

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. PETRIGLIERI OSCAR**  
**VIA FERMA N°26 MAZZARRONE (CT)**  
**TEL.:3349447421 - 093329704**

**Tribunale di Caltagirone**

**Sezione Esecuzioni**

**Oggetto:** Esecuzione Immobiliare N. 61/2015

Procedura promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro



**GIUDICE:** Dott. Angelozzi Daniela



## GENERALITA'

Il sottoscritto Petriglieri Oscar, Geometra, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Catania e distinto con il n. 3563, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Mazzarrone in Via Della Libertà 18. Lo scrivente dava corso alle operazioni tecniche a Caltagirone previo avviso agli esecutati del sopralluogo, per il giorno 16/03/2016; il suddetto invito veniva confermato dalla ricezione della ricevuta di avviso precedentemente inviata. Al detto sopralluogo è stato presente il sig. [REDACTED] quale coniuge dell'esecutato che ha consentito i rilievi tecnici e dopo la stesura del verbale di sopralluogo, lo stesso ha inteso sottoscrivere. Si precisa, inoltre, che lo scrivente si è avvalso dell'aiuto tecnico del Geom. Portiero e dell'Arch. Ilaria Imbrosciano in considerazione della complessità del lavoro.

## **AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO ESEGUITO AI FINI DELLA REDAZIONE DELL'APE E DEL PUNTO 21.**

I rilievi eseguiti nell'immobile hanno permesso di completare il mandato con la formazione di una planimetria più chiara, leggibile ed esplicita da depositare in banca dati catastale. La planimetria interna del fabbricato è stata proposta all'Agenzia del Territorio, in quanto la planimetria in atti presentava delle inesattezze oltre che una scarsa qualità grafica. Il CTU ha provveduto a migliorare solo le caratteristiche grafiche generali della planimetria già in atti senza variarne lo stato, la rendita e la consistenza. La planimetria aggiornata ha permesso di svolgere una procedura di redazione dell'ape e della perizia più chiara e accurata. Si precisa che ai fini della redazione dell'ape la planimetria catastale deve contenere delle informazioni relative ai vani e agli infissi nitide e precise. Il sottoscritto rimette alla volontà del giudice la validità dell'operazione di aggiornamento planimetrico catastale, escludendola dal calcolo del compenso.



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

L'appartamento è riportato sul Foglio di Mappa 87 di Caltagirone Particella 768 sub 14 graffata alla particela 770 sub 7 e part 771 sub7, Categoria A3, Classe 5, della Consistenza di Vani 5 e con la rendita catastale di €198,84.

2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, in quanto identificano la quota di 1/1 in proprietà all'esecutato. È possibile accertare dalla nota di trascrizione allegata che nell'atto di pignoramento così come nella nota di trascrizione sono stati riportati i dati catastali esatti.

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;*

L'esecutato è unico proprietario dell'appartamento. Dall'analisi dell'atto di proprietà è possibile affermare la corretta trascrizione immobiliare del bene, in capo all'esecutato.

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;*

L'esecutato ha acquisito la proprietà dell'appartamento, con atto di acquisto, rogato dal Notaio Cammarata Gaetano, il 08/07/1987, con repertorio N°27102, registrato a Catania il 18/07/1987 al n°20980 (si allega copia dell'atto).

5. *segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Nulla da segnalare, la documentazione messa a disposizione dal creditore è completa e permette l'identificazione del bene.



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

L'appartamento è regolarmente censito.

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;*

Sul fondo oggetto della presente relazione, esiste sola la trascrizione dell'Atto giudiziario trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catania, in data 07/07/2015 con numero 698/2015 di repertorio, promossa dalla Banca Agricola Popolare.

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

L'immobile ricade in zona "A" detta Centro Storico del Comune di Caltagirone.

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

Vedi mappa catastale per i confini.

Vedi punto 17 per caratteristiche catastali,

Vedi punto 19 per caratteristiche tipologiche

10. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*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;*

Vedi punto 2.



*11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

L'accertamento di conformità alle norme Urbanistiche, dell'appartamento oggetto della presente relazione, verrà effettuato tenendo conto, delle trascrizioni notarili, degli atti depositati al Comune di Caltagirone e dalla documentazione fornita dall'esecutato. Il sottoscritto fa presente che l'esecutato ha fornito l'atto di acquisto dell'immobile, al comune di Caltagirone non è stato rinvenuto nessun documento. Essendo l'appartamento una unità facente parte di una serie di edifici storici ubicati e costruiti con tempi e modalità tipiche degli anni 40, è possibile affermare che la costruzione è antecedente al 1967.

