

ALLEGATO "QUESITO 16"

 **CONSULENZA**

TECNICA D'UFFICIO

- 
- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
 - PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G. 100/2018
 - GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO
 - CREDITORE: UniCredit S.p.A. e per essa DoBank S.p.A.
 - DEBITORE:



INDICE

MANDATO.....	3
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
PREMESSA	5
RISPOSTA AI QUESITI ASSEGNATI DAL G.E.	6
QUESITO 1).....	7
QUESITO 2).....	7
QUESITO 3).....	10
QUESITO 4).....	11
QUESITO 5).....	15
QUESITO 6).....	16
QUESITO 7).....	17
QUESITO 8).....	17
QUESITO 9).....	19
QUESITO 10).....	23
QUESITO 11).....	24
QUESITO 12).....	25
QUESITO 13).....	25
QUESITO 14).....	25
QUESITO 15).....	26
QUESITO 16).....	26
QUESITO 17).....	27
➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	
➤ TAVOLA 1;	
➤ TAVOLA 2;	
➤ TAVOLA 3;	
➤ TAVOLA 4;	
➤ TAVOLA 5;	

MANDATO

In data 10 dicembre 2018 viene notificata, a mezzo PEC mario.malizia@ingpec.eu, ordinanza emessa dalla dott.ssa Daniela Angelozzi, Giudice dell'Esecuzione nel Procedimento E.I. n° RG 100/2018; dispone CTU e nomina il sottoscritto, dott. ing. Mario Malizia, con studio in Caltagirone via Carcere n° 51, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero A6227, nonché all'albo dei CTU di codesto Tribunale.

Le parti interessate nel procedimento sono:

➤ Creditore: UNICREDIT S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A.;

➤ Debitore:

In data 17 gennaio 2019 il sottoscritto CTU accetta l'incarico e presta giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Caltagirone, secondo i requisiti previsti nell'ordinanza di nomina da parte del G.E. emesso in data 08/12/2018.

Come prevede l'ordinanza sarà inviata copia della presente perizia al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza prevista per il 2.10.2019.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è il seguente:

- data 17/01/2019 giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Caltagirone;
- data 04/02/2019 raccomandata inviata comunicando il giorno e l'ora per eseguire il sopralluogo;
- data 22/02/2019 ore 10:30 sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento;

- data 25/03/2019 richiesta con rilascio di copie dei beni pignorati presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Catania;
- data 25/03/2019 visura e rilascio di copie catastale e delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
- data 07/04/2019 richiesta di informazioni sul bene pignorato presso il Comune di Ramacca;
- data 06/05/2019 richiesta proroga dei tempi di consegna della CTU;
- data 13/05/2019 richiesta copia del certificato di matrimonio della signora
- data 05/06/2019 richiesta valori OMI presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
- data 06/06/2019 rilascio della copia conforme dell'Atto Notarile redatto il 23/05/2008 dal notaio Francesco Mazzullo;
- data 10/06/2019 integrazione di documentazione per informazioni sul bene pignorato presso il Comune di Ramacca;
- data 16/06/2019 richiesta su compravendita in zona ad Agenzia Immobiliare;
- data 18/06/2019 risposta da parte dell'Agenzia Immobiliare;
- data 01/07/2019 consegna brevi manu della nota rilasciata dal Comune di Ramacca;
- data 12/08/2019 richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Ramacca;
- data 21/08/2019 invio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Ramacca

PREMESSA

Avendo accettato l'incarico il sottoscritto, in data 04/02/2019 invia al debitore, a mezzo Raccomandata A/R, la comunicazione di eseguire un sopralluogo presso i beni oggetto di procedimento per il giorno 22/02/2019.

In data 22/02/2019 alle ore 10:30 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo e i necessari rilievi dei beni da stimare, nonché a valutarne lo stato di conservazione, l'attuale destinazione d'uso e il contesto in cui è ubicato.

Sui beni oggetto dal presente procedimento:

- Negozio/Bottega in Via Risorgimento 7-7/A piano T identificata al Catasto Fabbricati al foglio 141 particella 501 subalterno 1:
- Abitazione in Via Risorgimento 7-7/A piano 1° identificata al Catasto Fabbricati al foglio 141 particella 501 subalterno 2:
- Abitazione in Via Risorgimento 7-7/A piano 2° identificata al Catasto Fabbricati al foglio 141 particella 501 subalterno 3:

risultano iscritti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II. di Catania), le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 13/12/1994 - Registro Particolare 29251 Registro Generale 40028 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 7220 del 12/11/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Annotazione n. 6113 del 27/06/2008 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 29494 Registro Generale 32538 Pubblico Ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 26478/13296 del 23/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 5892 Registro Generale 32539 Pubblico Ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 26479/13297

del 23/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

- ISCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 8155 Registro Generale 42408 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 130195/2008 del 26/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (questa iscrizione è stata effettuata solo sul sub 1 Negozio)
- ISCRIZIONE del 24/11/2010 - Registro Particolare 13870 Registro Generale 63125 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 117338/2010 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 23795 Registro Generale 31779 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 745/2018 del 12/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La richiedente risulta essere

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio [] debitrice, (rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Ramacca in data 13/05/2019) risulta essere che la [] presso il Comune di Ramacca e con atto notarile rogato dal notaio Francesco Mazzullo in data 07/07/1999 gli sposi hanno scelto il **"regime della separazione dei beni"**.

RISPOSTA AI QUESITI ASSEGNATI DAL G.E.

A eseguito del sopralluogo e dei rilievi di rito eseguiti sui beni oggetto di procedimento, completate le ricerche preliminari presso gli Enti Pubblici, lo scrivente risponde ai quesiti previsti nell'ordinanza del 08/12/2018.

QUESITO 1)

all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile oggetto della presente è sito in via Risorgimento 7 e 7/A angolo via Cappuccini nel territorio del Comune di Ramacca, catastalmente risulta composto da tre unità immobiliari poste precisamente al piano terra, primo e secondo. Confina con due lati su vie pubbliche Risorgimento e Cappuccini, mentre gli altri due lati del fabbricato confinano con proprietà di altre ditte.

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Ramacca al foglio 141, particella 501, subb 1-2-3.

In particolare:

- Sub 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 43 m², rendita € 357,18;
- Sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 m², totali escluse aree scoperte 48 m², rendita € 69,72;
- Sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 40 m², totali escluse aree scoperte 37 m², rendita € 55,78.

