



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 104/2019 del
R.G.E, promossa da: Dovalue S.p.A c/o [REDACTED]



INDICE

1. mandato: _____ pag.2



2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2



3. precisazioni e costituzione dei nuovi lotti: _____ pag.4

4. sopralluoghi (13.07.2021 + 14.7.2021 + 22.09.2021) _____ pag.8



5. verifiche preliminari: _____ pag.9



6. Lotto 1: _____ pag.11



7. Lotto 2: _____ pag.27

8. Lotto 3: _____ pag.51



9. Lotto 4: _____ pag.64



10. Lotto 5: _____ pag.81



9. conclusioni: _____ pag.114



MANDATO:

Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 28.01.2021, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciantè consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2019 promossa da Dovalue S.p.A contro [REDACTED] con allegato mandato distinto in più punti meglio riportati in appresso.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

Tutti i beni spettanti a [REDACTED]

Piena proprietà dei capannoni in Grammichele via Alcide De Gasperi e via Pietro Nenni con terreno.

I fabbricati sono riportati in catasto al foglio 36 di Grammichele particelle:

- 11 sub.4, categoria D/1, r.c. euro 2.065,83 via A. De Gasperi sn, piano T-2;
- 11 sub.5, categoria D/1, r.c. euro 6.197,48 via A. De Gasperi n.5-9 piano T-2;
- 11 sub.6, categoria D/1, r.c. euro 2.840,51 via A. De Gasperi n.5-9 piano T-2;
- 11 sub.7, lastrico solare senza classe né rendita, via, superficie mq. Via A.De Gasperi sn. Piano T-2;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 262, categoria C/2, classe 2, cons.mq.317, r.c. euro 834,96, via P. Nenni sn, piano T.
- 262, Terreno di are 10,60 seminativo cl.3;
- 5, terreno di are 19,44 seminativo , cl.3;
- Immobile in Grammichele via Virgilio 77, via Cairoli 53 e via Bellini riportato in catasto al foglio 26 particella 479 sub.2, 3, 4;
- Immobile in via Mattarella riportato in catasto al foglio 36 particella 722 sub.2;
- Immobile in via A. De Gasperi n.7-13 al catasto riportato al foglio 36 particella 11 sub.3 e sub.10.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PRECISAZIONI E MEGLIO IDENTIFICAZIONI DEGLI
IMMOBILI PIGNORATI CON RELATIVE
COSTITUZIONI DI SINGOLI LOTTI.**

Per quanto sopra riportato, si riferisce che:

1) il fabbricato pignorato di via F.lli Cairoli n.53 e censito al c.e.u al foglio 26 particella 479 sub.2,3,4, di fatto è costituito da un appartamento con ingresso autonomo al piano terra e da un altro appartamento autonomo con ingresso separato al piano primo con soprastante terrazzo ma che verrà considerato come un unico lotto sia perché allo stato attuale sono entrambi comunicanti dall'interno e sia perché messi in vendita separatamente, sarebbero commercialmente, poco appetibili in quanto si trovano in un medio Comune dove in ambito di compravendite, l'offerta supera la richiesta;

2) I due appartamenti di via Alcide De Gasperi e ubicati al piano primo avendo l'ingresso esterno in comune, l'ampia veranda dotata di struttura metallica in alluminio con vetrate in comune, la rampa di scale esterna per l'accesso al vano cucina posto in una collina in proiezione della suddetta veranda in comune, il garage (non censito in catasto) con accesso esterno da via Alcide De Gasperi ubicato sotto la veranda del piano primo e comunicante con la medesima veranda per mezzo di una scala interna a chiocciola in comune nonché la sezione del lastrico solare

che ricopre il solaio dei due appartamenti censiti al fg.36 part.11 sub.7 che in caso di vendita, dovrà essere frazionata in catasto in quanto l'attuale lastrico solare del sub.7 comprende l'intera superficie degli appartamenti censiti al fg.36 part.11 sub.3 e degli uffici con opifici censiti al foglio 36 part.11 sub.4 e 5, verranno tutti inseriti nello stesso lotto in quanto se venduti separatamente, dovrebbero avere degli ingressi autonomi e separazioni degli ambienti esterni che necessiterebbero di opere edili con costi non indifferente e soprattutto che renderebbero gli immobili poco appetibili per le ragioni riportate nel suddetto punto 1);

3) Il deposito rustico censito al foglio 36 particella 722 sub.2 verrà considerato in un unico lotto in quanto dotato di accessi autonomi sia dalla via Mattarella che dalla retrostante via Ugo La Malfa;

4) Il capannone censito al foglio 36 particella 262, in data 06/03/2020 è stato variato solo in catasto con cambio di destinazione d'uso da deposito (C/2) ad attività di laboratorio per arti e mestieri (C/3) e variando l'identificativo catastale da foglio 36 particelle 262 a foglio 36 particella 262 sub.1, che a confine vi è la particella 5 del foglio 36 adibita per la maggiore consistenza al deposito di materiali e parcheggio mezzi, verranno inserite entrambe le particelle in un unico lotto per le ragioni del punto 1);

5) I tre opifici di maggiore consistenza censiti al foglio 36 particella 11 subalterno 4, 5 e 6, visto che sono tutti limitrofi e comunicanti tra loro dall'interno nonché la sezione del lastrico solare censito al fg.36, part.11 sub.7 che ricopre la sezione dei sottostanti uffici del piano primo (non accatastati) e del limitrofo opificio censito al fg.36 particella 11 sub.5 che in caso di vendita, dovrà essere frazionata in catasto in quanto l'attuale lastrico solare del sub.7 comprende l'intera superficie degli appartamenti censiti al fg.36 part.11 sub.3 e degli uffici con opifici censiti al foglio 36 part.11 sub.4 e 5, verranno tutti inseriti nello stesso lotto in quanto se venduti separatamente, sarebbero poco appetibili per le ragioni riportate nel suddetto punto 1);

per quanto sopra esposto, le dieci (10) unità immobiliari verranno inserite all'interno dei nuovi cinque (5) lotti così composti:

Lotto n.1: Casa singola in Grammichele composta da un piano terra, primo e secondo su via F.lli Cairoli n.53 ad angolo con via Bellini e Via Virgilio con superficie lorda per piano pari a mq.149,27 dati dalle misure esterne di mt.11,80 x 12,65 censito al C.E.U si trova censito al foglio 26 part. 479 sub.2, sub.3, sub.4.

Lotto n.2: n.2 appartamenti limitrofi al piano primo di via Alcide De Gasperi con antistante veranda comune chiusa da una struttura in alluminio con vetrate, garage sottostante con ingresso dalla suddetta via A. De Gasperi e ampio locale posto sulla collina a confine con la veranda censito al C.E.U al foglio 36 part.11 sub.3 e sub.10 ad eccezione del garage che non risulta accatastato.

Lotto n.3: deposito rustico a piano terra tra via Mattarella e via Ugo La Malfa di forma trapezoidale con misure esterne di mt.12,60, mt.8,20 e mt.12,97 di profondità per complessivi mq. 135 censito al c.e.u. al foglio 36 part.722.

Lotto n.4: capannone in cemento armato variato solo catastalmente da deposito a laboratorio a uso artigianale con superficie lorda di mq.351 con annessa corte di mq.709 in c.e.u. censito al foglio 36 particella 262 sub.1 e limitrofo terreno di are 19,44 con annessi box in lamiera zincata per mq.54,70 e tettoia per mq.121,50 al n.c.t. censito al foglio 36 particella 5.

Lotto n.5: n.3 Opifici comunicanti tra loro con struttura in cemento armato e solaio in laterocemento per quello censito al foglio 36 part.11 sub.4 e sub.5 e con struttura in muratura e copertura data da lastre di eternit poggianti su travi reticolari a doppie falde per la sezione a confine con la via Mattarella e a una falda inclinata per la sezione dell'opificio a confine con quello in cemento armato censito al foglio 36 part.lla 11 sub.6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRIMO SOPRALLUOGO DEL 13.07.2021

Il sottoscritto ctu, a seguito dell'avviso delle parti con pec del 11/07/2021, per l'ora stabilita delle ore 12,00 si è recato nell'immobile pignorato di via Cairoli n.53 dove vi era il signor [REDACTED], figlio degli esecutati.

Come prima operazione, ho ispezionato i luoghi e che ho successivamente rilevato e fotografato per intero.

Subito dopo, ci siamo recati negli immobili pignorati di via Alcide De Gasperi dove ho proseguito i rilievi e dove il signor [REDACTED] mi dichiarava che il fabbricato di via Cairoli n.53 è individuato in catasto al foglio 26 particella 479 sub.2,3,4 è oggetto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art.2645 TER c.c. costituito con atto pubblico del 14/02/2012 Notaio Giuseppe Dottore, rep. n. 5272 raccolta 4111 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania il 20/02/2012 al n. 9629/8040 di cui mi forniva copia fotostatica unitamente alla nota di trascrizione.

Inoltre, evidenzia che il Tribunale di Caltagirone, in data 06/02/2014, ha emesso ordinanza in forza della quale ha dichiarato il suddetto vincolo opponibile ai creditori procedenti nell'esecuzione immobiliare n.8/2013 R.G.E. e produce relativa fotocopia del procedimento.

La suddetta dichiarazione vale altresì per i fabbricati oggetto di esecuzione e riportati al catasto urbano al foglio 36 particella 722 sub.1, particella 11 sub.3 e sub.10.

