

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento d'esecuzione immobiliare n° 155/2011 promosso  
da UniCredit S.p.A. contro Garibaldi Giacomo Maurizio

Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del  
Tribunale di Caltagirone

### **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 7 gennaio 2014 il G.E. nominava il sottoscritto geom. Massimo Mascara, con studio in Caltagirone Via Romano n° 6 ed iscritto al n° 1961 dell'Albo dei geometri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n° 155/2011 promosso da UniCredit S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Reganati, contro Garibaldi Giacomo Maurizio.

All'udienza del 5/03/2015, prestavo il giuramento di rito e mi veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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 a 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, indicando gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
  9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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 comune ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); 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;
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 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'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 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) 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. 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 dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc) 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 e 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 unico incanto 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;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed 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.

## **2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 10/10/2011 si rileva e riporta di seguito la descrizione degli immobili pignorati:

- 1) Fabbricato sito in Palagonia, Piazza Giuseppe Garibaldi nn. 1 e 2 (ex n. 52) posto ai piani terra, primo e secondo. Censito al catasto urbano del Comune di Palagonia al foglio 23 particelle graffate nn. 1151 sub. 3 e 1152 sub. 5 (ex particelle nn. 1151, sub. 1-2 e 1152 sub. 2), piano T-1-2, categoria D/5, R.C. € 2.014,18;
- 2) Vano terrano ad uso bottega sito in Palagonia, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 3. Censito al catasto urbano al foglio 23 particella 1152 sub. 1, categoria C/1, classe 3, mq. 14, R.C. € 224,14;
- 3) Vano terrano adibito a laboratorio sito in Ramacca, Via Giuseppe Giusti n. 16. Censito al catasto urbano comune di Ramacca al foglio 140 particella 661 sub. 1, piano T, categoria C/3, classe 3, mq. 27, R.C. € 97,61.

## **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte tra tante difficoltà dovute principalmen-



te all'impossibilità di rintracciare il debitore sia con il servizio postale in quanto tutte le raccomandate spedite sono sempre ritornate indietro per compiuta giacenza di 30 giorni, sia con la notifica mediante Ufficiale Giudiziario. A questo punto il G.E. autorizzava lo scrivente ad effettuare le operazioni di stima avvalendosi, se del caso della forza pubblica al fine di accedere all'immobile. Il 10/12/2015 accompagnato dai carabinieri mi recavo presso l'immobile di Palagonia, però, dopo avere atteso invano l'arrivo del debitore, vista l'impossibilità di accesso all'immobile, le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinarsi e comunque dopo le festività natalizie. Successivamente venivo a conoscenza che in data 16/07/2015 il G.E. aveva estinto la procedura esecutiva limitatamente all'immobile sito in Ramacca, Via G. Giusti n. 16. Con nota del 15/01/2016 chiedevo chiarimenti in merito all'accesso ai luoghi nonché se bisognava comunque procedere alla stima dell'immobile di Ramacca. Con provvedimento del 22/06/2016 la S.V. Ill.ma disponeva che, vista la parziale estinzione della procedura limitatamente all'immobile sito in Ramacca, il CTU provveda all'accesso forzoso (previo nuovo tentativo di contatto con il debitore e di accesso spontaneo da parte di questo) all'ingresso presso l'immobile di Palagonia.

Prima di procedere con l'accesso forzoso, ho eseguito un ulteriore accesso sui luoghi nel corso del quale ho constatato che al piano terra dell'immobile di Palagonia, era stata aperta un'attività commerciale di Bar gestita da terzi.

Con lettera raccomandata a.r. ho nuovamente cercato di contattare il debitore, fissando per il 5/10/2016 l'accesso sui luoghi; la raccomandata,



così come quelle precedenti, non veniva recapitata e successivamente tornava indietro per compiuta giacenza di 30 giorni. Pertanto, in data 5/10/2016, accompagnato dai Carabinieri ho eseguito il primo accesso sui luoghi, durante il quale è stato eseguito il rilievo grafico e fotografico del piano terra destinato ad attività commerciale. Successivamente in data 4/11/2016 ho eseguito un secondo sopralluogo, nel corso del quale, vista la disponibilità dimostrata dal gestore dell'attività commerciale a consentire l'accesso ai piani superiori, concordavo un ulteriore sopralluogo per la settimana successiva.