*12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

L'appartamento non va sottoposto a sanatoria.

*13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Nessun peso grava sull'appartamento ubicato a Caltagirone e oggetto della presente relazione.



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;*

**Sull'immobile non grava nessuna spesa condominiale in quanto ha ingresso indipendente**

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

**Dalle ricerche effettuate, non risulta registrata alcuna locazione.**

16. *dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:*

- a) *se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;*
- b) *Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078;*
- c) *fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*

**L'appartamento, censito N.C.E.U. di Catania nel Comune di Caltagirone, Foglio di Mappa 87 di Caltagirone Particella 768 sub 14 graffata alla particella 770 sub 7 e part 771 sub7, è stato pignorato per intero ed è possibile venderlo.**

17. *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc. ) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*

**Il bene di proprietà dell'esecutato è descritto al N.C.E.U di Catania, come segue: L'appartamento è riportato sul Foglio di Mappa 87 del Comune di Caltagirone, Particella 768 sub 14 graffata alla particella 770 sub 7 e part 771 sub7, Categoria A3, Classe 5, della Consistenza di Vani 5 e con rendita catastale di €198,84.**



*18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sull'appartamento non gravano vincoli o oneri di natura condominiale, gravano soltanto le regole disposte dal Piano Regolatore Comunale essendo un immobile situato nel centro storico

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

Il fabbricato sito in Caltagirone in Via Monte Carmelo n°9 ed ai fini catastali risulta composto di vani 5 per complessivi mq 85,00 calpestabili al netto dei muri portanti e divisori, e lordi 142 incluso le aree scoperte come terrazze e balconi. L'interno del fabbricato si presenta in buone condizioni ad eccezione del corridoio che ha una pavimentazione malferma in alcuni punti mancante e del vano adiacente il corridoio adibito a ripostiglio che presenta le pareti intonacate solo in parte e con il tetto in legno a vista, gli altri ambienti presentano accettabili rifiniture e con impianto elettrico ed idrico sotto traccia, infine bagno e cucina rispettano le normative igienico sanitarie vigenti. Le aperture, porte finestre e finestre sono in alluminio non a taglio termico e con gli scuri a serranda con cassonetto. L'immobile è privo di un impianto di riscaldamento tradizionale e dei relativi radiatori, l'acqua calda sanitaria viene prodotta nel bagno e nella cucina da due boiler elettrico ad accumulo, invece nella cucina ubicata al piano rialzato rispetto al piano primo e nella camera da letto posta a piano primo sono presenti due split on/off per il raffrescamento durante le stagioni estive. Nel complesso, l'interno si presenta discretamente organico e funzionale. Va precisato che l'immobile non si presta ad alcun frazionamento anche perché la parte interna manifesta la sua funzionalità mantenendo l'attuale divisione.

### **VALUTAZIONE**

Preso atto dei dati tecnici sopra riportati e le discrete rifiniture interne del fabbricato nonché la superficie lorda di mq 142 (come descritto in visura catastale) ivi compresa la scala a piano terra, i balconi e quella della



terrazza che ai fini valutativi va contabilizzata per un mezzo, la valutazione è la seguente:

Primo piano = mq 85,00 (calpestabili)

Superficie terrazza mq 24,75 ( valutata per ½ della superficie)

Mq 97,00 x €650,00/mq= **€ 63050,00**

Il valore attribuito viene giustificato dall'ingombro della scala interna che, certamente, ha determinato, nel complesso, una minore funzionalità interna del piano primo. Inoltre, tale valore scaturisce dalla puntuale osservanza di tutte le condizioni riportate nel metodo estimativo.

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

Vedi punto 16.

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

Vedi allegati.

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;*

L'appartamento adibito a civile abitazione è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, pertanto si è provveduto alla redazione dell'ape che si allega.

## Conclusioni

Dalla esposizione sopra riportate emerge che il mandato è stato espletato. Gli elaborati progettuali, fotografici, atti di notari di compravendita, atti catastali, i calcoli relativi alle spese e i rilievi topografici eseguiti si allegano alla presente.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Geom. Oscar Petriglieri)**