Alle ore 18,00 le operazioni peritali venivano sospese per poi essere riprese per la data del 14/07/2021 alle ore 6,30.



SECONDO SOPRALLUOGO DEL 14.07.2021

Il sottoscritto ctu, per la suddetta data e ora delle 6,30, giunto sui luoghi ha da subito iniziato a rilevare e fotografare i fabbricati pignorati alla presenza del signor [REDACTED]

Alle ore 10,00 le operazioni peritali venivano nuovamente sospese.



TERZO SOPRALLUOGO DEL 22.09.2021

Il sottoscritto ctu, dopo avviso delle parti con regolare pec del 22/09/2021 e preventivo accordo telefonico con l'Avv. Antonio Aquino per conto dell'esecutato, alle ore 9,00 ho proseguito i rilievi metrici e fotografici fino al completamento totale di tutti gli immobili.

Alle ore 17,15, le operazioni peritali venivano concluse.



VERIFICHE PRELIMINARI

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte vi è una certificazione notarile del 20/01/2020 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone che elenca tutti gli immobili pignorati, un estratto di mappa ed una visura ipotecaria inerente la trascrizione del pignoramento.



Il sottoscritto ctu ha invece prodotto un certificato di matrimonio degli esecutati, tutte le planimetrie catastali degli immobili pignorati ad eccezione del garage di via Alcide De Gasperi ed inserito all'interno del lotto n.2, in quanto non accatastato, tutte le visure aggiornate e storiche degli immobili pignorati, un certificato di destinazione urbanistica datata 09.09.2021, copie delle pratiche edili degli immobili pignorati, n.2 certificati di residenza storici degli esecutati, n.148 foto numerate raffiguranti gli immobili pignorati e planimetrie quotate degli immobili pignorati redatte dal sottoscritto ctu.

N.b: dall'estratto dell'atto matrimoniale, risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in comunione legale dei beni in data 16/04/1955 ed in data 14/02/2012, a rogito del Notaio Giuseppe Dottore, avevano scelto nei loro rapporti patrimoniali, il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art.215 e seguenti del c.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Grammichele in via Fratelli Cairoli n.53 ed è composto da un'ampia abitazione con struttura in cemento armato che grazie al sovradimensionamento dei pilastri e travi, non presenta pilastri all'interno dell'abitazione e si trova composta dai piani terra con annesso garage, primo e secondo con ampia terrazza coperta da solaio in laterocemento privo di pilastri interni, (foto 1,2,3).

Al c.e.u si trova censito al foglio 26 particella 479 sub.2 categoria C/6 di mq53 via Virgilio 77, sub.3 categoria A/7 di vani 7 via F.lli Cairoli n.53, via V. Bellini n.53 e via Virgilio n.53 piano terra e primo e sub.4 categoria assente in quanto risulta catastalmente (in corso di costruzione) piano secondo e tutte e tre in ditta a [REDACTED] il 20/08/1934 proprietario per 1000/1000.

L'immobile pignorato, confina a n/o con via Fratelli Cairoli, a n/e con via Bellini, a s/e con via Virgilio e a s/o con le particelle 1224 e 1206 del foglio 26.



2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.



L'immobile pignorato si trova ubicato a Grammichele ed è composto da un'abitazione su tre livelli in buone condizioni generali con misure esterne di mt.11,80 x mt.12,65 = mq.149,27

Il piano terra è composto da un ampio salone con ingresso esterno autonomo da via Cairoli e avente misure interne di mt.6,64 x 4,00 = mq.26,56 (foto n.7, 8), da una cucina pranzo dotata di finestra, ingresso esterno autonomo su via Bellini e avente misure interne di mt.4,60 x 3,37 circa = mq.15,14 (foto n.5, 6), da un piccolo vano lavanderia con finestrella esterna e finestra a vasistas interna per il ricircolo dell'aria del limitrofo servizio igienico e avente misure interne di mt.2,48 x 1,50 = mq.3,72, da un piccolo servizio igienico dotato di vaso, bidè, lavandino e piatto doccia di mt.1,50 x 2,02 = mq.3,03 (foto n.10), da un disimpegno largo circa mt.1,10 di mq.3,24, da un vano letto di mt.2,65 x 3,34 = mq.8,85 (foto n.9) da un doppio servizio con finestra e a uso esclusivo del suddetto vano letto con misure interne di mt.3,80 x 2,00 = mq.7,60, da un piccolo disimpegno tra il soggiorno e il vano scala di mt.1,60 x 2,00 = mq.3,20, da un vano scala a unica rampa di mt.1,98 x 5,59 = mq.11,06 adibito all'accesso dei piani superiore (foto n.11) e un



vano adibito a garage con saracinesca metallica su via Bellini, n.2 finestre su via Virgilio, n.1 porta interna per l'accesso all'abitazione e misure di mt.4,96x3,64= mq.18,05 (foto n.3, 4). L'intero piano terra ha una superficie lorda di mq.149,27 e mq.116,80 di superficie utile, è dotato di riscaldamento dato da radiatori alimentati da metano ed è ben rifinito con pavimentazioni in gres porcellanato, infissi in alluminio con vetro camera e veneziane esterne di colore marrone, pareti ben tinteggiate, porte interne in buono stato e controsoffitti che danno un'altezza interna di mt.2,91 nel soggiorno, mt.3,10 nel vano cucina, mt.2,15 nel disimpegno del vano scala e mt.3,85 nel vano adibito a garage (vedi planimetrie quotate del ctu).

Il piano primo è composto da un vano scala di mt.4,5 x 2,00 = mq.9,00 (foto n.12), da un camerino con finestra in legno e avvolgibile esterno in pvc avente misure interne di mt.3,93 x 2,00 = mq.7,86 (foto n.13), un servizio igienico dotato di vaso, bidè, lavandino, vasca da bagno e finestra esterna in legno con avvolgibile in pvc e con misure interne di mt.2,56 x 2,00 = mq.5,12 (foto n.19), un ampio e scenografico disimpegno di mt.3,63 x 4,85 = mq.17,60 (foto n.14), un ampio salone dotato di due porte esterne in legno e avvolgibili in pvc per l'accesso ai due balconi esterni ed avente misure interne di mt.3,81 x 8,81 = mq.33,56 (foto n.15), due adiacenti camerini dotati di finestrelle in legno con avvolgibili in pvc a aventi entrambi misure interne di mt.1,78 x 3,85 = 6,85 mq per il primo camerino e altri mq.6,85 per il secondo camerino (foto n.16, 17), un balcone di

mt.1,00x 3,30 = mq.3,30 sulla via Cairoli, un balcone di mt.1,00 x 3,30 = mq.3,30 sulla via Virgilio e un balcone di mt.1,00 x 10,00 sulla via Bellini (foto n.2, 3).

L'intero piano primo ha una superficie lorda di mq.149,27 e mq.120,63 di superficie utile, è dotato di impianto di riscaldamento dato da radiatori alimentati da metano ed è ben rifinito con pavimentazioni in mattoni di marmo in buone condizioni, infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili esterni, pareti ben tinteggiate, porte interne in buono stato e altezza interna pari a mt.3,25 per tutti gli ambienti, (vedi planimetrie quotate del lotto n.1 redatte dal sottoscritto ctu).

Il piano secondo è composto da un vano scala di mt.4,39 x 2,00 = mq.8,78 (foto n.21), da un camerino con finestra in legno e veneziana esterna di colore bianco e avente misure interne di mt.3,85 x 2,00 = mq.7,70 e altezza interna di mt.2,04 (foto n.23), un vano dotato di pilozza, finestra esterna in legno con veneziana esterna bianca e avente misure interne di mt.3,00 x 2,00 = mq.6,00 e altezza interna di mt.1,96 (foto n.22), un ampio e scenografico terrazzo coperto da un solaio in latero cemento con altezza interna di mt.3,20 sostenuto da quattro travi in cemento armato ben dimensionate e poggianti su pilastri in cemento armato di cm.70x45 e aventi una luce utile tra pilastri pari mt.7,80 (foto n.24, 25, 26), un balcone di mt.1,00x 3,30 = mq.3,30 sulla via Cairoli, un balcone di mt.1,00 x 3,30 = mq.3,30 sulla via Virgilio e un balcone di mt.1,00 x 10,00 sulla via Bellini (foto n.2, 3).

L'intero piano secondo ha una superficie utile di mq.22,48, una superficie coperta lorda di mq.31,55, una superficie di mq.117,72 data dal terrazzo coperto più un'altra superficie di mq.16,60 data dalla somma dei tre adiacenti balconi, (vedi planimetrie quotate del lotto n.1 redatte dal sottoscritto ctu).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato in quanto l'esecutato lo ha avuto per atto di donazione rogato a Grammichele dal Notaio Vacirca in data 10/06/1966 con cui veniva donato il solo terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele, ho potuto verificare che l'immobile pignorato era dotato di una licenza per esecuzione di lavori edili del 7/10/1970 pratica 105 ed in cui vi era allegato un progetto che ritraeva il prospetto di via Virgilio ai piani terra, primo e secondo ed un prospetto in assonometria che ritraeva i restanti prospetti di via Bellini e via Virgilio per i piani terra, primo e secondo con relativa copertura piana.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente, mi sono recato presso l'agenzia del territorio di Catania, ex catasto, per verificare gli estremi riportati negli allegati della planimetria catastale presentata in data 3/10/1985 e quindi, giungendo alle seguenti conclusioni di cui sotto:

visto che lo stato di fatto per la parte esterna è conforme al progetto allegato alla licenza edilizia n.105 del 7/10/1970 e che la suddivisione interna del piano terra risulta non conforme alla planimetria catastale del 3/10/1985 a causa della diversa distribuzione degli spazi interni e dell'ubicazione della porta del garage che si trova in via Bellini anziché nella via ad angolo, Virgilio, come da planimetria catastale, si riferisce che gli abusi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

commessi sono facilmente sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 in quanto le opere realizzate abusivamente riguardano la demolizione delle pareti interne non portanti e l'apertura della porta del garage posta nella via Bellini anziché nella via Virgilio che non hanno pregiudicato staticamente l'immobile in quanto realizzato in cemento armato con travi e pilastri sovradimensionati per come facilmente visibili nel terrazzo del secondo piano (foto n.24, 25, 26).