In data 10/11/2016 ho eseguito il sopralluogo definitivo, durante il quale, mi è stato possibile accedere ai piani 1° e 2° dell'immobile ed eseguirne i rilievi grafici e fotografici.

#### **4. ESATTA INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

##### **4.1 Esatta individuazione degli immobili pignorati**

In forza della documentazione in mio possesso, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Catania, nonché dai certificati catastali ed ipotecari agli atti, si evince quanto segue.

Come detto in precedenza, è stata estinta la procedura per l'immobile di Ramacca (punto 3 del pignoramento immobiliare), per cui gli immobili oggetto della presente relazione sono quelli riportati ai punti 1 e 2 dell'atto di pignoramento e ricadano nel comune di Palagonia tra la Via Umberto I e la Piazza Garibaldi (*v. All. n. 1- mappa catastale*).

Durante il sopralluogo è emerso che in effetti i due immobili oggetto di



pignoramento, costituiscono un'unica unità immobiliare formata dalla fusione e cambio di destinazione d'uso (da Categoria D/5 a Categoria C/1) dell'immobile sito ai piani terra, primo e secondo di Piazza Giuseppe Garibaldi nn. 1 e 2 (ex particelle graffate nn. 1151 sub. 3 e 1152 sub. 5) con il vano terrano ad uso bottega sito al piano terra di Piazza Giuseppe Garibaldi n. 3 (ex particella n. 1152 sub. 1).

Dalla predetta fusione è derivata un'unica unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di Palagonia al Foglio n. 23, particella n. 1151 sub. 4.

Pertanto, in definitiva i dati catastali dell'immobile pignorato risultano i seguenti (*v. All. n. 2 - visura catastale*):

- Comune di Palagonia;
- foglio n. 23;
- particella n. 1151 sub. 4;
- categoria C/1;
- classe 1;
- consistenza mq. 108;
- superficie catastale mq. 161;
- rendita catastale € 1.271,72;
- Ubicazione: Piazza Giuseppe Garibaldi nn. 2-4, Piani Terra, 1° e 2°;
- Ditta: Garibaldi Giacomo Maurizio nato a Palagonia il 15/05/1969 (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Note del C.T.U. - La planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Catania evidenzia una difformità con l'attuale stato dei luoghi,



in quanto nella stessa vengono erroneamente riportati al 2° piano del fabbricato, un piccolo w.c. ed un ripostiglio nella piazzetta del vano scala, che di fatto, così come verificato nel corso del sopralluogo non esistono (v. *All. n. 3 - planimetria catastale*). Inoltre è stata riscontrata una discordanza tra i numeri civici catastali (nn. 2-4) e quelli riportati nella documentazione in atti (nn. 1-2-3) relativamente agli accessi all'immobile dalla Piazza Giuseppe Garibaldi.

#### **4.2 Descrizione degli immobili pignorati**

Per meglio comprendere i luoghi, fanno parte integrante della presente relazione n. 31 fotografie che rappresentano sia l'interno che l'esterno dell'immobile pignorato (v. *All. n. 4 - documentazione fotografica*).

L'immobile in questione si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, all'angolo tra la Via Umberto I e P.zza G. Garibaldi (v. *foto da n. 1 - a n. 5*), nel centro storico del comune di Palagonia.

Il piano terra ha accesso da Piazza Giuseppe Garibaldi ed è in atto destinato ad attività commerciale; esso è costituito da un ampio vano principale della superficie di mq. 64,00 circa destinato al pubblico ed è completo di arredi ed attrezzature (v. *foto da n. 6 a n. 10*); dal vano principale si accede ad un w.c. e ad un piccolo vano (superficie mq. 9,50) che funge da disimpegno-filtro con il vano scala per l'accesso ai piani superiori (v. *foto n. 11*); questo piano, oggetto di recenti lavori di manutenzione, presenta buone finiture costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, infissi esterni in metallo, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompe di calore; il bagno



(superficie mq. 3,70) è completo di rivestimento in piastrelle di ceramica e sanitari; la superficie utile complessiva è pari a mq. 77,20 mentre la superficie lorda è di mq. 100,00 circa, l'altezza utile interna è di mt. 3,65 (v. *All. n. 5 - planimetria*).