QUESITO 2)

ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della

riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

Il cespite, catastalmente è composto da tre unità immobiliari, di cui quella al piano terra ha destinazione a negozio, mentre il primo e secondo piano hanno destinazione a civile abitazione. Nella realtà al momento del sopralluogo l'intero cespite ha destinazione a negozio al piano terra con depositi annessi al piano primo e secondo. L'edificio è ubicato nella zona ad est del paese di Ramacca sulla via Risorgimento, (già Sp25i), strada che dà accesso al centro cittadino.

L'edificio in oggetto è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura, in particolare piano terra e primo piano con pietra e calce, mentre il secondo piano in parte in pietra e in parte con blocchi di tufo.

La copertura presente è del tipo a falda inclinata con struttura in legno e rifinitura con coppi siciliani, a meno di una porzione (in corrispondenza della terrazza) che è in termocopertura.

I prospetti dell'edificio che espongono sulle due vie pubbliche si presentano con pietre della stessa muratura portante (piano terra, primo e parte del secondo) e blocchi di tufo (parte del secondo piano) a vista.

Al primo piano si trova un ballatoio che fa angolo tra le due vie, con sovrapposto nella parte superiore di coppi siciliani.

PIANO TERRA

Il piano terra è destinato a negozio (categoria castale C/1) di piante e fiori al dettaglio, condotto dalla stessa debitrice. Il locale è composto da un unico vano con ingresso dal civico 7 della via Risorgimento, presenta un infisso a vetro con anta fissa, inoltre, si può accedere al locale da un altro ingresso di servizio posto nella via Cappuccini.

Il locale al suo interno si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti risultano essere rifinite con intonaco tradizione di colore bianco. Lungo il perimetro delle pareti sono presenti degli espositori in legno a

servizio del negozio. Il soffitto del locale si presenta con controsoffittature in cartongesso rifinito di colore bianco, con incassati l'illuminazione del locale.

All'interno del locale sono presenti un sottoscala, che il debitore occupante lo utilizza a deposito dei fiori, e un varco di passaggio che porta alla contigua scala che permette l'accesso ai piani superiori.

PIANO PRIMO E SECONDO

L'ingresso per accedere ai piani superiori corrisponde al civico 7/A della via Risorgimento, allo stato attuale tale ingresso risulta inibito dalla presenza di un infisso con vetro fisso per cui per l'accesso ai piani superiori avviene esclusivamente dal locale negozio al civico n. 7.

La scala di accesso è composta da una prima rampa che arriva ad un pianerottolo di riposo e successivamente da due rampe parallele interrotte, sempre da un pianerottolo di riposo e dal pianerottolo di arrivo al piano; i gradini risultano rivestiti con lastre di marmo, mentre le pareti risultano intonacate di colore bianco.

Entrambi i piani, durante il sopralluogo, presentano materiale di deposito di piante, fiori e oggettistica attinente all'attività svolta al piano terra dalla stessa debitrice.

Il primo piano è composto da due vani comunicanti tra loro da un varco presente nel tramezzo di separazione. Il primo vano (che si affaccia sulla via Cappuccini) presenta una pavimentazione con piastrelle in cemento, una rifinitura delle pareti di colore viola e bianco, che in alcune porzioni risultano essere con lo strato di pittura distaccato dal supporto; il vano presenta un infisso fisso (non apribile) con struttura in alluminio e vetro e una finestra con ante apribili e avvolgibile in plastica.

Il secondo vano (che si affaccia ad angolo tra via Risorgimento e via Cappuccini) si presenta con una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate di colore bianco;

nel vano sono presenti degli infissi fissi (non apribili) con struttura in alluminio e vetro.

Entrambi i vani presentano l'intradosso del solaio con evidente distacco della tinteggiatura da molte porzioni dello stesso.

Nel piano è presente un bagno a cui si accede direttamente dal secondo vano. L'intradosso del solaio di copertura di detto locale si presenta con un distacco, che è già crollato sul pavimento, dello strato di intonaco, dello strato di copriferro dei travetti della struttura portante e la mancanza delle pignatte di riempimento. È presente una finestra in alluminio con ante apribili e avvolgibile esterno in plastica.

Il secondo piano è composto da due vani, con la presenza di infissi in alluminio ad ante apribili e avvolgibili esterni in plastica. I due vani sono comunicanti da un'apertura senza infisso presente nella muratura e i pavimenti sono in un vano in mattonelle di cemento e nell'altro con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti e parte dell'intradosso risultano essere ammalorate, infatti sia la tinteggiatura che alcune porzioni di intonaco si trovano in fase di distacco, oltre alla presenza di umidità e qualche apparizione di muffa. Inoltre, si riscontrano infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura.

La copertura in corrispondenza dello spigolo (copertura del terrazzino preesistente) risulta essere con materiale di termocopertura e lo spigolo stesso delle pareti sono composte da un infisso in alluminio bianco anodizzato con ante apribili. Sul pianerottolo di arrivo del secondo piano è stata ricavata una piccola lavanderia, inoltre è presente un lucernario per l'accesso alla copertura.

In definitiva secondo le caratteristiche oggettive dell'immobile nel suo complesso la vendita del cespite non è soggetta ad IVA.

QUESITO 3)

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Dall'atto notarile rogato dal notaio Francesco Mazzullo si evince che le parti dichiarano che l'immobile risulta essere stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967 in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti. Dal sopralluogo e dalla tipologia costruttiva è chiaro che l'immobile ha caratteristiche costruttive antecedente al periodo sopra citato (struttura in muratura, spessore dei muri, caratteristica delle pietre faccia a vista della muratura dei prospetti prospicienti la via Risorgimento e la via Cappuccini, e della presenza in due vani di mattonelle in cemento, tipiche della prima metà del '900).