Il costo stimato per la suddetta sanatoria è di euro 4.000 di cui euro 2.500 per la pratica tecnica più euro 1.500 per sanzione, diritti di segreteria, marche da bollo ed eventuali imprevisti.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato, come sopra descritto, lo stesso non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato, in catasto è costituito da tre unità immobiliari censite al ceu di Grammichele al foglio 26:

- particella 479 sub.2 categoria C/6, classe 5, consistenza 53 mq, rendita euro 205,29 via Virgilio 77 piano T-1-2;
- particella 479, sub.3, categoria A/7, classe 2, vani 7,

rendita euro 542,28 via F.lli Cairoli 53, via Vincenzo Bellini n.53, via Virgilio n.53 piano T-1;

- particella 479, sub.4, categoria (in corso di costruzione) senza consistenza ne rendita, via F.lli Cairoli 53, via Vincenzo Bellini n.53, via Virgilio n.53 piano 2°.

Dal sopralluogo eseguito in data 13.07.2021, ho potuto verificare che le consistenze del garage del piano terra censito al sub.2 nonché dell'appartamento del piano terra sono state variate successivamente alla data del 3.10.985 mentre quella del piano primo è rimasta invariata.

A questo punto si riferisce che il garage che in catasto si trova censito in via Virgilio n.77 di mq.53 di fatto ha l'ingresso dalla via Bellini n.52 ed una consistenza di mq.18,00 mentre l'appartamento a piano primo è costituito da quattro vani e cinque accessori mentre il piano secondo che era stato accatastato in corso di costruzione ma che non né mai stato completato come abitazione da progetto e visto che è rimasto a terrazzo calpestabile, andrebbe accatastato come terrazzo del sottostante appartamento.

In conclusione, per avere l'esatta conformità catastale, si deve presentare un nuovo accatastamento per il garage ed un altro nuovo accatastamento per l'appartamento che prevederà la fusione con il terrazzo del secondo piano e che allo stato attuale è censito con il sub.4.

Il costo stimato per i nuovi accatastamenti è di euro 900 cadauno più iva e cpg, ovvero euro 1.800 i iva e cpg.

N.b: nell'attuale visura catastale, l'immobile in oggetto è stato

censito con la categoria A/7 che invece individua i villini per cui sarebbe opportuno procedere ad un declassamento da richiedere a mezzo istanza in bollo all'agenzia delle entrate di Catania, ufficio provinciale territorio, al fine di far modificare la categoria da A/7 a A/2 e con un costo tecnico di circa €.500.

7

accerti 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, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento immobiliare eseguita in data 09/10/2019, erano entrambi intestatari di tutti gli immobili pignorati mentre il fabbricato pignorato di via F.lli Cairoli, non risulta comodamente divisibile sia perché allo stato attuale fa parte di un'unica abitazione e sia perché con un eventuale suddivisione, sarebbe meno appetibile commercialmente a causa delle offerte di vendita che a Grammichele, supera la richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8

Verifichi 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato era pervenuto al signor [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del 10/03/1966 rogato a Grammichele dal Notaio Vacirca e trascritto il 15/03/1966 ai nn.10667/9013 da potere di [REDACTED] con cui veniva donato il solo terreno.

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11 sub.4, 5, 6, 7 e

particella 262 e 262 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

2) Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;

3) Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino on-line el sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato quindi rinvenuto un atto di trasferimento di una unità immobiliare a tipologia simile a quella in oggetto avente una superficie commerciale di mq.120 per il piano terra e mq.120 per il piano primo e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato dal Notaio Mondello Marco di Catania il 15/06/2021 rep.516 con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al

foglio 26 particella 894 sub.2, per l'importo di euro 93.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della suddetta APE di mq.240 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €387,50.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,00 che riconferma il valore di €/mq.387,50.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min €/mq.450, max €/mq.670, ovvero un valore medio pari a €/mq.560,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €240.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.405, ovvero €/mq.592,59.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.592,59 - 15% =

€/mq.503,70 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(387,50+560,00+503,70) / 3 = €/mq.483,00 (arrotondato per difetto).

Abitazione pignorata:

considerando quanto esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza, con riferimento alla superficie commerciale complessiva pari a mq.330,09 ed alle complessive aree scoperte di mq.150,92, il valore di stima che si ricava è il seguente:

$$\text{mq.330,09} + (150,92 \times 0,30) \times \text{€} .483 = \text{€} / \text{mq.181.298,88}.$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in euro 4.000 più i costi per il nuovo accatastamento di euro 1.800 dopodichè, la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€} . 181.298,88 - (4.000+1800) - 10\% = \text{€} . 157.948,92$$

Valore lotto n.1: €151.948,92



10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo era adibito a
residenza principale dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED].

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica
utilità.



12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.26
fotografie con la numerazione che va da 1 a 26, n.3 planimetria
quotata dell'intero lotto 1 e redatta dal sottoscritto CTU e n.2
planimetrie catastali.



13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla
presente.



14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica sulla mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto lo stato dei luoghi era diverso da quello catastale e poiché i dati catastali devono coincidere con quelli riportati nell'ape, occorre preventivamente procedere al nuovo accatastamento che varierà sia la consistenza che i dati catastali, previa autorizzazione del Giudice delle esecuzioni immobiliari.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.2 si trova ubicato a Grammichele in via Alcide De Gasperi n.7 e 13 ed è costituito da due limitrofi appartamenti ubicati al piano primo con ingresso esterno comune (foto n.27), da un'ampia veranda comune ai due appartamenti e dotata di struttura metallica in alluminio con vetrate (foto n.34), da una rampa di scale esterna per l'accesso allo scenografico vano cucina in muratura posto nella limitrofa collina in proiezione della suddetta veranda (foto n.37), dal suddetto vano cucina in muratura su collina (foto n.70), da un garage ubicato in proiezione della soprastante veranda e dotato di scala interna a chiocciola per l'accesso alla suddetta veranda (foto n.73) e da una sezione del lastrico solare censito al foglio 36 particella 11 sub.7 che ricopre il solaio dei due appartamenti e che in caso di vendita dovrà essere frazionato in catasto in quanto l'attuale lastrico solare comprende l'intera superficie degli appartamenti censiti e del limitrofo capannone facente parte del lotto n.5 (foto n.132).

Al c.e.u , i due appartamenti sono accatastati insieme e riportati parzialmente al foglio 36 particella 11 subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 11, rendita euro 823,75, ubicazione via Alcide De Gasperi n.13 piano primo, il garage non è accatastato ed il vano cucina su collina invece si trova censito al foglio 36 particella 11 subalterno 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita euro 153,39, ubicazione via Alcide De Gasperi n.7, piano terra.

Gli immobili che costituiscono l'intero lotto n.2 confinano a nord con via Piave, a est con via Alcide De Gasperi a sud con il capannone pignorato censito al foglio 36 particella 11 sub.11 e 5 e a ovest con la corte del fabbricato della particella 13.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Grammichele in via Alcide De Gasperi ed è composto da due (2) appartamenti limitrofi denominati nella planimetria redatta dal sottoscritto ctu, "appartamento A" e "appartamento B", da una veranda comune ai due appartamenti e chiusa con vetrate, da un ingresso comune dato da un cancello esterno posto sulla via A. De Gasperi con attiguo giardinetto di circa mq.270, terrazzo al piano di mq.180 circa con vasca interrata per la raccolta delle acque piovane e da un ampio e scenografico vano cucina in muratura posto a monte degli appartamenti, vedi n.2 planimetrie

del lotto 2 redatte dal sottoscritto ctu.

L'appartamento A è costituito da un ingresso posto all'interno della veranda comune e che dà direttamente in un ampio salone di mt.9,20x4,05 = mq.39,86 (foto n.39, 40, 41), da una cucina con finestra a forma trapezoidale con lati di mt.2,59 e 3,65 e larghezza di mt.3,70 = mq.11,54 (foto n.42), da un vano lavanderia di forma trapezoidale con larghezza di mt.2 e superficie utile di mq.6,15 (foto n.45), da un vano adibito a zona notte di forma trapezoidale e lati di mt.4,90, 3,65, e larghezza di mt.4,58 che danno una superficie di mq.20,30 (foto n.47), da un altro vano largo mt.2,74 e avente superficie di mq.11,35 (foto n.48), da un servizio igienico di mt.3,62x1,50 = mq.5,43 dotato di vaso, bidè, lavandino, piatto doccia e aria forzata (foto n.49 e da un corridoio per il disimpegno del servizio igienico con i due vani adibiti a zona notte lungo mt.6,78 e larghezza variabili da 1,20 a 1,50 (foto n.46).

