- Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce un range di valori espressi in €/mq (in questo specifico caso espressi solo per unità di superficie commerciale), che si riferiscono alle compravendite avvenute nel secondo semestre 2012 riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

Si sono considerati in positivo: la conformità urbanistica e catastale, come fattori deprezzativi si è considerato il mediocre stato di manutenzione delle facciate della palazzina nonché della pavimentazione dello spiazzo condominiale.

Per la zona urbana in questione, considerata la destinazione d'uso del bene, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori<sup>3</sup> unitari per superficie lorda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	580	850	L

*Valore medio calcolato 715(€/mq)*

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così come descritte, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle

---

<sup>3</sup> Per i valori di mercato si è fatto riferimento alle banche dati OMI- Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce un range di valori espressi in €/mq (in questo specifico caso espressi solo per unità di superficie commerciale), che si riferiscono alle compravendite avvenute nel secondo semestre 2012 riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario

medio pari a:

euro 715,00/mq (valore medio calcolato) x 0,75 = euro 536,25/mq

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile B) è:

$$536,25 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = 10.725,00 \text{ €}$$

*quesito 17.) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*

Il bene pignorato va venduto in n.2 lotti separati come si specifica qui di seguito:

#### LOTTO n.1

Appartamento per civile abitazione al secondo piano della palazzina n.1 (di 5 piani fuori terra con ascensore) del complesso condominiale "Il Nido" sito in Caltagirone, con accesso dal civico n. 39 di via Fisicara, riportato al N.C.E.U. al Foglio 109,

particella 160 sub 19 ctg. A/2, classe 7, superficie lorda 144 mq, vani catastali 5,5,  
rendita catastale € 553,90. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo.  
Valore attribuito € 116.280,00 (Euro centosedicimiladuecentottanta/00).

### LOTTO n.2

Garage a piano terra della palazzina n.1 del complesso condominiale "Il Nido" sito in  
Caltagirone, con accesso dal civico n. 39 di via Fisicara, riportato al N.C.E.U. al Foglio  
109, particella 160 sub 3ctg. C/6, classe 7, superficie commerciale 20 mq, consistenza  
catastale 20 mq, rendita catastale € 113,62.  
Valore attribuito € 10.725,00 (Euro diecimilasettecentoventicinque/00)

*quesito18.) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna  
e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Uff.

Prov. di Catania – si trova all'All. n.4 a -b.

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale consiste in n. 19 file con estensione jpg, distinti con la sigla "FO" e numerati consecutivamente da 1 a 19 (cfr.All.5).

*quesito 19.) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

L'accertamento richiesto è stato eseguito esclusivamente per il bene A, non essendo il bene B sottoposto all'obbligo di legge.

A) Appartamento per civile abitazione

Secondo l'art.5 del D.D.G. Dip. Reg. Energia 3 marzo 2011 (G.U.R.S. n. 13 del 25/3/2011) vi è l'obbligo da parte del soggetto certificatore di trasmettere l'ACE al Dipartimento Regionale dell'Energia entro 15 gg dalla data di consegna al richiedente dell'attestato stesso, al fine di avere assegnato un codice identificativo univoco per l'immobile certificato<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011

*Procedure relative al rilascio della certificazione energetica*

Entro quindici giorni successivi alla consegna al richiedente, copia dell'attestato di certificazione energetica dovrà essere trasmesso al dipartimento regionale dell'energia a cura del soggetto certificatore. A ciascun attestato di certificazione energetica sarà attribuito un codice regionale identificativo univoco, che servirà ad identificare l'immobile nel catasto energetico degli edifici anche per tutte le eventuali successive modifiche

Per tale motivo, per rispondere al quesito, l'accertamento è consistito nell'inoltrare istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per l'Energia" - Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad oggetto: "*Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobile sito in Caltagirone (CT) Via Fisicara n.39*" affinché attestasse se presso l'istituenda banca dati regionale, il così detto catasto energetico regionale,<sup>5</sup> fosse stato depositato ACE o auto-dichiarazione in classe G dell'immobile indicato; in caso positivo si chiedeva in subordine di indicare l'indice di prestazione energetica contenuto in esso.

A tale istanza l'Ufficio competente rispondeva comunicando che dalla ricerca effettuata nel data-base del catasto energetico regionale non risultava depositato né ACE né autodichiarazione in classe G relativamente all'immobile indicato.

---

o variazioni dello stesso certificato. Il codice identificativo dell'immobile certificato sarà costituito da una stringa composta da sedici caratteri numerici, che dovrà successivamente essere riportato nei modelli ACE di cui agli allegati 6 e 7 delle linee guida e nelle eventuali targhe di efficienza energetica di cui al successivo art. 8. Il codice identificativo univoco assegnato dall'amministrazione regionale all'attestato di certificazione energetica, sarà comunicato ai soggetti certificatori che ne faranno richiesta.

<sup>5</sup> Art.7 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011 (G.U.R.S. n. 13 del 25/3/2011)

Visto dunque l'obbligo di cui all'art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011 e considerata la risposta dello stesso Dipartimento, si ritiene che al quesito si possa rispondere che alla data del 04/10/2012 l'immobile A) non è dotato di ACE.

B) Garage

Il bene pignorato non è soggetto alla certificazione energetica, vista la sua destinazione d'uso, per espressa previsione delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica:

“...c) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, **i depositi**, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc.,...”<sup>6</sup>.

\* \* \*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 37 pagine, n. 5 allegati e n. 2 elaborati integrativi come indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

---

<sup>6</sup> paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009)

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati ed elaborati integrativi:

- **ALL. 1:** Verbali di sopralluogo;
- **ALL. 2:** Certificato di destinazione urbanistica **in originale** (n.1 pagina);
- **ALL. 3 a -b:** Visure catastali;
- **ALL. 4 a-b:** Planimetrie catastali
- **ALL. 5:** Due supporti informatici (CD) contenenti i seguenti files:
  - PE.pdf (elaborato peritale e certificato di destinazione urbanistica);
  - OR.pdf (ordinanza d'incarico);
  - FO.jpg (nn.23 fotografie relative al LOTTO UNICO);
  - PL.1-2. pdf (planimetrie catastali);
  
- **Elaborati integrativi:**
  - 1) Scheda riepilogativa;
  - 2) Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese;

Con Osservanza

Caltagirone, 12/07/2013

Il C.T.U.

dott. Ing. Anita Astuto