QUESITO 4)

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;

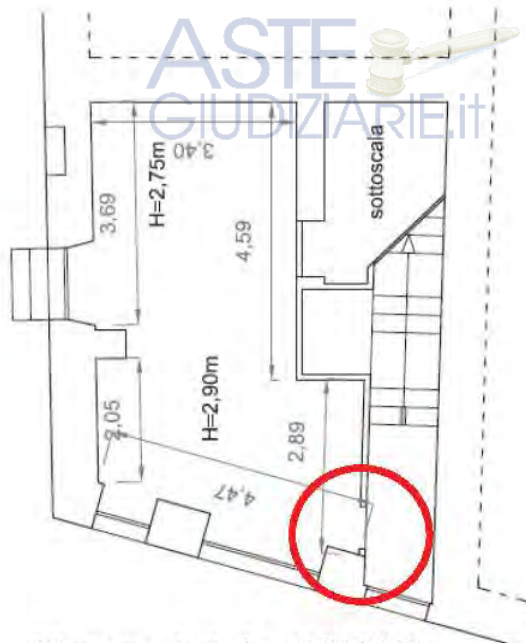
Dalla richiesta presentata presso il Comune di Ramacca in data 08/04/2019 con la quale si chiedeva una verifica di eventuali istanze, comunicazioni, autorizzazioni o titoli abilitativi che permettessero dei lavori presso le unità in oggetto di procedimento, il Comune con risposta del 01/07/2019 attesta che presso tale Ente non risultano pratiche edilizie a [] (attuale proprietaria), [] e [] (proprietari precedenti) relativi all'immobile in Ramacca via Risorgimento n. 7 angolo via Cappuccini.

Dal confronto tra le planimetrie depositate in Catasto con data di presentazione risalente al 1989 e il rilievo eseguito dal sottoscritto si sono riscontrate alcune difformità.

Al piano terra, nel negozio, si riscontra l'apertura di un vano di passaggio tra lo stesso negozio e la scala attigua per l'accesso ai piani superiori.

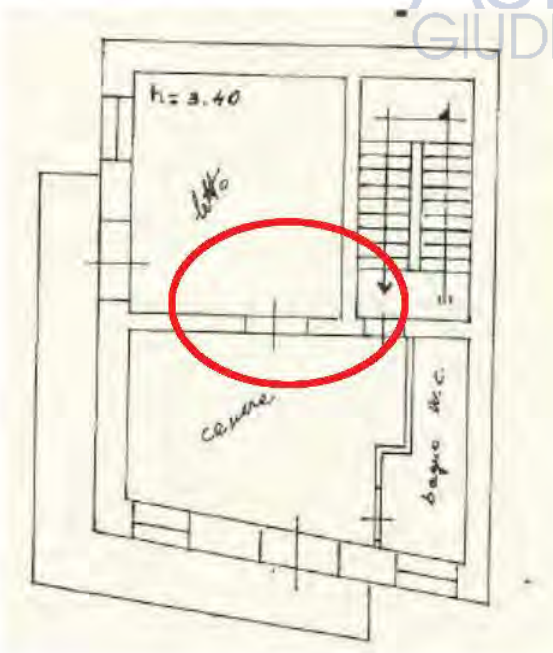


Planimetria depositata in Catasto nel 1989



Rilievo eseguito in data 22/02/2019

Al piano primo, che di fatto risulta essere un deposito, si riscontrano un'apertura di vano di passaggio dal pianerottolo all'accesso al primo vano, mentre il passaggio tra i due vani è stato allargato e una parte del passaggio è stato ricavato un muretto.

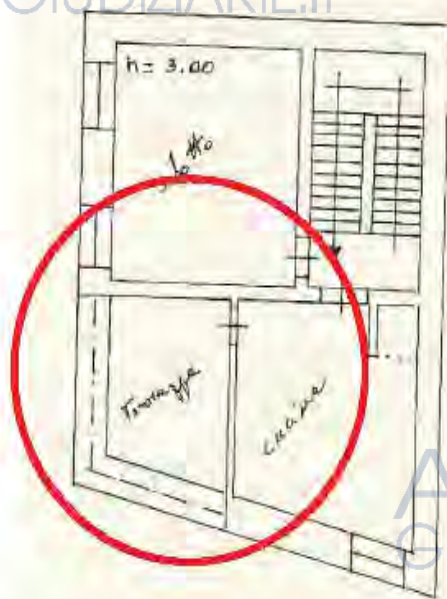


Planimetria depositata in Catasto nel 1989



Rilievo eseguito in data 22/02/2019

Al piano secondo, anch'esso risulta essere un deposito, si riscontra la chiusura della terrazza, preesistente nella planimetria catastale, compresa la posa in opera di infisso e realizzazione di copertura con materiale in termocopertura, la rimozione della tramezzatura tra la terrazza e il vano adiacente, apertura nel muro di un passaggio tra i due vani, ed inoltre nel pianerottolo di arrivo è stata ricavata una piccola lavanderia.



Planimetria depositata in Catasto nel 1989



Rilievo eseguito in data 22/02/2019

Le difformità tra la realtà in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento e le planimetrie catastali possono essere soggette a regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A. o S.C.I.A.) da depositare presso il Comune; da precisare che tale pratica di sanatoria prevede anche la richiesta del Nulla Osta presso l'Ufficio del Genio Civile essendo che sono state realizzate aperture o vani di passaggio in muri portanti della stessa struttura.

Per la pratica di sanatoria presso il Comune si stima:

- Redazione della pratica edilizia da parte di tecnico € 1.500,00;
- Diritti di segreteria, sanzioni eventuali marche da bollo € 1.200,00;

- Aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'agenzia del Territorio tra diritti di segreteria e pratica DOCFA € 450,00.

Per la pratica presso il Genio Civile si stima:

- Redazione della pratica edilizia da parte di tecnico € 2.000,00;
- Diritti di segreteria, eventuali marche e altro € 1.000,00;

Allo stato attuale non si possono quantificare le eventuali prescrizioni che il Genio Civile potrebbe imporre nel rilascio del Nulla Osta per regolarizzare l'immobile.

Secondo quanto riportato sopra si presume un costo stimato in € 6.150,00 oltre eventuali lavorazioni che il Nulla Osta del Genio Civile potrebbe imporre.

Il sottoscritto in funzione dello stato dei luoghi riscontrati durante il sopralluogo consiglia di riportare i beni allo stato originario presente nelle planimetrie catastali, evitando così le eventuali prescrizioni, in particolar modo quelle del Genio Civile, che la normativa vigente prevede per rendere lo stabile urbanisticamente conforme.