L'altezza interna dell'intero appartamento è di mt.3,00 con zone che scendono fino a mt.2,70 grazie alla presenza di controsoffitti, la superficie utile è di mq.105,15, la superficie lorda è di mq.120,60, la pavimentazione è costituita da mattoni in granito rosa, le pareti e i solai sono ben rifiniti, l'impianto elettrico è a norma, l'impianto di riscaldamento è dato da radiatori a pareti, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e avvolgibili esterni in pvc.

L'appartamento B è costituito da un ingresso posto all'interno della veranda comune e che dà direttamente nel vano adibito a zona pranzo di mt.4,11x4,17 = mq.17,58 dotato di finestra

esterna (foto n.51), da un piccolo vano cucina a vista dall'ingresso con misure di $mt.3,10 \times 2,50 = mq.7,75$ (foto n.52), da un ripostiglio di $mt.1,15 \times 2,75 = mq.3,16$, da un servizio igienico di $mt.2,10 \times 2,50 = mq.5,25$ con aerazione forzata (foto n.53), da un lungo corridoio largo $mt.1,25$ ed avente superficie di $mq.17,86$ e che inizia dal portone d'ingresso esterno (foto n.59, 60), da un vano adibito a camera da letto di $mt.4,26 \times 4 = mq.17,04$ dotato di finestra esterna (foto n.55), da un secondo vano adibito a zona notte di $mt.4,04 \times 3,60 = mq.14,54$ (foto n.56, 57) e da un ampio salone di $mt.9,20 \times 4,00 = mq.37,60$ dotato di n.2 finestre esterne (foto n.61).

L'altezza interna dell'intero appartamento è di $mt.2,85$, la superficie utile è di $mq.130,00$, la superficie lorda è di $mq.146,50$, la pavimentazione è costituita da mattoni in granito rosa, le pareti e i solai sono ben rifiniti, i servizi igienici, il vano pranzo e il vano cucina, risultano piastrellati su gran parte delle pareti, l'impianto elettrico è in buono stato, l'impianto di riscaldamento è dato da radiatori a pareti, gli infissi e le veneziane esterne sono in legno in buone condizioni generali e la luce interna al lungo corridoio, è data da un ampio lucernaio posto sul lastrico solare censito al sub.7 della particella 11 del foglio 36 (foto n.132 con copertura in lamiera grecate bianche).

Il Garage ha un ingresso dato da una porta basculante su via Alcide De Gasperi, una superficie utile di $mq.59,20$ ed è interamente pavimentato con mattoni di marmo, le pareti sono in cemento armato, il solaio è in laterocemento e l'altezza interna è di $mt.2,10$ (foto n.73, 74).

Il suddetto garage, ha una larghezza interna di mt.4,46 dal lato del prospetto, mt 4,04 sul lato opposto ed una profondità di mt.14,45 dal lato sinistro dell'ingresso e mt.13,75 dal lato destro in quanto è leggermente trapezoidale (vedi planimetria redatta dal ctu lotto 2).

In fondo al garage, vi è una piccolo scala a chiocciola che serve per l'accesso al soprastante piano ed esattamente, all'interno della veranda comune agli appartamenti "A" e "B" (foto n.75).

La veranda comune ai due appartamenti ha una superficie complessiva coperta di mq.94 circa, altezza minima di mt.2,45 e max di mt.2,70, ha la copertura in alluminio con vetrate dall'inizio del ballatoio esterno degli appartamenti e largo mt.1,50 e vetrate su struttura in alluminio ai lati esterni e che sono dotati di due porte per l'accesso dalla corte comune , finestre apribili e porta interna per l'accesso ad una rampa di scale che conduce al soffitto dell'appartamento per poi proseguire fino all'arrivo dell'ampio vano cucina posto su una collina soprastante (foto n.32, 33, 37).

All'interno della suddetta veranda vi è sia l'accesso ad un ascensore esterno che conduce al soprastante e ampio vano cucina che un piccolo ambiente adibito a cucinino aventi misure max di mt.2,70 e 1,25, (foto n.38, 36).

Il giardinetto si trova a destra dall'ingresso principale di via Alcide De Gasperi ed è dotato di vialetto e albero di adorno vari, (foto n.29, 30, 31).

Il vano cucina in muratura su collina, è molto scenografico in quanto è costituito da un unico ambiente con copertura data da

un tetto in legno lamellare in ottime condizioni avente altezza interna max di mt.4,30 e min di mt.2,70, superficie utile di mq.85,87 e misure interne di mt.9,62 x 9,92 con annesso vano adibito a servizio igienico di mq.6,03 avente misure interne di mt.3,05 x 1,98 (foto n.67, 68, 69, 70, 71, 72).

Il suddetto vano è dotato di una cucina in muratura con annesso piano di cottura separato e anch'esso in muratura mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera (foto n.70).

Nella parte esterna del suddetto vano, vi è una superficie pavimentata e dotata di ringhiera, di cui un tratto da ripristinare, che ricopre una superficie di circa mq.120 e posta unitamente al vano cucina, a quota superiore rispetto ai sottostanti appartamenti e dotato tra l'altro di un tavolo e sedute in cemento armato rivestito con piastrelle (foto n.65, 66).

L'ingresso al suddetto vano cucina, è dato sia da un ingresso esterno sulla via Piave che presenta una stretta stradella con elevata pendenza che dalla rampa di scala esterna che inizia dalla sottostante veranda coperta mentre in merito all'ascensore esterno, non ho ritenuto di fare le verifiche di funzionalità in quanto trattasi di un bene mobile (foto n.62, 63, 64, 66).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.



3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.



4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.



A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele, ho potuto verificare che negli immobili pignorati, vi era un nulla osta del 15.03.1974 per l'esecuzione di opere edili sul limitrofo capannone inserito nel lotto 5 e che riguardano una parte dell'appartamento "A" in quanto è stato ampliato in una sezione del piano primo dei locali destinati a ufficio (vedi zona notte circoscritta in rosso) e in una sezione ampliata dei suddetti uffici e poggiante su delle travi a sbalzo visibili dall'interno del capannone del lotto n.5 (vedi zona w.c e corridoio circoscritta con il tratteggio rosso e foto



n.129 e 130 del lotto n.5 trattato in appresso).

Inoltre, è stato reperita la concessione edilizia in sanatoria rep.104 del 2/12/1997 e la successiva agibilità che nello specifico, riguarda il garage ubicato sotto la veranda, l'intero "appartamento "B" e "appartamento "A" solo in parte in quanto manca l'ampliamento eseguito in parte sull'area adibita a uffici nel progetto del 15.3.1974 prat.87 (vedi linea in rosso della planimetria redatta dal ctu) e parte dell'appartamento realizzato sopra il capannone del lotto n.5 e poggiante su travi a sbalzo (vedi linea in rosso tratteggiata della planimetria redatta dal ctu e foto 129 e 130 del lotto 5).

Per quanto rinvenuto all'ufficio tecnico e riportato negli atti di provenienza, si riferisce quanto segue:

L'appartamento "B" è conforme sia catastalmente, in quanto inserito per intero all'interno della planimetria catastale del foglio 36 particella 11 sub.3 che urbanisticamente in forza della concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 2/12/1997 rep. 104 e della successiva agibilità del 10/02/1998 prot.616;

L'appartamento "A" non è conforme urbanisticamente sia per la diversa distribuzione degli spazi interni, sia per l'attuale planimetria catastale del foglio 36 particella 11 sub.3 che non riporta l'intera consistenza e sia per l'ampliamento eseguito all'interno del solaio del limitrofo ufficio del piano primo realizzato all'interno dell'opificio (lotto n.5) in cemento armato e censito al foglio 36 particella 11 sub.5, (vedi planimetria lotto

2 circoscritta in rosso per gli ampliamenti abusivi).

Per quanto sopra, visto che non vi è stato aumento di volume esterno, è possibile sanare il suddetto abuso edilizio presentando una pratica edilizia (CILA) con cui si accorpano al limitrofo ufficio il vano zona letto², il servizio igienico e una sezione del corridoio di mt.1,50x2,30 che si trova a confine con gli altri due ambienti.

In questo modo, sarà possibile sanare sia gli attuali uffici unitamente ai suddetti ambienti e che allo stato attuale sono in uso dell'appartamento "A" che la restante sezione del suddetto appartamento per l'abuso commesso sulla diversa distribuzione degli spazi interni.

La suddetta variazione, comporta la presentazione della nuova planimetria catastale dell'appartamento "A", con l'attuale consistenza ma con l'esclusione di tutto quello che c'è in proiezione del suddetto opificio ovvero, l'intero vano zona notte 2, l'intero servizio igienico e una sezione del corridoio di mt.1,50x2,30 posta a confine con la porta d'accesso al suddetto servizio igienico e la presentazione della nuova planimetria catastale degli uffici posti al piano primo e all'interno dell'opificio del lotto 5 a cui andranno aggiunti i suddetti vani dell'appartamento e che dovranno essere separati dall'appartamento "A" mediante la muratura di tutta la larghezza del corridoio e pari a cm.89 (foto n.46) e con l'apertura di una nuova porta sul lato muro a confine con la zona notte 2 e che riporta la misura di mt.1,05, in quanto confina dalla parte opposta con il vano ufficio riportato nella planimetria

quotata del lotto n.5.

La domanda di sanatoria, sarà presentata ai sensi dell'art.36 el D.P.R. 380/2001 e previa presentazione all'ufficio del Genio Civile di Catania del certificato CIS art.110 per l'ampliamento eseguito su travi a sbalzo del limitrofo ufficio dell'opificio del lotto n.5 ed il cui costo si stima a corpo in euro 5.000 più euro 5.000 per la pratica tecnica e per un totale di **euro 10.000,00** circa.