Il vano scala, che ha anche accesso, mediante un portoncino dalla Via Umberto I, ha forma pressoché rettangolare ed ha i gradini rivestiti in marmo e la ringhiera di protezione in ferro (v. *foto nn. 12-13*).

Il primo piano, in atto destinato a ripostiglio-deposito di pertinenza del piano terra, è costituito da un primo vano (superficie mq. 10,30) con accesso dalla scala (v. *foto nn. 14-15*), munito di finestra su Via Umberto I ed un secondo vano (superficie mq. 17,70) con doppio affaccio mediante due balconi con relativi ballatoi (superficie mq. 5,30) siti sulla Via Umberto I e Piazza G. Garibaldi (v. *foto nn. 16-17*), dal secondo vano si accede ad un servizio igienico munito di w.c. (superficie mq. 2,00) ed anti w.c. (superficie mq. 3,10) completo di apparecchi sanitari (v. *foto nn. 18-19*); le finiture, di tipo modesto, sono costituite da pavimenti in mattoni di scaglietta, pareti tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno, impianto elettrico sottotraccia; la superficie utile complessiva è pari a mq. 33,10 mentre la superficie lorda è di mq. 45,00 circa; l'altezza utile interna è di mt. 3,50 (v. *All. n. 6 - planimetria*).

Il secondo piano, caratterizzato da un ampio ballatoio (superficie mq. 18,50) che si sviluppa ad angolo tra la Via Umberto e Piazza G. Garibaldi, è anch'esso in atto destinato a ripostiglio-deposito di pertinenza del piano terra; esso è costituito da un primo vano (superficie mq. 10,80) con accesso



dalla scala (*v. foto da n. 20 a n. 23*), munito di finestra su Via Umberto I ed un secondo vano (superficie mq. 25,70) munito di due balconi ed una finestra prospicienti sulla Via Umberto I e la Piazza Garibaldi (*v. foto nn. 24-25*); le finiture, di tipo modesto, sono costituite da pavimenti in mattoni di scaglietta, pareti tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno, impianto elettrico sottotraccia; il soffitto presenta evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura (*v. foto nn. 26-27*), mentre gli infissi esterni sono vetusti ed ammalorati (*v. foto nn. 28-29*); la superficie utile complessiva è pari a mq. 36,50 mentre la superficie lorda è di mq. 45,00 circa; l'altezza utile interna è di mt. 3,10 (*v. All. n. 7 – planimetria*).

## **5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **5.1 Criterio di stima e consistenza commerciale**

Il criterio di stima adottato per valutare l'immobile è quello sintetico-comparativo riferito ai prezzi desunti da indagini di mercato, nonché dalle verifiche effettuate sul posto.

Avendo già in precedenza descritto le caratteristiche principali dei singoli piani che costituiscono l'immobile, se ne indica di seguito la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurazioni eseguite in loco. Nel caso in questione, secondo la consuetudine locale del mercato immobiliare, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo della metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Pertanto, la consistenza dell'unità immobiliare è la seguente:



Descrizione	Superficie Lorda	Coeff. Correttivo	Consistenza Commerciale
Pianto Terra	mq. 100,00	100%	mq. 100,00
Primo Piano	mq. 45,00	100%	mq. 45,00
Secondo Piano	mq. 45,00	100%	mq. 45,00
Balconi 1° e 2° P.	mq. 23,80	25%	mq. 5,95
		Totale	mq. 195,95

Ne consegue che l'unità immobiliare ha una consistenza commerciale in cifra tonda di mq. 196,00.

## 5.2 Indagini di mercato

Il prezzo medio di un immobile destinato a locale commerciale (Negozzi e/o Botteghe), riscontrato nella zona in oggetto - Centrale/Centro Storico - con tipologia prevalente di negozi e/o botteghe, si attesta tra €/mq 560,00 ed €/mq 930,00, valori calcolati per immobili simili, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Si può comunque affermare che tali valori non si discostano dalla quotazione reale, in considerazione soprattutto della posizione in cui ricade l'immobile.