A tal motivo si riportano i costi per riportare allo stato originario le planimetrie:

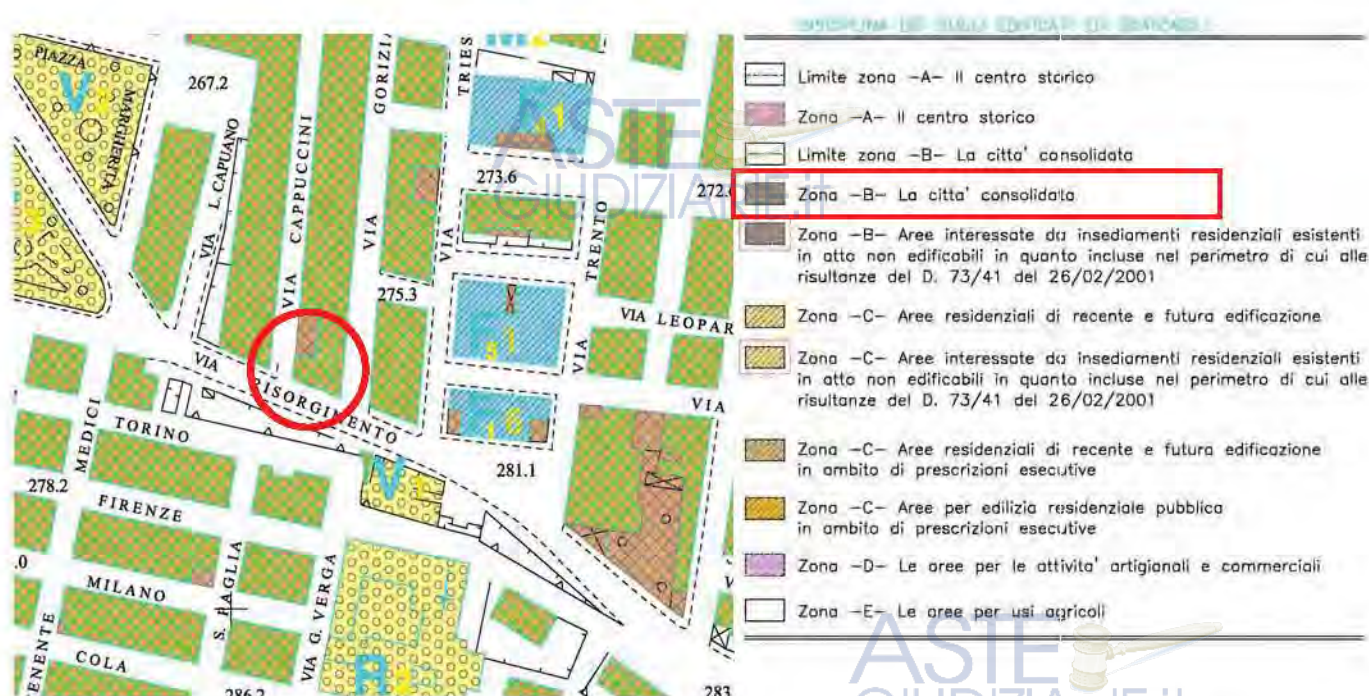
- Piano Terra chiusura del vano di passaggio tra il negozio e il vano scala si stima € 300,00;
- Piano Primo chiusura dell'apertura di passaggio dal pianerottolo al vano e riportare il passaggio tra i due vani allo stato originario si stima € 400,00;
- Piano Secondo rimozione della lavanderia sul pianerottolo, rimozione della termocopertura, dell'infisso e dei muri esistenti a chiusura della terrazza, ripristino della porzione di muro tra i due vani, ricostruzione della tramezzatura tra la terrazza e il vano adiacente: si stima € 2.500,00.
- Presentazione dell'istanza (CILA o SCIA) per la messa in pristino da parte di tecnico abilitato comprensivo di redazione della pratica e diritti di segreteria, escluso eventuali sanzioni per l'abuso commesso, si stima in €

1.800,00. Con la soluzione anzi descritta si eviterebbe di inoltrare la pratica edilizia al Genio Civile, nonché l'aggiornamento della DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

QUESITO 5)

ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Il bene pignorato ubicato all'angolo tra la via Risorgimento e la via Cappuccini appartiene, secondo il DM 1444 del 1968 alla zona territoriale omogenea previsto nel PRG vigente del Comune di Ramacca in zona "B La Città Consolidata". Lo stesso è evidente dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 160/2019 rilasciato dal Comune di Ramacca in data 21/08/2019.



QUESITO 6)

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- 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;*

L'immobile, composto da 3 unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania al foglio 141, particella 501 con i rispettivi subalterni:

- Sub 1, Piano Terra, Bottega/Negozio, cat. C/1;
- Sub 2, Piano Primo, Residenziale, cat. A/4;
- Sub3, Piano Secondo, Residenziale, cat. A/4.

Tali unità immobiliari compongono il cespite pignorato, i dati catastali sopra identificati corrispondenti, risultano coincidere con quelli riportati nella Nota di Trascrizione e nell'Atto di pignoramento:

- Registro Generale n. 31779;
- Registro Particolare n. 23795
- Presentazione n. 10 del 07/08/2018.



QUESITO 7)

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà 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) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

La nota di Trascrizione (Registro Generale n. 31779; Registro Particolare n. 23795) Presentazione n. 10 del 07/08/2018 riporta il verbale di pignoramento dei beni indicati dalla presente relazione di stima intestati debitrice del presente procedimento.

QUESITO 8)

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,



anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

[] acquista le unità immobiliari oggetto dell'odierno pignoramento, dichiarando di trovarsi in regime di separazione dei beni dal marito, con un solo Rogito Notarile in data 23 maggio 2008 stipulato dal notaio Francesco Mazullo di Catania (Repertorio n. 26478, Raccolta n. 13296 - Registrato a Catania il 28-05-2008 al n° 14328). I venditori sono []

A sua volta i beni venduti da [] provengono da un atto di compravendita rogato dal notaio Sergio Pafumi di Mineo in data 4 settembre 1977, registrato a Caltagirone il 21/11/1977 al n. 4087.