La veranda non è conforme urbanisticamente ma può essere facilmente sanata ai sensi dell'articolo 20 L.R. 4/2003 per la superficie max. sanabile per abitazione e pari a mq.50 e poiché l'intera veranda è stata stimata in mq.94, il ctu ha formulato una proposta di assegnazione di superficie di veranda all'appartamento "A" pari a mq.44 e all'appartamento "B" pari a mq.50 e visto che allo stato attuale la veranda è in comune tra i due appartamenti, per potere usufruire della suddetta L.R.4/2003, occorre realizzare una struttura precaria data da una parete con pannelli e/o vetrate, all'interno dell'attuale veranda in modo da poter avere una superficie di mq.44 come proposto graficamente nella planimetria quotata del lotto 2 ed evidenziato con il colore verde tratteggiato ed una di mq.50.

In questo modo, la veranda assegnata all'appartamento "A" sarà soggetta al pagamento di €/mq.50 x mq.44 = 2.200 da pagare con bollettino postale avente come causale (superfici sottoposte a chiusura con struttura precaria) con allegata idonea documentazione tecnica tra cui foto e relazione asseverata a

firma di un tecnico libero abilitato e la veranda assegnata all'appartamento "B" sarà soggetta al pagamento di €/mq.50 x mq.50 = €2.500,00 più iter uguale alla precedente veranda.

Al suddetto costo di euro $2.220 + 2.500 = €4.700,00$ andrà aggiunto anche quello tecnico che incide per circa euro 1.500 portando il costo complessivo per la regolarizzazione della veranda a **euro 6.200,00**.

Il garage è conforme urbanisticamente in quanto dotato di concessione edilizia rilasciata il 2/12/1997 rep.104 e successiva agibilità autorizzata il 10/02/1998 prot.616.

Il grande vano cucina in muratura e censito al sub.10, non è conforme in quanto dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele non è stata rinvenuta nessuna documentazione sullo stesso e tra l'altro, nell'atto di acquisto originario del 26/01/1972, l'esecutato, acquistava il solo terreno di are 27,20 censito al foglio 36 particella 11 con annesso fabbricato rurale censito con la particella 12 e che era ubicato nell'attuale cucina in oggetto ma che aveva una superficie di mq.16 che però al momento dell'acquisto, veniva dichiarato che il suddetto fabbricato rurale era diruto, salvo diverse dimostranze di regolarizzazione da parte dell'esecutato.

Per quanto sopra, visto che non ci sono gli estremi per una eventuale sanatoria edilizia, che la cubatura dell'intera particella è satura grazie alla presenza egli opifici e degli appartamenti, in alternativa di una eventuale acquisizione dal parte del comune ,

si prevede una demolizione dello stesso previa rimozione della copertura, degli infissi e dei sanitari e della successiva demolizione delle pareti e trasporto in discarica autorizzata degli inerti derivati, per un totale stimato a corpo di euro 10.000,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere presenti nel lotto 2, è pari a: €10.000 + €6.200 + €10.000 = **€26.200,00.**

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato, come sopra descritto, lo stesso non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Il lotto n.2 in catasto risulta parzialmente conforme in quanto i due appartamenti del piano primo, sono inseriti per l'intera consistenza dell'appartamento B e per la maggiore sezione dell'appartamento A nella stessa planimetria catastale del fg.36 particella 11 subalterno 3 e riportati al ceu di Grammichele con la categoria A/2, classe 5, vani 11, rendita euro 823,75, nonostante siano divisi e dotati di ingressi esterni separati.

Per quanto sopra, occorre presentare due nuovi accatastamenti

con relativo elaborato planimetrico di tutti i fabbricati pignorati e inseriti all'interno della particella 11 per un costo stima di euro 2.600 di cui euro 1.300 per l'appartamento A ed euro 1.300 per l'appartamento B.

Il garage sottostante all'attuale veranda, dovrà altresì essere accatastato con un costo stimato in euro 800,00.

L'ampio vano cucina, risulta invece accatastato e censito al ceu di Grammichele al foglio 36 particella 11 subalterno 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani rendita euro 153,39.

Il costo complessivo per gli accatastamenti del lotto n.2 è di:
 $€.1.300 + €.1.300 + €.800 = \text{euro } 3.400,00.$

7

accerti 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, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento immobiliare eseguita in data 09/10/2019, erano entrambi intestatari di tutti gli immobili pignorati mentre i fabbricati censiti all'interno del lotto n.2, visto che la cucina urbanisticamente non è ne conforme ne sanabile, che il garage comunica dall'interno con la soprastante veranda, che i due appartamenti limitrofi hanno l'ingresso comune dal cancello di Via Alcide De Gasperi e che sia la veranda che il giardinetto non risultano comodamente divisibili, si è ritenuto congruo raggrupparli in un unico lotto al fine di rendere più appetibile la vendita all'asta in quanto già il mercato immobiliare versa in una continua crisi che investe principalmente i piccoli Comuni.

8

Verificati 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato era pervenuto al signor [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 26.01.1972 rep.1040 rogato a Grammichele dal Notaio Paolo Finocchiaro e inerente il solo terreno di are 27,20 censito al nct al foglio 36 particella 11 più un piccolo fabbricato rurale di mq.16 che al momento dell'atto risultava diruto e nel quale terreno, il signor [REDACTED], aveva edificato con progetti del 11.11.1968, del 15.03.1974 e con concessione edilizia in sanatoria del 2.12.1997 gran parte degli edifici esistenti.

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 e 262 per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

2) Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;

3) Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino on-line el sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato rinvenuto un atto di trasferimento di unità immobiliare e tipologia simile a quelle in oggetto aventi una superficie commerciale di mq.120 per il piano terra e mq.120 per il piano primo e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato dal Notaio Mondello Marco di Catania il 15/06/2021 rep.516 con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 26

particella 894 sub.2, per l'importo di euro 93.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della suddetta APE di mq.240 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €387,50.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,40 (per gli appartamenti e la cucina) che porta il valore a €/mq.542,50.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min €/mq.450, max €/mq.670, ovvero un valore medio pari a €/mq.560,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €240.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.405, ovvero €/mq.592,59.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.592,59 - 15% =

€/mq.503,70 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(542,50 + 560,00 + 503,70) / 3 = €/mq.535,40.

Appartamento "B":

considerando quanto esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza fino a 25 mq e al 10% per la restante superficie di mq.105 data dal piazzale comune, la superficie del giardino di mq.270 al 10% e la superficie del lastrico solare di mq.146,50 al 15% per i primi 25 mq e al 5% per i rimanenti 121,50 mq si ricava il seguente valore:

$$\text{mq.146,50} + (25 \times 0,30) + 105 \times 0,10 + (270 \times 0,10) + (25 \times 0,15) + (121,50 \times 0,05) = \text{mq.201,32} \times \text{€/mq.535,40} = \text{€.107.786,72}$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in euro 6.200 per la regolarizzazione della veranda per l'intera superficie di mq.94 più euro 1.300 per la regolarizzazione catastale, dopodiché, la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€. 107.786,72} - (1.300 + 6.200) - 10\% = \text{€. 90.258,05}$$

Appartamento "A":

considerando la superficie del lastrico solare di mq.120,00 al 15% per i primi 25 mq e al 5% per i rimanenti 95,00 mq si ricava il seguente valore:

$$\text{mq.120,00} + (25 \times 0,30) + (95 \times 0,10) = \\ \text{mq.128,80} \times \text{€}/\text{mq.535,40} = \text{€.68.959,52}.$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale stimati in euro 1.300 più euro 10.000 per la regolarizzazione urbanistica della parte ampliata abusivamente, dopodichè, la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€.68.959,52} - (1.300 + 10.000) - 10\% = \text{€.51.893,56}$$

Garage: considerata la superficie commerciale di mq.65 si ricava il seguente valore: $\text{mq.65} \times \text{€}/\text{mq.535,40} = \text{€.34.801,00}.$

Al suddetto valore, verrà detratto il costo per la regolarizzazione catastale di euro 800 e tenendo conto delle diverse caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli appartamenti rispetto al suddetto garage, verrà considerato un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,30 per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) per un valore finale di $\text{€.34.801} \times 0,30 - \text{€.800} = \text{€.9.640,300}.$

Cucina su collina sub.10:

considerando la superficie dell'area di sedime della cucina da demolire pari a mq.109, la corte pavimentata di mq.120 e la superficie della stradella d'accesso stimata in mq.100 circa, si avranno in totale mq.329 e visto che la suddetta area si trova censita all'interno del perimetro urbano di Grammichele ed esattamente nella sottozona D-e (insediamenti produttivi esistenti) si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.50, ricavando il seguente valore:

$$\text{mq.109} + \text{mq.120} + \text{mq.100} = \text{mq.329} \times \text{€/mq.80} = \text{€26.320,00}.$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la demolizione del vano cucina abusivo e pari a euro 10.000 dopodiché, la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€26.320} - (10.000) - 20\% = \text{€13.056,00}$$

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo del lotto n.2 è pari a:

$$\text{€90.258,05} + \text{€51.893,56} + \text{€9.640,30} + \text{€13.056} = \text{€144.611,25}$$

Valore lotto n.2: €164.847,91



10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo era
completamente arredato e occupato dal signor [REDACTED]
[REDACTED], figlio del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].



