

**RELAZIONE DEL C.T.U. DOTT. ING. FEDERICO GIOVANNI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 94/2014 G.E. Dott.ssa A.M. Cavallaro in aff. alla Dott.ssa D. Angelozzi  
promossa da: [REDACTED]

(domiciliato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Caltagirone)

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo Sig. G.E., Dott.ssa A.M. Cavallaro in aff. alla Dott.ssa D. Angelozzi, del Tribunale ordinario di Caltagirone

***Premessa:***

con ordinanza pronunciata in data 23-05-2016 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Federico Giovanni domiciliato in Caltagirone in via Lauretta n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Regionale di Catania al n. A5701, Consulente Tecnico di Ufficio nella Causa Civile promossa da UNICREDIT S.P.A. via Alessandro Specchi n. 16, 00186 Roma (RM) contro [REDACTED] (domiciliato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Caltagirone). Il sottoscritto presente alla udienza in data 09-06-2016 dichiarava di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito ed il

***Conferimento del mandato:***

- 1) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando 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 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 eventualmente integrazione al creditore procedente;
- 6) accerti se il/i beni 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, accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- 10) accerti la conformità tra la trascrizione 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 in 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 istanza di condono, precisandolo 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 D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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 sono 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'eventuale 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., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940, n. 1078;
- c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le 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 di indivisibilità, di usi demaniali o 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 od 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 unico lotto o 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.

#### ***Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto per il C.T.U.:***

- che è fissato il termine di giorni centoventi (120) dalla data del 09-06-2016 per il deposito della relazione scritta.
- che sia redatta la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e che adempia puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati.

### **SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

**1° QUESITO** *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando 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;*

In data 23-06-2016, il sottoscritto C.T.U., spediwa copia di avviso di sopralluogo al creditore [REDACTED]

[REDACTED] e depositava telematicamente lo stesso avviso in *Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone* ove il creditore ha domicilio; successivamente, giusta comunicazione da Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 08-08-2016, programmava altri due incontri con ulteriori due avvisi di sopralluogo con le stesse modalità del primo, rispettivamente per il 10-09-2016 e per il 22-09-2016; posto che tutti i tentativi risultarono ugualmente infruttuosi si rese noto al Giudice, con comunicazione telematica presso Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone datata 23-09-2016, della irreperibilità dell'esecutato quale custode *ex lege* del bene pignorato, della assenza del custode *ex lege* [REDACTED] all'atto dei sopralluoghi