Sui beni risultano essere nel ventennio precedente le seguenti:

- 1) TRASCRIZIONE del 13/12/1994 - Registro Particolare 29251 Registro Generale 40028 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. Repertorio 7220 del 12/11/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Annotazione n. 6113 del 27/06/2008 (CANCELLAZIONE)
- 2) TRASCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 29494 Registro Generale 32538 Pubblico Ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 26478/13296 del 23/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- 3) ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 5892 Registro Generale 32539 Pubblico Ufficiale MAZZULLO FRANCESCO Repertorio 26479/13297 del 23/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.
- 4) ISCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 8155 Registro Generale 42408 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 130195/2008 del 26/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (questa iscrizione è stata effettuata solo sul sub 1)

5) ISCRIZIONE del 24/11/2010 - Registro Particolare 13870 Registro Generale 63125 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 117338/2010 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

6) TRASCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 23795 Registro Generale 31779 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 745/2018 del 12/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO 9)

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*

• *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento";

Il Comune di Ramacca è una piccola comunità in cui il volume di compravendite immobili è molto irrisorio, infatti la maggior parte delle compravendite avviene direttamente tra privati, per cui è molto difficile reperire informazioni sulle compravendite eseguite nei mesi scorsi. Nonostante quanto detto, per determinare il valore dell'immobile si è proceduto a fare una ricerca presso il comune per acquisire valori di compravendita effettuate in questo periodo, per comparare il valore dell'immobile in oggetto con il valore di un immobile con caratteristiche simili. Dalla ricerca non si sono riscontrate agenzie immobiliari presso il comune di Ramacca, per cui la ricerca è stata eseguita presso un'agenzia immobiliare nel comune limitrofo di Scordia.

In data 16/06/2019 è stata inoltrata richiesta di informazione di eventuali compravendite nel comune di Ramacca all'Agenzia Immobiliare Lo Menzo, sita in Scordia.

In data 18/06/2019 l'Agenzia ha risposto che non ha eseguito nessuna compravendita nel comune richiesto.

In data 05/06/2019 è stato protocollato presso l'Agenzia delle Entrate la richiesta di valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); nella stessa data l'Agenzia risponde a mezzo PEC riportando i valori immobiliari nella zona interessata.

Anno	Zona OMI	Tipologia edilizia	Stato (1)	Valore di Mercato (*) (€/mq)	
				Min	Max
2° SEM. 2018	B1	ABITAZIONE ECONOMICA	N	€ 340,00	€ 500,00
2° SEM. 2018	B1	COMMERCIALE NEGOZI	O	€ 600,00	€ 1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA NEGOZIO (sub 1)

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare, le caratteristiche oggettive, descritte nei quesiti precedenti, la posizione angolare del negozio (ha ingressi sia dalla via Risorgimento che dalla via Cappuccini) si addivene che il valore al metro quadrato più consono della superficie lorda (considerando nella superficie uno spessore del muro perimetrale sino ad un massimo di 50 centimetri) della bottega è molto prossimo al valore massimo riportato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Valore immobiliare = € 900,00

La superficie lorda del negozio al piano terra è composta:

- Negozio mq 32;
- Sottoscala mq 7,90;

Calcolo del valore più probabile del piano terra, considerando un coefficiente moltiplicativo pari al 0,30 per il sottoscala essendo utilizzato come ripostiglio e non usufruibile come superficie utile, oltre alle condizioni in cui versa.

- Negozio superficie lorda mq 32,00 x €/mq 900,00 = € 28.800,00;
- Sottoscala mq 7,90 x €/mq 900,00 x 0,30 = € 2.133,00;

per un valore totale del piano terra pari a **€ 30.933,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A detrarre dal valore immobiliare i costi stimati per
riportare allo stato originario il piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 300,00

A detrarre dal valore immobiliare la quota pari ad 1/3
dei costi stimati per la presentazione dell'istanza per

la messa in pristino ($€ 1.800 / 3 = € 600,00$)

€ 600,00

Valore compressivo dell'unità immobiliare

€ 30.033,00

PIANO PRIMO E SECONDO (sub 2 e 3)

Lo stato attuale delle unità immobiliari in cui si presentano durante il sopralluogo consiglia il sottoscritto ad applicare un valore al metro quadrato tenuto conto della superficie lorda (considerando nella superficie uno spessore del muro perimetrale sino ad un massimo di 50 centimetri) dei piani e la media tra i valori massimi e minimi riportati dall'OMI.

Valore medio $(340,00 + 500,00) / 2 = € 410,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie lorda è composta:

- Primo piano a mq 51,20;
- Secondo piano a mq 54,85;
- Ballatoio al primo piano a mq 9,75.

Calcolo del valore più probabile dei due piani, considerando un coefficiente moltiplicativo pari a 0,90 per il secondo piano a causa delle condizioni in cui versa, riscontrato durante il sopralluogo, mentre per il ballatoio un coefficiente moltiplicativo pari al 0,25:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Primo piano superficie lorda

$$\text{mq } 51,20 \times \text{€}/\text{mq } 410,00 = \text{€ } 20.992,00;$$

- Secondo piano superficie lorda

$$\text{mq } 54,85 \times \text{€}/\text{mq } 410,00 \times 0,90 = \text{€ } 20.239,65;$$

- Ballatoio al primo piano.

$$\text{mq } 9,75 \times \text{€}/\text{mq } 410,00 \times 0,25 = \text{€ } 999,38;$$

per un valore totale del piano terra pari a **€ 42.231,03**

A detrarre dal valore immobiliare i costi stimati per

riportare allo stato originario il piano 1° e 2° **€ 2.900,00**

A detrarre dal valore immobiliare la quota pari ad 2/3

dei costi stimati per la presentazione dell'istanza per

la messa in pristino ($\text{€ } 1.800 \times 2/3 = \text{€ } 1.200,00$) **€ 1.200,00**

Valore compressivo dell'unità immobiliare **€ 38.131,03**

QUESITO 10)

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La conformazione dello stabile in cui si trovano le unità immobiliari e la loro categoria catastale suggeriscono la suddivisione del cespite in due lotti:

- Lotto 1 destinazione Negozio al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al fg 141, part. 501, sub 1 categoria C/1;
- Lotto 2 destinazione Residenziale al piano primo e secondo identificati al Catasto Fabbricati al fg 141, part. 501, subb 2 e 3 categoria A/4;

Dal quesito 9) si ricavano i valori dei rispettivi lotti:

- Lotto 1 "negozio - sub 1" Valore immobiliare di € 30.033,00

Arrotondato ad **€ 30.000,00**

- Lotto 2 "residenziale - sub 2 e 3" Valore immobiliare € 38.131,00

Arrotondato ad **€ 38.100,00**

QUESITO 11)

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il cespite del pignoramento risulta essere utilizzato al piano terra come negozio di vendita piante e fiori, mentre il piano primo e secondo, allo stato di fatto durante il sopralluogo del 22/02/2019 risultano essere adibiti a deposito a servizio dell'attività al piano terra.