11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica
utilità anche se una sezione dell'attuale via Mattarella si trova
all'interno della corte della particella 11 del foglio 36 di
Grammichele e all'interno della quale vi sono i fabbricati
pignorati dei lotti 2 e 5 (vedi certificato di destinazione
urbanistica all'ultimo rigo che descrive la part.11 come
costituita per minore parte in viabilità pubblica esistente).



12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.48
fotografie con la numerazione che va da 27 a 33 per l'ingresso
comune e la veranda vista dall'esterno, da 34 a 38 per la veranda
vista dall'interno, da 39 a 49 per l'appartamento A, da 50 a 61



per l'appartamento B, da 62 a 72 per il vano cucina su collina e da 73 a 75 per il garage, n.1 planimetria quotata in formato A/3 in scala 1:100 degli appartamenti con veranda e garage, n.1 planimetria quotata in formato A/4 del solo vano cucina su collina e n.2 planimetrie catastali del sub.3 e del sub.10.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica sulla mancanza dell'APE negli immobili pignorati, non ha potuto redigerli in quanto gli appartamenti A e B, devono prima essere accatastati con l'esatta consistenza e con i nuovi subalterni derivati.

Nel vano cucina in muratura, non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di immobile abusivo e non sanabile.



15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.



16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Grammichele tra la via Mattarella, la retrostante via Ugo La Malfa e spiazzo della scuola elementare G. Mazzini plesso Ugo La Malfa ed è composto da un immobile a piano terra in muratura con solaio in laterocemento vetusto e adibito a locale di deposito, (foto n.76, 77, 78).

Al c.e.u si trova censito al foglio 36 particella 722 sub.2 con la categoria di (unità collabenti) in forza della variazione del 7.3.2012 prot. 88743 per dichiarazione di uiu, art.19 dl.78/10 in quanto fino alla data del 6.3.2012, l'immobile era stato censito al foglio 36 particella 722 sub.1 con la categoria di deposito (C/2), classe 4, consistenza mq.145 e rendita di euro 524,20 e ancora prima era censito al catasto terreni al foglio 36 particella 722 di are 1,32.

Entrambe le due variazioni catastali erano state eseguite dall'agenzia delle entrate, ufficio territorio di Catania, in forza

della legge che censiva i cosiddetti (fabbricati fantasma).

L'immobile pignorato, confina a nord con via Mattarella ma che però in catasto risulta confinare con la corte della particella pignorata 11 non ancora frazionata dal Comune di Grammichele per esproprio per pubblica utilità, a ovest con largo scuole elementari G. Mazzini plesso Ugo La Malfa , a sud con via Ugo La Malfa e a est con fabbricato particella 205 del foglio 36.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Grammichele tra la via Mattarella, la retrostante via Ugo La Malfa e spiazzo della scuola elementare G. Mazzini plesso Ugo La Malfa ed è composto da un immobile a piano terra in muratura con solaio in laterocemento vetusto e adibito a locale di deposito, (foto n.76, 77, 78).

La struttura portante è costituita da blocchi di tufo a doppia fila con spessore di cm.45 privi di rinzafo e intonaco con ubicati all'interno n.2 pilastri in cemento armato a sostegno di una sezione della trave interna anch'essa in cemento armato ed avente la sola funzione di sostegno del soprastante solaio in laterocemento e che a causa delle infiltrazioni delle acque piovane, si sta deteriorando con conseguente crollo di gran parte delle pignatte a causa dell'ossidazione dei ferri dei travetti che stanno facendo implodere le suddette pignatte (foto n.79, 80,

81).

Il suddetto deposito ha forma trapezoidale con lato maggiore di mt.12,60 sulla via Mattarella, lato minore di mt.7,80 sulla via Ugo La Malfa e profondità di mt.12,97 per una superficie lorda di mq.132,29 e che si arrotonda a mq.132.

All'interno vi è un locale rustico privo di pavimentazione e con superficie utile di mq.99,50 con due porte metalliche larghe mt.2,95 e mt.1,35 sulla via Mattarella, di una saracinesca metallica larga mt.3 sulla retrostante via Ugo La Malfa, nonché di un ripostiglio di mq.7,20 ed un piccolo vano adibito a servizio igienico vetusto e privo di allacci, (foto n.82, 83).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

c

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele, ho potuto verificare che nell'immobile pignorato, non vi erano pratiche edilizia e che nell'atto di acquisto del 28/08/1965, l'immobile veniva trasferito con la qualità di terreno seminativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure catastali storiche, ho evinto che l'immobile pignorato era stato censito d'ufficio da parte dell'agenzia delle entrate, ufficio territorio prov. Catania ex catasto in data 24/11/2011, ai sensi del DL.78/10 ART.19 meglio definiti dal catasto (fabbricati fantasma). Con la categoria provvisoria di deposito, ovvero C/2, cl.4, rendita 524,20 consistenza provvisoria mq.145.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente, in data 7/2/2012, lo stesso ex catasto, modificava la categoria da C/2 a "unità collabenti".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, anche se dai materiali usati per l'edificazione dell'attuale deposito potrebbe anche essere stato edificato antecedentemente alla data del 01/09/1967, il sottoscritto ctu, non ha rinvenuto nessun documento e/o dichiarazioni che lo accertino ma visto che il fabbricato in oggetto compare nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

primo strumento urbanistico del Comune di Grammichele che era il PRG dell'anno 1979, si darà per certo il suddetto "1979" in merito all'esistenza certa dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra, salvo diverse dimostranze da parte dell'esecutato, si riferisce che l'immobile è abusivo ma facilmente sanabile in quanto si trova ubicato all'interno del perimetro urbano di Grammichele ed esattamente in zona B3 il cui indice di edificabilità è di mc/mq.5 (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato) che risulta sufficiente per la eventuale presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR. 380/2001.

Il costo stimato per la suddetta sanatoria, è di €5.000,00 circa.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato, come sopra descritto, lo stesso non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato, risulta conforme catastalmente in quanto trattasi realmente di unità collabenti a causa dello stato di degrado in cui versa, ovvero dell'impossibilità di creare reddito.

Per quanto sopra, si riassume che l'immobile risulta censito al

ceu di Grammichele al foglio 36 particella 722 sub.2 ex sub.1, quest'ultimo soppresso a causa del passaggio di categoria da C/2 (deposito) a F/2 (unità collabenti).

7

accerti 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, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento immobiliare eseguita in data 09/10/2019, erano entrambi intestatari dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto, non risulta comodamente divisibile in quanto inagibile.



8

Verifichi 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato era pervenuto al signor [REDACTED] in forza dell'atto di vendita rogato a Grammichele dal Notaio Vacirca in data 28/08/1965 trascritto il 01/09/1965 ai nn. 29832/24845 da potere di Failla Michele dove alla prima vendita del suddetto atto a pagine tre, veniva trasferito uno spezzone di terra esteso mq.132 e riportato in catasto articolo 8279, foglio 36 particella provvisoria 11/i.

N.B: dall'attenta lettura del suddetto atto, nelle postille a pagine cinque, viene riportato che il terreno venduto, era soggetto al pagamento del canone enfiteutico dovuto a chi di diritto ma che però non compare, nella visura storica della particella 215 ex 11/i e oggi 722, in quanto il signor [REDACTED], veniva descritto come proprietario per 1000/1000.

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 e 262 per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;

Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino online el sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato quindi rinvenuto un atto di trasferimento di una unità immobiliare a tipologia simile a quella in oggetto avente una superficie commerciale di mq.273 al piano terra mentre l'atto di vendita è stato rogato a Grammichele dal Notaio Giuseppe Dottore il 18/03/2021 rep.16839 e con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 36 particella 379 sub.6, per l'importo di euro 47.000,00, a fronte di una superficie

commerciale di riferimento ricavata dalla superficie commerciale di mq.273 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €172,16.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90 con un valore derivato di €/mq.154,94.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per le depositi e/o autorimesse: min €/mq.300, max €/mq.430, ovvero il valore minimo per la propria vetusta e pari a €/mq.300,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €110.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.270, ovvero €/mq.407,40.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.407,40 - 15% = €/mq.346,29 che conferma sostanzialmente l'ordine di

grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(154,94+300,00+346,29) / 3 = €/mq.267,00(arrotondato per difetto).

Immobile pignorato:

considerando quanto esposto e valutando la superficie del lastrico solare di mq.132 al 15% per i primi 25 mq e al 5% per i rimanenti 107 mq si ricava il seguente valore:

$$\text{mq.132} + (25 \times 0,30) + (107 \times 0,05) = \text{mq.141,10} \times \text{€/mq.267} = \text{€.37.673,70.}$$

A questo punto, andrà detratto il valore dell'affrancazione del suddetto bene per come riportato nell'atto d'acquisto del 28.08.1965 e che ammonta a €181,09.

Il suddetto valore andrà decurtata del 30% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€. 37.673,70} - \text{€.181,09} - 30\% = \text{€. 26.244,82}$$

Valore lotto n.3: €26.244,82



10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo era libero.



11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica
utilità.



12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.8
fotografie con la numerazione che vanno dal n.76 al n.83 e n.1
planimetria quotata dell'intero lotto 3 redatta dal sottoscritto
CTU.



13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla
presente.





14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

L'immobile pignorato non è soggetto alla certificazione energetica in quanto risulta catastalmente, unità collabente.



15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.