effettuati dal sottoscritto come annunciato e comunicato con apposito "Avviso di sopralluogo", e della conseguente impossibilità del sottoscritto all'accesso ai beni pignorati. Si richiedeva altresì a questo Giudice di autorizzare lo scrivente all'intervento con fabbro di fiducia al fine di procedere con l'accesso forzato ai luoghi previo manomissione delle serrature, successiva sostituzione dei serraggi manomessi con nuovi sistemi di chiusura e consegna delle chiavi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per l'immobile oggetto di pignoramento, con autorizzazione a porre a carico dell'esecutato le conseguenti spese delle operazioni sopra descritte, oltre a procedere a nomina di custode anticipatamente alle operazioni sopra descritte a cui consegnare le nuove chiavi e di concedere proroga di tre mesi (90gg) con motivazione che, nella impossibilità di visionare direttamente il bene ed essendo ormai in scadenza i termini di consegna della perizia (09-10-2016), non fosse stato possibile avanzare nello studio ed esperimento del mandato sottoposto al sottoscritto. Successivamente, con comunicazione di Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 16-12-2016, questo C.T.U. veniva a conoscenza della nuova assegnazione di incarico della perizia in oggetto e della fissazione della udienza per il 24\02\2017; con comunicazione del 20-12-2016, il sottoscritto C.T.U. rassegnava nuovamente quanto già fatto relazione in data 23-09-2016 in cancelleria con apposito deposito telematico. Solo in data 13-05-2017 il GOT disponeva autorizzazione a procedere con ricerca dell'esecutato previo Commissariato di PS e, nel caso ancora impossibilitato e ove necessario, con professionista/tecnico per l'abbattimento degli ostacoli fissi. Attraverso ricerca da parte del Comando di PS territorialmente competente, il C.T.U. è riuscito a comunicare all'esecutato la procedura *de quo* in data 27-05-2017. Successivamente, con interlocuzione telefonica informale lo stesso esecutato si mostrava collaborativo per la fissazione della data di sopralluogo e disponeva di voler ricevere comunicazioni presso studio di proprio avvocato di parte. In ragione di ciò, previo svariate interlocuzioni telefoniche e con comunicazione pec del 09-06-2017 e del 10-07-2017 all'indirizzo dello studio forense segnalatomi dallo stesso esecutato si richiedeva fissazione di incontro per sopralluogo in un margine temporale prefissato, tentativi sempre andati a vuoto. Si segnalava al Giudice questo nuovo stato di fatto con comunicazione in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 07-08-2017, a cui seguiva una comunicazione di Cancelleria del 20-09-2017 in cui, si autorizzava il C.T.U., previa ulteriore comunicazione alle parti, l'accesso forzoso avvalendosi anche dell'intervento della forza pubblica e di intervento di fabbro per l'abbattimento degli ostacoli fissi; inoltre si nominava il sottoscritto C.T.U. temporaneo custode dell'immobile pignorato. Successivamente a come novellato ed ad ultima comunicazione di Cancelleria, si è fissata una ultima data per il 10-10-2017 per sopralluogo e comunicato in via ufficiale alle parti con apposito "Avviso di sopralluogo" spedito in data 25-09-2017 con raccomandata A/R alla attuale dimora dello esecutato nonché comunicato via pec a Comando di PS territorialmente competente per il comune di Caltagirone, all'avvocato di parte resistente e in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 25-09-2017. Il 10-10-2017 si è proceduto all'abbattimento degli ostacoli fissi previo intervento di fabbro di fiducia in presenza di ufficiali di PS, e all'ingresso nei locali pignorati come risulta dal verbale redatto nella stessa occasione. Il sottoscritto identificava il bene pignorato, le pertinenze ed accessori, ne verificava i dati catastali ed i rispettivi confini e li comparava con quelli emergenti dall'esame delle mappe catastali e dai dati dei certificati in atti. I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

**2° QUESITO** 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 singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (che prevede la esistenza nel fascicolo di pignoramento di: estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o in alternativa a tale documentazione: un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). In particolare nel fascicolo di pignoramento non è presente nessun estratto di catasto, nessuna nota di iscrizione o trascrizione né certificazione notarile;

**3° QUESITO** 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;

Da visura catastale per riassunto estratta il 24-06-2016, nella sezione corrispondente a *intestatario* si legge che il bene è di proprietà di [REDACTED] unico in proprietà per 1/1 parti. Questa stessa informazione è inoltre confermata e riportata in Atto Pubblico di compravendita del 03-10-2005 repertorio n. 46530, n. raccolta 7309 rogato da Notaio G.L. Pasqualini in Terni e registrato a Terni il 06-10-2005 trascritto a Catania il 12-10-2005.

**4° QUESITO** 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;

Da visura catastale per riassunto estratta il 24-06-2016, nella sezione corrispondente a *intestatario* si legge che il bene è di proprietà di [REDACTED] unico in proprietà per 1/1 parti. Questa stessa informazione è inoltre confermata e riportata in Atto Pubblico di compravendita del 03-10-2005 repertorio n. 46530, n. raccolta 7309 rogato da Notaio G.L. Pasqualini in Terni e registrato a Terni il 06-10-2005 trascritto a Catania il 12-10-2005. Inoltre dallo stesso Atto si evince che il bene proviene da compravendita da parte dei coniugi [REDACTED] in comunione dei beni, a sua volta il bene è pervenuto agli stessi in forza di Atto di vendita rogato da Notaio S. Pafumi in Caltagirone del 19-12-2000 Rep. n. 100379 e registrato a Caltagirone il 08-01-2001 essendo stato venduto loro da [REDACTED]