I beni sono ad uso della stessa debitrice, [] quale è la titolare dell'attività di commercio al dettaglio di [] [] al piano terra, come evidente da visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio del Sud Est Sicilia, Registro imprese - Archivio ufficiale della CCIAA.

QUESITO 12)

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Sui beni non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO 13)

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi allegati alla presente:

- Documentazione Fotografica;
- Tavola 1;
- Tavola 2;
- Tavola 3;
- Tavola 4;
- Tavola 5.

QUESITO 14)

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Vedi allegati "Quesito 14".

QUESITO 15)

a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

Le unità immobiliari che compongono i beni pignorati, sono soggetti per una compravendita alla normativa energetica, e pertanto sono stati redatti i relativi Attestati di Prestazione Energetica, che fanno parte integrante della presente (vedi allegato "Quesito 15").

- APE "Attestazione di Prestazione Energetica" Cert. n. 04-2019 relativo all'unità immobiliare identificata con il sub 1, piano terra, negozio
 - Classe Energetica "G"
 - Indice di Prestazione Energetica Globale 233,17 kWh/m²anno

- APE "Attestazione di Prestazione Energetica" Cert. n. 05-2019 relativo alle unità immobiliari identificate con i subb 2 e 3, piano 1° e 2°, residenziali
 - Classe Energetica "G"
 - Indice di Prestazione Energetica Globale 175,22 kWh/m²anno

QUESITO 16)

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Vedi allegato "Quesito 16".

QUESITO 17)

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto;

Vedi allegato.

Quanto sopra in fede.

Caltagirone, 22 agosto 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



dott. ing. Mario Malizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO

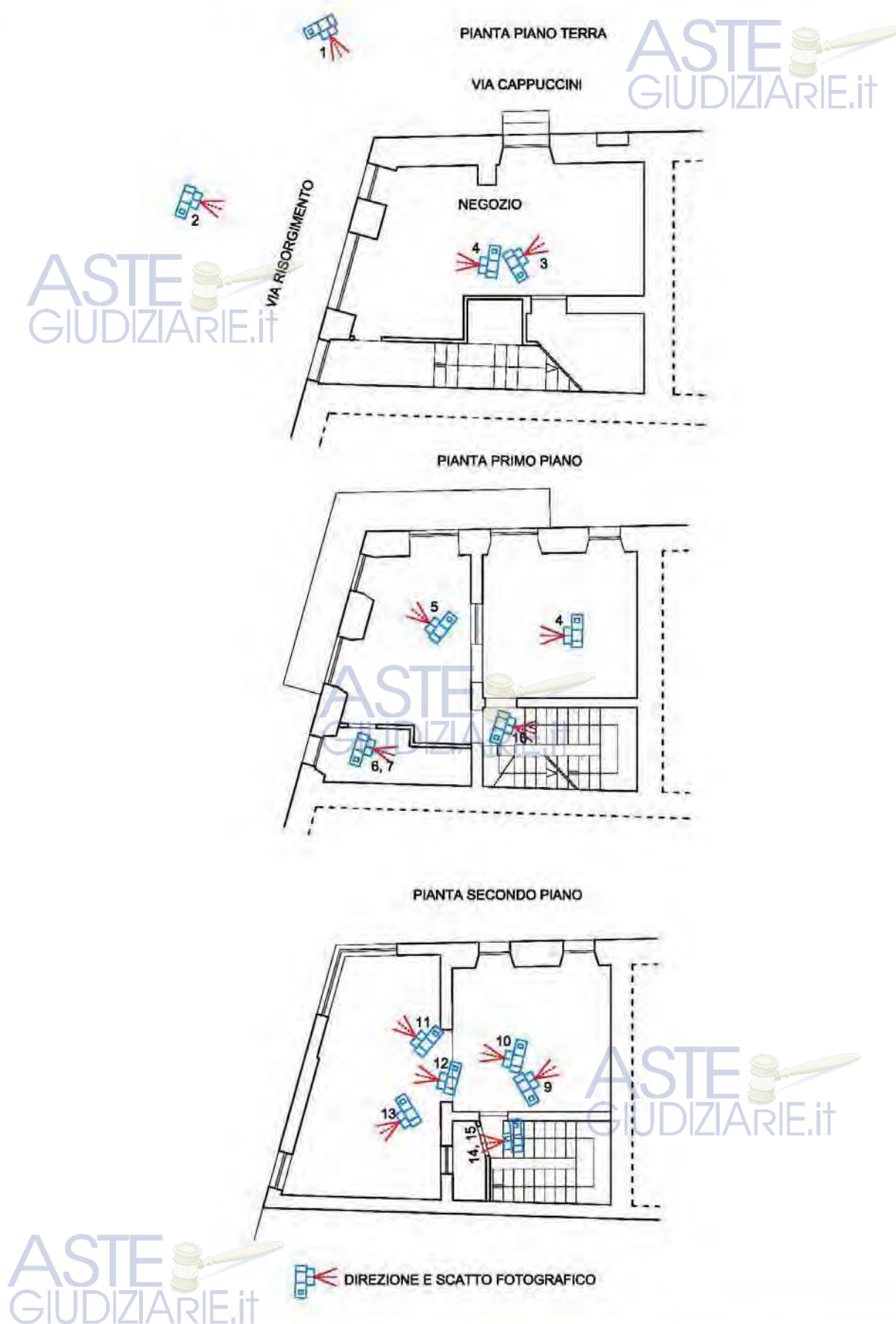
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

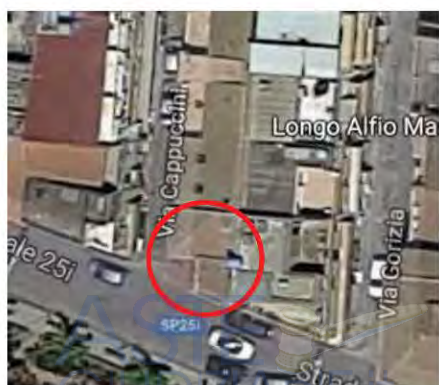


- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
- PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G. 100/2018
- GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO
- CREDITORE: UniCredit S.p.A., e per essa doBank S.p.A.
- DEBITORE:



SCATTI FOTOGRAFICI DEL 22/02/2019





Via Cappuccini



Via Risorgimento

Foto 1 – Prospetto angolare dell'immobile oggetto di stima



Foto 2 – Ingresso Negozio al piano terra



Foto 3 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 1 - Piano Terra - Negozio