## 5.2 Stima e valutazione dell'immobile

Prima di procedere alla stima dell'immobile, è opportuno formulare le seguenti considerazioni di carattere generale:

- come detto in precedenza, un elemento di valutazione importante è la posizione, in quanto l'immobile ricade nel centro storico di Palagonia, ad angolo tra Piazza G. Garibaldi e Via Umberto I;
- il grado di finitura esterno, che si presenta in buono stato di manutenzione, è un elemento di valutazione positivo;



- il diverso stato di finitura e manutenzione interno dei singoli piani che costituiscono l'unità immobiliare, con buone finiture al piano terra (oggetto di recente ristrutturazione) e mediocri ai piani superiori, nonché la distribuzione della superficie commerciale su tre livelli, sono invece elementi di valutazione negativi;
- le problematiche rilevate al 2° piano (infiltrazioni d'acqua dalla copertura e regolarizzazione amministrativa) sono un elemento di valutazione negativo.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, è stata eseguita la valutazione basandosi sugli elementi precedentemente raccolti (ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, quotazione di mercato di immobili simili, etc.) da cui si ritiene che la commerciabilità dell'immobile sia buona e che l'attuale valore di mercato dello stesso può essere stimato in €/mq 800,00.

Pertanto, ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione è il seguente:

$$\text{mq. } 196,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 156.800,00$$

**(euro centocinquantaseimilaottocento).**

L'immobile è divisibile in quanto l'accesso da Via Umberto I consente di separare il piano terra dai piani superiori.

## **6. PROVENIENZA E LEGITTIMITA' EDILIZIA**

Con atto di acquisto del 7/02/2008 stipulato dal notaio Andrea Ruggeri Cannata con sede in Militello Val di Catania, trascritto il 14/02/2008 ai numeri 8135/5474, il debitore esecutato, acquistava con due distinte vendite,



i seguenti immobili (*v. All. n. 8 – Atto di acquisto.*):

1. Dalla “Banca di Credito Cooperativo di Pachino Società Cooperativa”, un fabbricato destinato ad Istituto di Credito sito in Palagonia nella Piazza G. Garibaldi nn. 1-2, piani terra, primo e secondo, riportato nel catasto fabbricati del comune di Palagonia al foglio n. 23, particelle graffate n. 1151 sub. 3 e 1152 sub. 5, piazza G. Garibaldi nn. 2 e 3, piano T-1-2, categoria D/5, rendita catastale € 2.014,18;
2. Dalla Sig.ra Scala Enza, un vano terrano ad uso bottega sito in Palagonia nella Piazza G. Garibaldi n. 3 (ex n.52), riportato nel catasto fabbricati del comune di Palagonia al foglio n. 23, particella n. 1152 sub. 1, piazza G. Garibaldi n. 52, piano T, categoria C/1, classe 3, mq. 14, rendita catastale € 224,14.

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia è emerso quanto segue.

Con denuncia di Inizio Attività prot. n. 2471 del 11/07/2014 (*v. All. n. 9 – D.I.A.*), il debitore esecutato, comunicava l’esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione del piano terra dell’immobile pignorato.

Successivamente, i due immobili acquistati con il predetto atto notaio Andrea Ruggeri Cannata del 7/02/2008 sono stati oggetto di fusione e cambio di destinazione d’uso, da cui è scaturita un’unica unità immobiliare sita ai piani terra, primo e secondo di Piazza Giuseppe Garibaldi nn. 1,2,3, censita in Catasto al Foglio n. 23, particella n. 1151 sub. 4, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Ubicazione P.zza G. Garibaldi nn. 2-4, superficie catastale mq. 161, rendita catastale € 1.271,72.



Con denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 13703 del 26/08/2015 (v. *All. n. 10 – D.I.A.*) e ad integrazione della denuncia di Inizio Attività prot. n. 2471 del 11/07/2014, il debitore-esecutato comunicava al comune di Palagonia l’inizio dei lavori di manutenzione straordinaria per l’esecuzione di un antibagno al 1° piano dell’immobile.

Inoltre, con provvedimento n. 51 del 29/08/2016, è stato rilasciato dal comune di Palagonia, limitatamente ai piani Terra e Primo dell’immobile, il permesso di agibilità/abitabilità per l’utilizzo dello stesso ad attività commerciale (v. *All. n. 11 – Certificato di agibilità/abitabilità*). Dal medesimo Certificato di agibilità/abitabilità è stato escluso il 2° piano, in quanto il nulla-osta igienico-sanitario propedeutico al rilascio del certificato medesimo, prescrive che “il piano secondo non è in atto agibile e fino a ristrutturazione dovrà essere reso inaccessibile”. E’ probabile che tale prescrizione derivi dalla presenza di infiltrazioni d’acqua piovana provenienti dalla copertura, che rendono i locali del 2° piano in atto non idonei all’utilizzo a cui sono destinati.