sommità un cordolo in cemento armato. La muratura consiste in blocchi di tufo squadriati legati con malta cementizia successivamente sestati, rinziati ed intonacati internamente ed esternamente, i solai in laterocemento con ossatura portante in putrelle di acciaio, le murature di tomagno sono realizzate con blocchi artificiali legati con malta cementizia, successivamente rincocciate, sestiate ed intonacate sino al finito su entrambe le facce. Gli interni dell'appartamento sono ben rifiniti e le finiture sono di livello medio-alto benchè risalenti all'origine della costruzione dell'edificio. L'appartamento che ha una altezza di interpiano di circa 2,90m, presenta superfici interne intonacate a stucco di colore bianco, pavimenti in mattoni lucidi di colore chiaro come anche i battiscopa, cornici delle porte in legno al naturale di fattura artigianale, anche le porte interne e il portoncino blindato sono di fattura artigianale molto ben rifinite e del tipo tamburato in legno chiaro. L'appartamento inoltre è provvisto di impianto di riscaldamento a termosifoni e di riscaldamento acqua sanitaria previo caldaia a gas posta nel terrazzino di forma triangolare nel fronte nascosto della casa. L'impianto elettrico del tipo ad incasso su parete è ben funzionante e presenta quadro elettrico generale di sicurezza, è collegato a messa a terra di sicurezza ma non risulta che l'impianto elettrico sia dotato di certificazione di conformità. Gli infissi esterni sono del tipo assemblato in monoblocco in alluminio con specchiatura oscurabile previo persiana scorrevole con cassetto raccogliore superiore. I servizi in numero di due, entrambi presentano sanitari integri e funzionanti essendo allacciati alle utenze idriche sanitarie e fognarie di scarico, recano mattonelle a 1,6 m circa di altezza alle pareti e godono di apertura diretta di ricambio d'aria all'esterno. L'approvvigionamento idrico avviene previo raccolta d'acqua comunale in serbatoio in fibrocemento posto sulla copertura dell'edificio. La copertura si sviluppa con falde inclinate poggianti sul perimetro delle murature portanti e sul cordolo in cemento armato, al di sopra dell'ultimo solaio in laterocemento con putrelle in acciaio, si fa rilevare che è necessaria la bonifica delle superfici delle falde essendo realizzate con lastre ondulate del tipo *eternit*.

**10° QUESITO** accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità tra la trascrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Non si evidenzia nessuna difformità tra i dati indicati in pignoramento e l'immobile pignorato, la univoca identificazione del bene *de quò* risulta verificata.

**11° QUESITO** 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, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Si è cercato di condurre una ricerca presso U.T.C. del Comune di Caltagirone, in particolare presso gli uffici della *IV Area - edilizia privata U.T.C.*, chiedendo di visionare ed avere copia per gli usi consentiti nell'esperimento del mandato affidatomi di autorizzazioni, concessioni e richieste in sanatoria per il fabbricato di cui trattasi. Dai registri conservati in archivio risulta che per l'edificio sia stata rilasciata concessione edilizia il 19-02-1983 n. 45 e una variante nel 20-03-1984 n. 101, così come evidenziato con documento 23-11-2017 protocollo n. 57321; l'ufficio interpellato risponde che non vi è traccia della pratica negli archivi dello stesso U.T.C.. I dati ottenuti dai registri di archivio di U.T.C. sono compatibili e corrispondenti a quelli desumibili da Atto Pubblico di compravendita del 03-10-2005 repertorio n. 46530, n. raccolta 7309 rogato da Notaio G.L. Pasqualini in Terni e registrato a Terni il 06-10-2005 trascritto a Catania il 12-10-2005.

**12° QUESITO** 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 D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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;