16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.4 si trova ubicato a Grammichele in via Pietro Nenni snc ed è costituito da un capannone in cemento armato avente misure esterne di mt.13 x 27 per complessivi mq.351 e altezza interna di mt.10,15 con annessa corte di mq.1.944 nonché censito al ceu al foglio 36 particella 262 subalterno 1 e limitrofo fondo censito al nct al foglio 36 particella 5 di mq.1.944 adibito ad ingresso secondario del suddetto capannone e con ubicati all'interno di esso n.1 tettoia vetusta di mt.4,90x24,80= mq.121,50 e n.2 box limitrofi in lamiera zincata di mt.5,60x4,50= mq.25,20 e mt.4,60x6,40= mq.29,50 (vedi n.2 planimetrie quotate redatte dal ctu e foto n.84, 85, 97, 98). Gli immobili che costituiscono l'intero lotto n.4 confinano a nord e a est con Via Piave, a sud con Via Pietro Nenni e a ovest con Via Alcide De Gasperi.

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato è costituito da un capannone di mq.351 dato dalle misure esterne di mt.13 x 27, altezza interna dal pavimento al solaio pari a mt.10,10 e annessa corte di mq.709.

Il capannone è censito al ceu di Grammichele al foglio 36 particella 262 sub.1 e al nct foglio 36 particella limitrofa n.5 di mq.1.944 adibita ad area di manovra e sosta mezzi con allocati all'interno di esso una tettoia in lamiera zincata vetusta di mt.4,90 x 24,80= mq.121,50 e n.2 box in lamiera grecata on saracinesche metalliche aventi misure esterne di mt.5,60 x 4,50 = mq.25,20 e mt.6,40 x 4,60 = mq.29,50 (foto n.84, 85, 97, 98).

Il capannone ha la struttura portante in cemento armato data da travi rovesce in fondazione collegati tra di loro, n.6 pilastri da cm.40x60 sul lato nord del muro, n.6 pilastri sul lato sud del muro, n.6 pilastri ubicati nella mezzeria tra le due pareti aventi misure di mt.27 dai due lati maggiori del capannone e ampie finestre collocate sui quattro prospetti del capannone e poste a quota di mt.8,35 rispetto al piano calpestabile (vedi planimetria quotata dal ctu e foto n.89, 90, 91).

Il capannone è dotato di pavimentazione industriale al quarzo di colore (foto n.93), di n.2 grandi porte in ferro di mt.5,56 x 4,70 d'altezza sul prospetto del lato est (foto n.84), n.2 porte in ferro di mt.3,00x2,95 sul lato ovest a quota di pavimento (foto n.86) più n.2 porte di pari dimensioni in allineamento delle precedenti

collocate sopra la prima trave di collegamento del capannone e posta a quota di mt.3,00 dal pavimento e che le rendono inutilizzabili (foto n.85, 86), n.1 porta in ferro sul lato sud e che comunica con l'adiacente via Pietro Nenni (foto n.87), n.1 porta in ferro di mt.2,80x2,85 d'altezza posta sul lato nord a quota superiore rispetto al pavimento del capannone di mt.3,60 e a quota stradale con l'adiacente piazzale asfaltato della particella pignorata 5 (foto n.88, 91), copertura data da un ampio solaio in laterocemento che a causa delle infiltrazioni delle acque piovane nella vetusta guaina soprastante, stanno facendo implodere tutte le pignatte a causa dell'ossidazione dei travetti prefabbricati e facendoli crollare nel sottostante pavimento nonostante siano state apposte delle reti di protezione all'interno del suddetto solaio (foto n.89, 90, 91, 92).

I diciotto (18) pilastri in cemento armato, alla quota di mt.8,45, sono dotati di mensole in c.a. sopra le quali vi sono poggiate quattro (4) travi in acciaio a doppia T per lo scorrimento di due soprastanti montacarichi elettrici (foto n.89, 90, 91).

Il capannone è dotato di un angusto servizio igienico di mt.1,85 x 1,50 x mt.1,85 d'altezza dato da un pannello di copertura precario con base ubicata a quota maggiore rispetto alla pavimentazione del capannone di mt.1,70 e raggiungibile da una piccola scala metallica nonchè sostenuto da un piccolo solaio ancorato sull'angolo s/o della parete e da una piccola trave a doppia T che funge da pilastro (foto n.93, 94).

All'interno del capannone, al momento del sopralluogo veniva svolta un'attività artigianale di officina di riparazione e alla

costruzione di furgoni e trasformazione di veicoli industriali da parte della società srls [REDACTED] in qualità di locatario (contratto n.1810 del 02/02/2021 agenzia delle entrate e consegnato al custode Avv.Piergiuseppe Arena).

Nella corte retrostante del capannone e posta in direzione ovest a confine con la via Alcide De Gasperi, vi è un'area adibita a deposito materiali ferrosi (foto n.86) mentre nella corte del prospetto principale sul lato est ed esattamente sul confine con la via Pietro Nenni, vi è un ingresso dotato di cancello ed un piccolo locale prefabbricato dotato di due porte più finestrella (foto n.95, 96).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele, ho potuto verificare che il capannone in oggetto era stato edificato con concessione n.89 del 21/03/1986 e successiva concessione di variante ad eseguire attività edilizia rilasciata il 07/06/1991 pratica 12 prot.689 con cui veniva edificato l'attuale capannone che però presentava una piccola incongruenza tra le altezze interne dichiarate sia nelle due planimetria catastale del 11/06/1992 e 9/3/2020 che nella planimetria di progetto che riportano tutte e tre l'altezza di mt.9,50 rispetto a quella di mt.10,10 rilevata dal sottoscritto ctu in fase di sopralluogo ma che verrà confermata per la conformità del capannone in quanto riportata anche nel certificato di collaudo del 7/2/1991 redatto dall'ing. Mario Gulizia e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catania in data 15/2/1991 posizione 31031.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, il capannone pignorato si ritiene urbanisticamente.

N.b: il sottoscritto ctu, con istanza integrativa del 14/10/2021 prot. 19936, faceva richiesta al settore dell'ufficio tecnico per il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rilascio della documentazione inerente il capannone di via Pietro Nenni in catasto censito al foglio 36 particella 262 sub.1 e l'ufficio, in data 18/10/2021 prot.20145, mi inviava via pec una attestazione in cui si riferiva che:

in data 22/04/2021 prot.7833, veniva presentata una SCIA per la variazione di destinazione d'uso da insediamento produttivo ad attività officina meccanica.

In data 18/05/2021 prot. 9524, l'ufficio inviava con pec prot. 9524, una richiesta di integrazione documentazione al Geom. Palermo Pietro in qualità di tecnico del proprietario [REDACTED], da produrre entro 30 giorni per il proseguimento dell'istruttoria della suddetta SCIA.

Il 25/05/2021 prot. 10144, veniva inviata all'ufficio tecnico della documentazione avente per oggetto "integrazione e sostituzione documenti SCIA n.36/2021 prot. 7833 del 22/04/2021 e specificatamente parte dei nuovi elaborati grafici.

In data 22/06/2021 prot. n. 12320, l'ufficio fa una ulteriore richiesta di integrazione documenti ma visto che non è stata prodotta altra documentazione, la suddetta richiesta con SCIA richiesta in data 22/04/2021 prot. 7833, era stata archiviata per mancata produzione di documentazione richiesta alla ditta, in quanto è stata prodotta in parte.

Per quanto sopra riporta, il sottoscritto C.T.U. conferma che la destinazione d'uso è rimasta invariata, ovvero (insediamento produttivo (deposito macchine), che in catasto è distinta con la categoria C/2. All'interno della corte del capanone particella 262, vi è un piccolo prefabbricato a confine con la via Pietro

Nenni ed in prossimità del cancello d'ingresso (foto n.95) che dovrà essere rimosso unitamente ai due box e alla tettoia della limitrofa particella 5 del catasto terreni e facente parte dello stesso lotto 4, in quanto non conformi e non sanabili per un costo a corpo stimato in euro 3.000.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato e la presenza della particella 5 all'interno del lotto n.4, è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica ed in cui il suddetto lotto ricade nel piano regolatore generale nella sottozona "D-e" Insediamenti produttivi esistenti.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Il capannone censito al foglio 36 particella 262 sub.1, categoria C/3, classe 1, consistenza mq.326, rendita euro 707,13 in ditta a [REDACTED] proprietario per 1000/1000, catastalmente non è conforme in quanto non ha ottenuto da parte del Comune di Grammichele l'autorizzazione con (CILA) per il cambio di destinazione urbanistica e richiesta dall'esecutato in data 22/04/2021 con prot. 7833 mentre in merito al piccolo

prefabbricato ivi presente all'interno della corte del capannone part.262 sub.1 e dei box in lamiera e limitrofe tettoie, non si ritiene che debbano essere accatastate in quanto abusive e quindi suscettibili di rimozioni.

In conclusione, per la conformità catastale del capannone, occorre ripresentare un nuovo accatastamento per il ripristino della categoria catastale di deposito e identificata con la categoria C/2.

Il costo per il suddetto nuovo accatastamento, viene stimato in **euro 2.000.**

7

accerti 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, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento immobiliare eseguita in data 09/10/2019, erano entrambi intestatari dei beni pignorati e riportati all'interno del lotto 4 .

La particella 5, non è divisibile dal limitrofo capannone con corte particella 262 sub.1 in quanto rappresenta un unico lotto grazie alla presenza di un'unica recinzione che rende meglio fruibile l'attività svolta all'interno del limitrofo capannone e meglio commercializzabile.