Nei disegni allegati alla D.I.A. prot. n. 13703 del 26/08/2015 viene riportato, al secondo piano, un piccolo w.c. ed un ripostiglio ricavato sulla piazzetta del vano scala. Nel corso del sopralluogo si è constatato invece che sia il w.c., oggetto di successiva demolizione per far posto ad un serbatoio idrico, che il ripostiglio, in atto non esistono sui luoghi.

Per regolarizzare amministrativamente tali difformità, può essere presentata al comune di Palagonia una domanda di sanatoria ai sensi della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e successivamente presentata al Catasto la nuova planimetria



per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo complessivo per tali incombenze ammonta presuntivamente in € 3.000,00 circa.

Pertanto, per i motivi suesposti, l'immobile non è in atto conforme alle norme edilizie vigenti.

## **7. TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - VINCOLI**

Per gli immobili pignorati risultano trascritte, nell'ultimo ventennio le seguenti note pregiudizievoli (*v. All. n.12 – visure ipotecarie*):

- Trascrizione del 14/02/2008, Registro Particolare n. 5474, Reg. Generale n. 8135, per atto di compravendita Notaio Ruggeri Cannata Andrea del 07/02/2008, Repertorio n. 2787/1336;
- Iscrizione per ipoteca volontaria pubblicata il 14/02/2008, Reg. Particolare n. 1355, Reg. Generale n. 8137, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, in forza del contratto di mutuo fondiario del 07/02/2008 repertorio n. 2789/1338 stipulato dal Notaio Andrea Ruggeri Cannata;
- Trascrizione del 19/01/2012, Reg. Particolare n. 2792, Reg. Generale n. 3327, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/10/2011, repertorio n. 726 emesso da Ufficiale Giudiziario di Caltagirone a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona e contro Garibaldi Giacomo Maurizio nato a Palagonia il 15/05/1969.

## **8. USO DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Nel corso del sopralluogo, si è constatato che l'immobile pignorato è in atto utilizzato ad attività commerciale gestita da terzi.

Dalle verifiche eseguite, è emerso che con contratto di locazione stipulato il



01/06/2015, registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Caltagirone, in data 22/06/2015 al n. 776 serie 3T, il debitore esecutato, cedeva in locazione a tal Giustizia Stefania l’intero immobile pignorato per la durata di anni sei, a partire dal 01/06/2015 al 31/05/2021, e per un importo annuale di euro 10.800,00 (*v. All. n. 13 – contratto di locazione*).

## **9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L’immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica.

Nel summenzionato contratto di locazione del 01/06/2015, viene riportato tra i documenti allegati allo stesso, l’Attestato di Prestazione Energetica.

Da un’attenta verifica della documentazione depositata presso l’Agenzia delle Entrate, è emerso invece che l’Attestato di Prestazione Energetica non è stato effettivamente allegato al contratto di locazione; inoltre, dalle visure eseguite presso la banca dati del Catasto Energetico Fabbricati, non risulta registrato, per l’immobile in questione, alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, a seguito di quanto sopra esposto, lo scrivente ha redatto l’Attestato di Prestazione Energetica, da cui si evince un indice di prestazione energetica di “CLASSE D” con un consumo annuo di 98,87 kWh/mq (*v. All. n. 14 - A.P.E.*). L’APE è stato trasmesso al Catasto Energetico della Regione Siciliana in data 28/01/2017 con n. ID 408223.

## **10. CONCLUSIONI**

Ritenendo di avere completamente espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte integrante i seguenti elaborati:



- mappa catastale;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- documentazione fotografica, n. 31 foto;
- planimetrie degli immobili pignorati, n. 3;
- atto di compravendita del 07/02/2008;
- D.I.A. prot. n. 2471 del 11/07/2014;
- D.I.A. prot. n. 13703 del 26/08/2015;
- certificato di agibilità del 29/08/2016;
- visure ipotecarie;
- contratto di locazione;
- attestazione di prestazione energetica.

Caltagirone, 28 gennaio 2017

Il C.T.U.

Geom. Massimo Mascara