Si è cercato di condurre una ricerca presso U.T.C. del Comune di Caltagirone, in particolare presso gli uffici della *IV Area - edilizia privata U.T.C.*, chiedendo di visionare ed avere copia per gli usi consentiti nell'esperimento del mandato affidatomi di autorizzazioni, concessioni e richieste in sanatoria per il fabbricato di cui trattasi. Dai registri conservati in archivio risulta che per l'edificio sia stata rilasciata concessione edilizia il 19-02-1983 n. 45 e una variante nel 20-03-1984 n. 101, così come evidenziato con documento 23-11-2017 protocollo n. 57321; l'ufficio interpellato risponde che non vi è traccia della pratica negli archivi dello stesso U.T.C.. I dati ottenuti dai registri di archivio di U.T.C. sono compatibili e corrispondenti a quelli desumibili da Atto Pubblico di compravendita del 03-10-2005 repertorio n. 46530, n. raccolta 7309 rogato da Notaio G.L. Pasqualini in Terni e registrato a Terni il 06-10-2005 trascritto a Catania il 12-10-2005. Inoltre il bene di che trattasi risulta accatastato al Foglio 59, Particella 345 sub 2 del Catasto, sezione fabbricati, del Comune di Caltagirone, da cui risulta che la consistenza è di sei vani esclusi i servizi e pertinenze, il che corrisponde allo stato di fatto rilevato e che la superficie catastale è di totali 128mq, e che le aree scoperte risultano di 5mq, poiché questi dati sono molto vicini se non corrispondenti a quelli rilevati direttamente sui luoghi, questo C.T.U. ritiene che non siano state eseguite opere in difformi né abusi che



implicano cambi e variazioni di superficie, o, in definitiva, opere in abuso che giustificerebbero l'avvio di procedure in condono e/o in sanatoria.

**13° QUESITO** verifichi se i beni pignorati sono 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;

Il bene di cui trattasi non è gravato da censo, livello o uso civico.

**14° QUESITO** 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;

Essendo un locale autonomo adibito a civile abitazione, si evince che le spese di manutenzione siano legate all'uso ordinario di edifici simili, la valutazione di queste spese segue quindi l'ordinarietà del caso. Inoltre avendo l'appartamento elementi strutturali in comune con altre ditte (solaio intermedio e muro portante cieco) si deve considerare la relativa manutenzione straordinaria per gli stessi elementi strutturali in comune che possono scaturire dal naturale stato di usura e dalle azioni degli agenti atmosferici sugli stessi, sino al momento in cui lo scrivente relaziona non ci sono danni o condizioni di depauperamento delle parti comuni che giustificano interventi di straordinaria manutenzione e relative spese.

**15° QUESITO** 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'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Il bene di cui trattasi non è occupato dal proprietario pignorato né da altro soggetto, risulta in stato di abbandono.

**16° QUESITO** 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., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940, n. 1078;
- c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Il bene di cui trattasi non è pignorato solo pro quota ma nella sua totalità con annesse pertinenze.

**17° QUESITO** 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 di indivisibilità, di usi demaniali o di usi civici, etc.);

L'immobile, oggetto del pignoramento, consiste in intero locale per civile abitazione costruito nei primi anni degli '80 a piano primo che ha accesso su strada da via Balchino al numero 16B, circonvallazione di levante del Comune di Caltagirone (CT), in prossimità del centro storico. Edificio in muratura portante con cordolatura sommitale in c.a. di forma triangolare, scala indipendente, solaio in comune con deposito di altra ditta, una parete portante cieca in comune con altra ditta. Superficie lorda di circa 130 mq, di questa solo 98mq risulta calpestabile e coperta e 10mq calpestabile ma scoperta, per un totale di 108mq calpestabili. La superficie calpestabile scoperta corrisponde a un balcone prospiciente su via Balchino di forma rettangolare di circa 5mq e una terrazza di circa 5mq di forma triangolare ricavata arretrando la muratura perimetrale del primo piano, l'altezza di interpiano di 2,9m, riscaldamento autonomo. Si fa rilevare che è necessaria la bonifica delle superfici delle falde essendo realizzate con lastre ondulate in eternit. Il locale, registrato catastalmente come sei vani e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 59, particella 345, sub 2. Il bene è ben conservato e mantenuto, non risultano esistenti vincoli artistici e storici. Il proprietario pignorato è unico.

**18° QUESITO** 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 od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente per l'edificio *de quò*.