Foto 4 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 1 - Piano Terra - Negozio

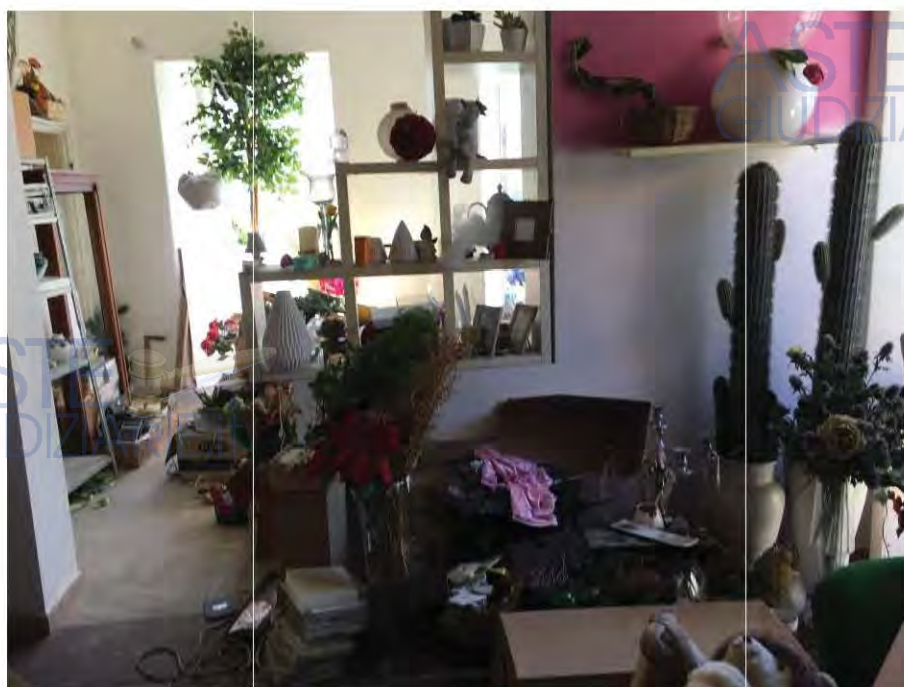


Foto 5 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 2 - Piano Primo - Stanza



Foto 6 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 2 - Piano Primo - Stanza



Foto 7 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 2 - Piano Primo - Bagno



Foto 8 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 2 - Piano Primo
Intradosso del solaio di copertura del Bagno



Foto 9 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo - Stanza

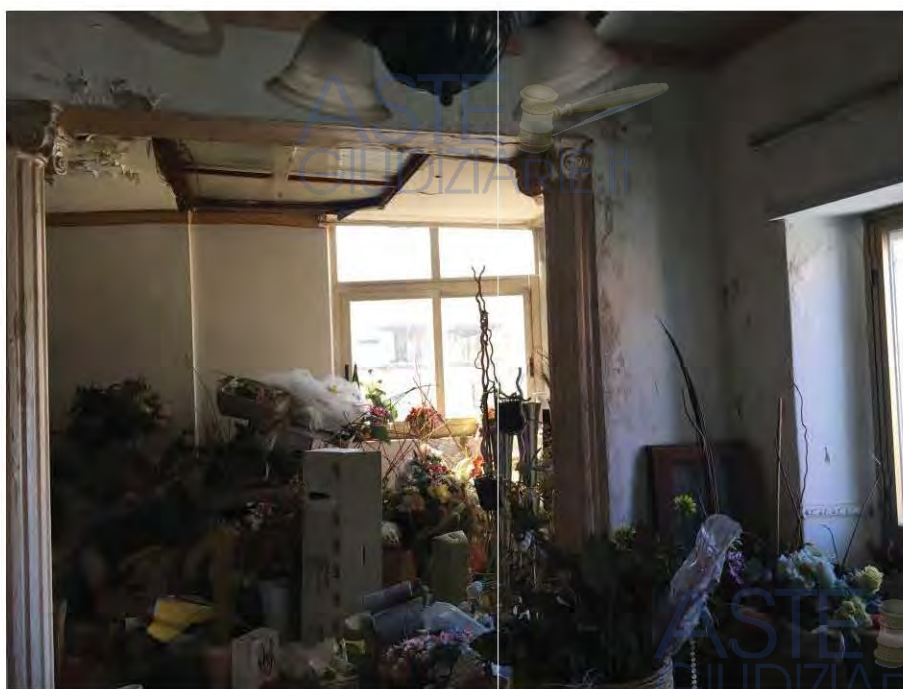


Foto 10 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo - Stanza



Foto 11 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo –
Terrazza chiusa



Foto 12 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo –
Punto di delimitazione tra copertura stanza e copertura terrazzo



Foto 13 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo – Condizioni in cui versa l'intradosso del solaio di copertura dell'immobile



Foto 14 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo – Condizioni in cui versa la lavanderia ricavata nel pianerottolo del piano

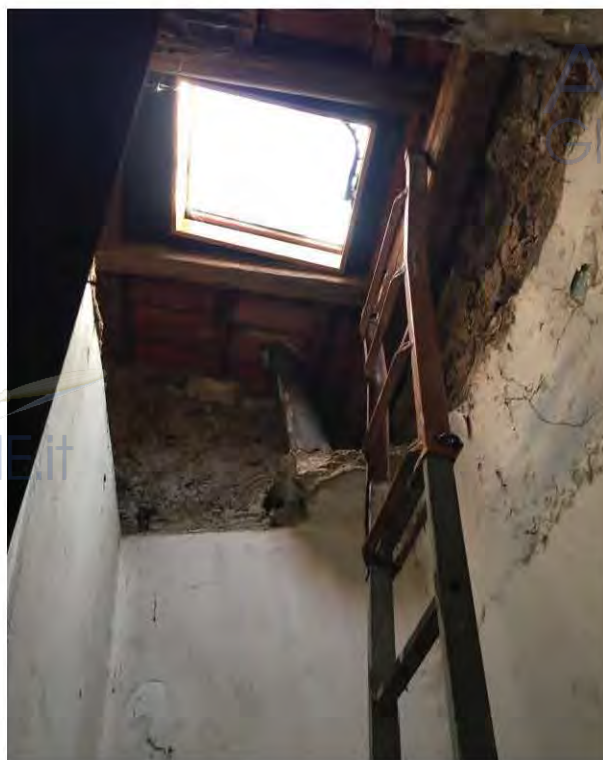


Foto 15 – Unità immobiliare identificata al Catasto al fg 141, part. 501, sub 3 - Piano Secondo – Condizioni in cui versa il lucernario per accedere alla copertura