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

#### **Caratterizzazione del mercato dei fabbricati adibiti a civile abitazione.**

Le caratteristiche del mercato dei fabbricati adibiti a civile abitazione sono molteplici. Sebbene abbia una struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari e anche se esso è sicuramente non rarefatto, negli ultimi anni risulta difficile una collocazione reale del valore immobiliare. Per la tipologia del bene da stimare, non si ha la possibilità di ottenere dati omogenei per il fatto che questi beni di per sé non sono omogenei per localizzazione,



mentre si nota una certa omogeneità per tipologia. A questo si aggiunga che, anche se i prezzi risultano sicuramente più trasparenti rispetto ad altri settori di mercato la domanda e la offerta sono fortemente influenzati dal periodo storico di forte crisi e subiscono la sorte di una tipizzazione segmentata per localizzazione e dimensione. I fattori che influiscono sul valore dei fabbricati infatti sono molteplici e diversificati: dalla semplice situazione congiunturale dell'economia o fiscalità generale immobiliare attuale, alla politica urbanistica locale e facilità di accesso al credito. Altri fattori sono considerati di ordine particolare, quali: dimensione, tipologia e specificità di allocazione di impianti, loro localizzazione, conservazione, caratteristiche costruttive e flessibilità ad adattarle a nuova esigenza, condizioni per la libera fruizione ed uso, vicinanza a flussi viari. Dovendo pervenire ad una valutazione del bene, non indifferente è la scelta dell'aspetto economico ottimale, che si riverbera sul più probabile valore di mercato. La scelta del procedimento estimativo passa quindi attraverso la ragionevolezza del metodo, di modo che la valutazione sia proporzionata alla qualità ed alla numerosità dei dati a disposizione e, qualora i dati non permettano di completare la valutazione, essa deve essere completata tramite ragionamento. Nel nostro caso si procederà al metodo di stima analitico per capitalizzazione del canone di locazione annuo per appartamenti simili. Questo metodo però sarà rafforzato o mitigato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate per la stessa area e tipologia di fabbricati che utilizza il metodo per comparazione diretta, dove il parametro di confronto è generalmente il prezzo al metro quadro.

#### **Stima per capitalizzazione del valore locativo annuo.**

Tale metodo si utilizza generalmente per stimare fabbricati adibiti a vario utilizzo, tra cui anche quello residenziale, che siano già utilizzati allo scopo per cui sono stati realizzati e in cui il parametro essenziale è il canone mensile. Questo metodo per le sue caratteristiche si configura come il migliore per il caso *de quò*, visto che il bene è un fabbricato adibito a civile abitazione inserito in un contesto in cui, per contingenze attuali, non si registra un mercato fiorente né per la nuova compravendita che per la nuova locazione, ma in cui è possibile recuperare dati utili alla determinazione del rendimento per immobili simili che ha determinato un saggio di rendimento medio del 6%. Dai pochi dati utili ottenibili dalla ricerca di mercato nelle aree limitrofe a quella di nostro interesse si è potuto appurare che la media del canone di locazione per locali a uso civile di abitazione simili a quello di studio è di circa 4 €/mq calpestabili (*si è visto infatti che abitazioni a piano rialzato e al primo o secondo livello di circa 50mq pagano un canone mensile di circa 200,00 €, mentre per circa 60mq il canone mensile aumenta mediamente a circa 240,00 €*). Come risulta da indagine diretta presso i residenti affittuari limitrofi inoltre, i contratti di locazione non sono registrati alla Agenzia delle Entrate, il che deve essere tenuto in buon conto, poiché questa evenienza aumenterebbe i canoni di affitto almeno del 25%: in questo senso, l'edificio risulterebbe in affitto per un canone mensile corretto di:

$4 \text{ €/mq} * 100 * (1 + 0,25) = 500,00 \text{ €}$ , cioè per un canone annuo di 6.000,00 €.

Applicando al valore locativo annuo il saggio del 6% si ottiene:

$Vf = Ca/r = 6.000,00 \text{ €} / 6\% = 100.000,00 \text{ €}$ .

dove: *Vf* è il valore del fabbricato, *Ca* è il canone annuo, *r* è il saggio medio di rendimento.

#### **Stima con metodo sintetico comparativo di confronto (verifica).**

Essendo la stima con immobili simili elemento di rafforzamento della stima sin ora condotta, vediamo che il valore ottenuto viene contenuto dai parametri medi desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate come si evince dalla interrogazione condotta dal sottoscritto C.T.U., si nota che le quote di mercato sono compatibili con il valore attribuito. Considerando infatti una fascia o zona centrale che abbia come tipologia costruttiva prevalente l'abitazione civile, e prendendo in considerazione la tipologia di nostro interesse, cioè quella di abitazione di carattere civile con stato conservativo ottimale, per valore di mercato si ottiene un valore che deve essere contenuto tra il massimo di 820,00 €/mq lordo e il minimo 550,00 €/mq lordo per ciò che riguarda le abitazioni. Si è verificato quindi che il valore lordo ottenuto si trova nel range di valori individuati per queste specificità dalla Banca Dati della Agenzia delle Entrate (*dati ultimi disponibili primo e secondo semestri del 2016*). A seguire lo schema di calcolo sintetico:

Superficie appartamento : 130mq

$Vf/Sup\ l = 100.000,00 \text{ €} / 130 \text{ mq} = 769,23 \text{ €/mq}$  valore di vendita €/mq lordo

$550,00 \text{ €/mq} < 769,23 \text{ €/mq} < 820,00 \text{ €/mq}$

#### **Correzione su variazione posizionale e condizioni intrinseche del bene.**

Tutto quanto sino ad ora esposto è utile al posizionamento dell'intero fabbricato all'interno di un campo di valori più vicino possibile alla realtà ed analizza fattori che sono deducibili dalla ordinarietà di edifici simili e che si basa su condizioni estrinseche nel mercato degli edifici comparabili; proprio per questa peculiarità, l'analisi svolta prescinde dalle caratteristiche posizionali del singolo appartamento e anche dalla specificità delle caratteristiche dello stesso: non v'è dubbio infatti che condizioni intrinseche del locale e la sua posizione determinano condizioni di fruibilità e godimento differenziato. Di tutti questi elementi si deve tenere conto correggendo i valori precedentemente determinati pur rimanendo il più possibile nell'ordine delle cifre sin adesso esposte. A parere dello scrivente infatti, la peculiare forma dell'area di sedime determina come si è novellato in precedenza una conformazione dell'edificio che non è quella usuale, si deve tenere conto del fatto che alcuni degli spazi interni



siano vincolati da una geometria triangolare di difficile fruibilità e che sia necessario operare per una bonifica del tetto a falde che reca l'utilizzo di materiale non conforme alle attuali direttive comunitarie. Si determina per il caso *de quò* il seguente correttivo del 25% per le peculiarità di dettaglio di cui si è relazionato sopra:

$$V_{fc} = V_f * (1 - c) = 100.000,00 \text{ €} * (1 - 0,25) = 75.000,00 \text{ €} \text{ valore di vendita finale corretto}$$

dove:  $V_{fc}$  è il valore del fabbricato corretto,  $V_f$  è il valore del fabbricato,  $c$  è il correttivo in %.

Si può altresì notare come, nonostante la correzione dovuta alle variazioni posizionali e condizioni intrinseche dei beni in valutazione, si mantenga l'aderenza al posizionamento dell'intero fabbricato all'interno del campo di valori già determinato nei paragrafi precedenti:

$$V_{fc} / \text{Sup l} = 75.000,00 \text{ €} / 130 \text{ mq} = 576,92 \text{ €/mq} \quad \text{valore di vendita €/mq lordo corretto}$$

$$550,00 \text{ €/mq} < 576,92 \text{ €/mq} < 820,00 \text{ €/mq}$$

Altro elemento di verifica è la posizione intermedia che assume il valore appena determinato rispetto al valore ottenuto tramite stima per capitalizzazione del valore locativo annuo e il valore catastale ottenuto a partire dalla rendita catastale. C'è da specificare che il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale, è molto utile perchè può essere di riferimento per il calcolo di imponibili di imposte o come base rispetto a cui calcolare il valore finale di un immobile considerando incrementi di valore dovuti a posizione favorevole, stato conservativo ottimale, esposizione ottimale, anno di costruzione recente, ecc., come anche decrementi per le opposte motivazioni. Ciò ci mette in condizione di percepire se il valore attribuito ( 75.000,00 € ) risulta media proporzionale tra il valore che il mercato accetta canonicamente per la locazione e la vendita per la tipologia immobiliare a cui appartiene e il valore di cui tiene conto il fisco come base imponibile alla tassazione:

$$V_{cat} = R_c * cr * cac = 433,82 \text{ €} * 5\% * 120 = 54.661,32 \text{ €}$$

dove:  $V_{cat}$  è il valore catastale,  $R_c$  è la rendita catastale desunta dalla visura immobiliare,  $cr$  è il coefficiente di rivalutazione che nel caso di specie è il 5%,  $cac$  è il coefficiente di appartenenza catastale che nel caso specifico è 120.

se ne deduce che:

$$54.661,32 \text{ €} < 75.000,00 \text{ €} < 100.000,00 \text{ €}$$

**Si prende quindi in considerazione il valore di 75.000,00 € come valore finale dell'immobile.**

**20° QUESITO** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

LOTTO UNICO – Comune di CALTAGIRONE (Provincia Catania), via Balchino n. 16B (zona centra storico), piano primo.

Intero locale attualmente adibito a casa per civile abitazione di 130mq lordi.

Non esiste alcuno dei vincoli urbanistici né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

Quanto sopra è individuato al Catasto Fabbricati come segue:

COMUNE DI CALTAGIRONE (Codice ..... ) - Catasto fabbricati						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale
59	345	2	A/2	5	6 vani	128 mq

Coerenze: nord-ovest cortile interno, nord-est via Balchino (circonvallazione levante), sud-ovest altra ditta.

L'immobile è di proprietario unico (pignorato) non sposato.

La vendita riguarda tutta la quota.

Prezzo di vendita della quota = 75.000,00€ (dicansi euro settantacinque/00).

**21° QUESITO** allegli idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto al rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile di cui trattasi e ha realizzato un allegato specifico all'uopo; inoltre ha anche provveduto alla acquisizione della mappa catastale, della planimetria catastale e ha realizzato la planimetria attuale dello stato di fatto.



22° QUESITO 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.

L'immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica. Si è provveduto alla formalizzazione della certificazione in allegato redatto dallo scrivente C.T.U. all'uopo. Si fa rilevare inoltre che, seppure presente, il documento Ape non è stato ancora trasmesso alla banca dati del Dipartimento Regione dell'Energia per sua temporanea inattività: il sottoscritto C.T.U. si fa carico del caricamento sulla piattaforma non appena il dipartimento la rimetterà a disposizione dei professionisti abilitati.

## CONCLUSIONI

Si è proceduto a rispondere pedissequamente a tutti i quesiti commessi, compreso la determinazione del valore più probabile del bene. Il valore stimato ha sempre come riferimento una distribuzione di probabilità, la quale può assumere caratteristiche diverse indipendentemente dall'abilità dell'operatore e del metodo usato. Nel nostro caso si è usato il metodo di stima per capitalizzazione del valore locativo annuo, il valore ottenuto lo si è confrontato con quello calcolato con altro metodo, cioè stima con metodo sintetico comparativo di confronto, i cui dati si sono attinti da interrogazioni puntuali del servizio banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate; il confronto è riuscito positivamente avendo ottenuto cifre molto simili. Si assume quindi che il bene oggetto di perizia abbia il seguente valore: **75.000,00 €**.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone li 12 - 11 - 2017

Il Consulente Tecnico  
(Dott.Ing. Federico Giovanni)



## ALLEGATI:

- A) avvisi di sopralluogo e comunicazioni
- B) verbale di sopralluogo e nota del Comando PS;
- C) planimetria catastale generale e visura;
- D) ispezione in U.T.C. IV Area Edilizia Privata del Comune di Caltagirone e relativa risposta dell'ente;
- E) documentazione fotografica (esterna ed interna);
- F) planimetria dello stato di fatto;
- G) copia di atto di compravendita in notaio G. L. Pasqualini;
- H) ispezione ipotecaria;
- I) interrogazione banca dati Agenzia delle Entrate;
- J) Ape
- K) nota spese documentate e parcella.