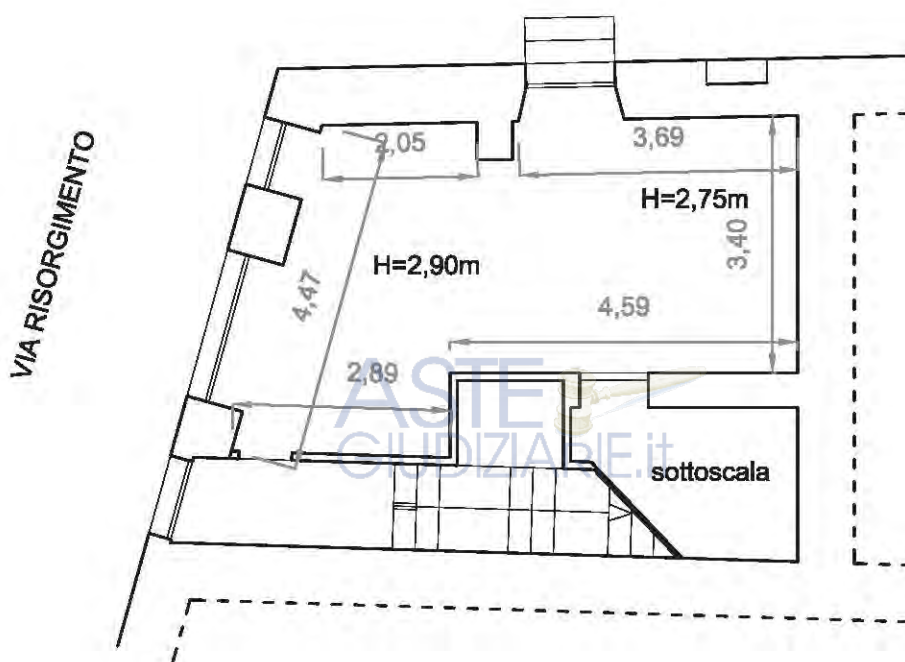


Foto 16 – Vano scala

PIANTA PIANO TERRA
NEGOZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA CAPPUCINI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Mario Malizia

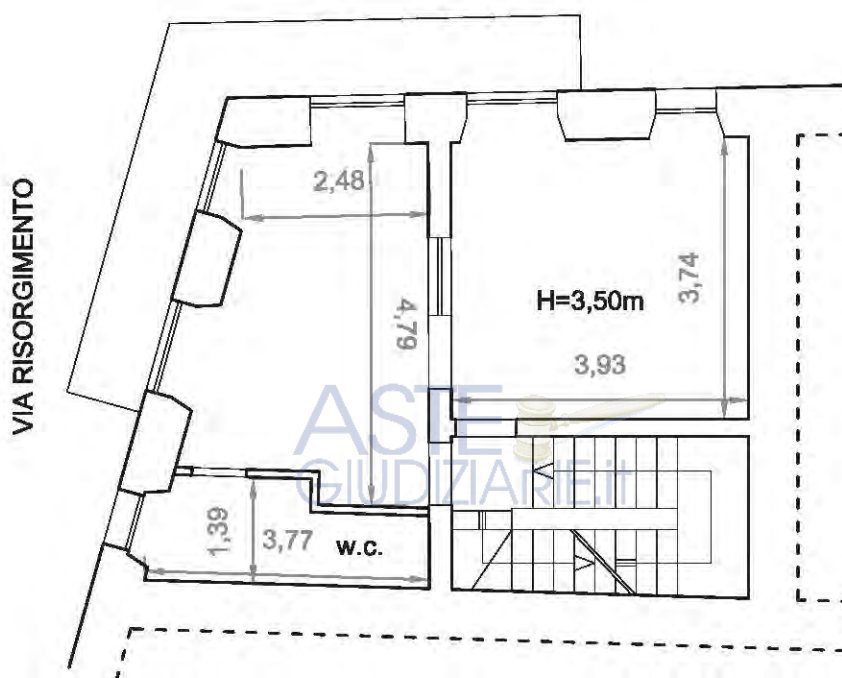
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento E.I. n. RG 100/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PRIMO PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA CAPPUCCINI



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Mario Malizia

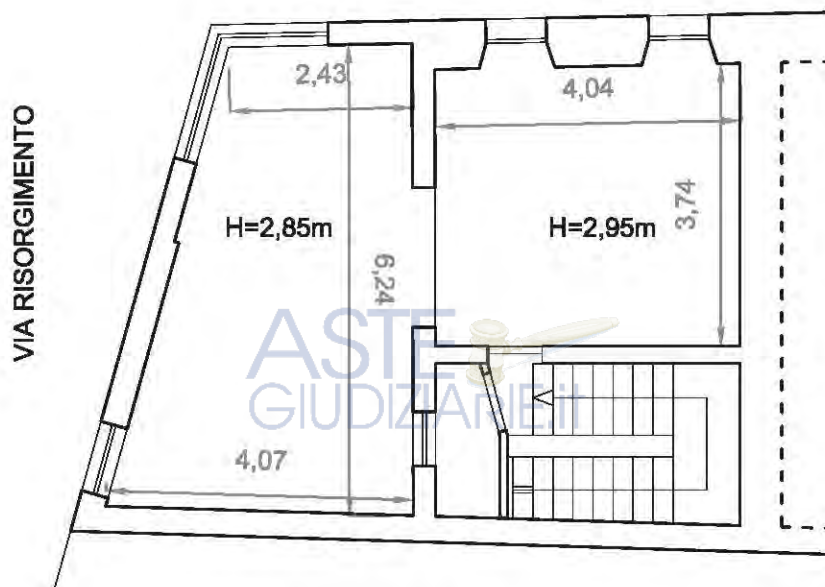
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento E.I. n. RG 100/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA SECONDO PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA CAPPUCCINI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Mario Malizia

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento E.I. n. RG 100/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO IN VIA RISORGIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Mario Malizia

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento E.I. n. RG 100/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO IN VIA CAPPUCCINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Mario Malizia

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento E.I. n. RG 100/2018