8

Verifici 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che la particella 262, era pervenuta al signor [REDACTED] per la piena proprietà in forza dell'atto di vendita rogato a Grammichele dal Notaio Finocchiaro il 27/06/1972 e trascritto nel 1972 al n.22337 da potere di [REDACTED] e che trasferiva l'originaria particella censita al catasto terreni e poi passata all'urbano grazie all'edificazione e all'accatastamento dell'attuale capannone.

La particella 5 del catasto terreni, era pervenuta al signor

[REDACTED] per il diritto di livello, in quanto il demanio dello stato risulta il diritto del concedente da potere di [REDACTED] anch'essi livellari, vedi visura catastale storica allegata.

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

1) Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 e 262 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

2) Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;

3) Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Capannone foglio 36 particella 262 sub.1:

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dei vizi presenti nella particella 5 del foglio 36 del catasto terreni che risulta gravata dal diritto del concedente e che verrà stima separatamente, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino on-line del sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato rinvenuto un atto di trasferimento di unità immobiliare e tipologia simile a quelle in oggetto aventi una superficie commerciale di mq.273 al piano terra e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato a Grammichele dal Notaio Giuseppe Dottore in data 18/03/2021 rep.16839 e con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 36 particella 379 sub.6, per l'importo di euro 47.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della suddetta APE di mq.273 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €172,16.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5 aumentando il valore a €/mq.430,40 a causa della potenzialità data dalla volumetria interna.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per capannoni tipici: min €/mq.250, max €/mq.420, ovvero un valore pari a €/mq.360,00 scaturito a causa della potenzialità data dalla volumetria interna esistente.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €380.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.1.200, ovvero €/mq.316,66.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.316,66 - 15% = €/mq.269,16 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(430,40 + 360,00 + 269,16) / 3 = €/mq.353,00 (arrotondato per difetto).

La somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

capannone: €/mq.353xmq.351= €123.903,00

corte capannone: €/mq.25x709=€17.725,00

$€.123.903 + €.17.725 - 10\% = \mathbf{€.141.628,00}$

Al suddetto valore, dovrà essere decurtato il costo per la rimozione delle opere abusive e stimato in euro 1.000 + il costo per la redazione di un nuovo accatastamento e stimato in euro 2.000 più quello per il ripristino del solaio di copertura di mt.351 e inerente la rimozione dell'attuale guaina, lo smaltimento e la posa in opera di quella nuova nonché il ripristino del sottostante solaio da farsi previo montaggio di un idoneo ponteggio interno e che complessivamente avranno un costo stimato di circa €28.000 e quindi riducendo il valore a:

$€. 141.628,00 - (€28.000 + €2.000 + €1.000) = \mathbf{€.110.628,00.}$

Terreno particella 5:

considerando la superficie di are 19,44 e pari a mq.1.944 che risulta essere quasi completamente asfaltata, si ritiene congruo assegnare il valore di €/mq.25,00 mq e che somma il valore del terreno a: $\text{mq.1.944} \times \text{€/mq.25} = \mathbf{€. 48.600,00.}$

Al suddetto valore andranno detratti i costi sia per la rimozione delle modeste opere inserite all'interno del lotto 4 e consistenti nel piccolo vano prefabbricato esterno posto all'interno della corte del capannone particella 262 sub.1, nella rimozione della tettoia e dei due box ubicati all'interno della particella 5 per una somma stimata in euro 1.500 e nell'affrancazione del terreno che risulta gravato dal diritto del concedente e che in forza del reddito dominicale di euro 9,04, in forza della rivalutazione dell'80%, del coefficiente istat e del canone calcolato di euro 215,44, somma a euro 4.308,83.

la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 48.600,00 – (€.1500+€.4.308,83) - 10% = €. **38.512,05**

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo del lotto n.4 è pari a: €.110.628,00 + €.38.512,05 = €.149.140,05

Valore lotto n.4: €.149.140,05

10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo non era libero in quanto dato in locazione alla società srls saicar, con sede in Grammichele via Pietro Nenni n.1 e che l'ha adibita ad attività artigianale di officina di riparazione e costruzione di furgoni e trasformazione di veicoli industriali in forza del contratto di locazione ad uso commerciale registrato all'agenzia delle entrate di Catania il 2/02/2021 n.1.810.

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per P. utilità.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.16 fotografie con la numerazione che va da 84 a 96 per il capannone censito al foglio 36 particella 262 sub.1 e da 97 a 100 per la particella 5 del foglio 36.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica eseguite sul portale della Regione Siciliana dell'energia (SIENERGIA), ha

verificato che vi è un attestato di prestazione energetica sul capannone avente categoria catastale C/3, con validità fino a dicembre 2030 e avente classe G = 245,63 Kwh/mc anno e che mi è stato prodotto in copia dal custode delegato.

N.b: la suddetta certificazione, dopo il cambio di destinazione d'uso catastale, ovvero dopo che sarà passata dalla categoria C/3 alla categoria C/2, dovrà essere annullata previo richiesta da farsi alla Regione Siciliana a mezzo di apposita istanza motivata.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

LOTTO: 5

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il lotto n.5 è costituito da tre opifici comunicanti dall'interno tra di loro, da uffici posti al piano primo dell'edificio avente l'ingresso da via Alcide De Gasperi (foto n.101) e da una sezione di area libera dotata di cancello dal prospetto della via Alcide De Gasperi (foto n.101, 105, 106).

I tre opifici sono comunicanti tra loro ed hanno struttura in cemento armato con copertura data da un solaio in laterocemento per quello censito al foglio 36 part.11 sub.4 e sub.5 e struttura in muratura con copertura data da lastre di eternit poggianti su travi reticolari a doppie falde per la sezione a confine con la via Mattarella e a una falda inclinata per la sezione dell'opificio intercluso censito al foglio 36 particella 11 sub.6 (foto n.107, 135).

Gli uffici si trovano al piano primo e sono costituiti da tre vani, un servizio igienico, un disimpegno, un ripostiglio ed un vano scala in comune con il soprastante sub.7 dato da un lastrico solare. Gli immobili che costituiscono l'intero lotto n.5 confinano a

nord con i due appartamenti pignorati del lotto n.2 e censisti al ceu al foglio 36 part. 11 sub.3, a est con via Alcide De Gasperi, a sud con via Mattarella e a ovest con il plesso scolastico Ugo la Malfa, inserito all'interno della part. 681 del foglio 36 del nct.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato è costituito da due limitrofi opifici al piano terra e comunicanti tra di loro dall'interno e da un piano primo adibito a uffici (vedi planimetria del lotto 5 redatta dal ctu).

Il primo opificio principale, ha struttura in cemento armato con travi ,pilastri e solaio in laterocemento ed è dotato di due grandi porte esterne aventi misure di mt.6,10 x 4,15 d'altezza (foto n.101), larghezza interna di mt.16,06 x mt.53 circa dal lato nord e mt.46,50 circa dal lato sud (foto n.107, 108,109) mentre l'altezza interna è di mt.7,22 per l'opificio di maggiore estensione e mt.4,05 per una sezione a nord di mt.10,32x13,67 (foto n.120) e che confina con degli spogliatoi e servizi igienici vetusti e con il soprastante appartamento pignorati del lotto 2, (foto n.121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128).

L'opificio centrale ha la copertura data da un ampio solaio in laterocemento che nonostante sia ricoperto dall'esterno con della guaina, presenta nella vistose infiltrazioni di acqua e che a causa dell'ossidazione delle armature metalliche dei travetti prefabbricati del solaio, hanno fatto implodere gran parte delle

pignatte con caduta dall'alto sul pavimento (foto n.110, 111, 112, 114, 114).

Come rimedio provvisorio, era stata apposta una rete metallica che però non copre l'intera superficie del solaio, posto a mt.7,22 di quota, dalle cadute dall'alto di sezioni di pignatte, (foto n.113, 114).

Sul lato n/o del suddetto opificio in cemento armato, vi sono sei piccole rientranze dotate di solaio posto a mt.348 dal piano terra e separate da muri e pilastri di cui tre sono dotati di porta per l'accesso in quanto chiusi da tutti i lati ed i rimanenti tre, sono rimaste aperte e collegate all'area libera dell'opificio (foto n.115, 116).

Soprastante alle suddette rientranze, vi è in proiezione un piano rialzato occupante la stessa superficie e adibito a ricovero attrezzi vari che è raggiungibile per mezzo di una scala in ferro (foto n.117, 118).

Sul lato n/o dell'opificio, vi è una sezione di mt.10,12x13,67 x mt.4,05 d'altezza adibita anch'essa alle lavorazioni dell'opificio e confinante con un piccolo corridoio avente altezza di mt.2,30 che serve per l'accesso ai cinque piccoli vani adibiti a servizi igienici e pilozze vetuste.

Al centro delle due grandi porte d'accesso esterne, vi è una porta che dà in un vano scala a doppie rampe di mt.2,40 x 5,11 per l'accesso ai soprastanti locali adibiti a uffici con servizio igienico del piano primo e per l'accesso al soprastante solaio di copertura denominato "lastrico solare" (foto n.140, 141, 131, 132).

La superficie utile dell'intero piano terra è di mq.946 compresa quella del piano rialzato mentre la superficie lorda è di mq.1.170 oltre mq.800 dati dal soprastante lastrico solare.

Il piano primo adibito a uffici è raggiungibile da un vano scala pavimentato con mattoni di granito grigio di mt.2,40 x 5,11 = mq.12 (foto n.140, 141) e che a destra presenta una porta che dà in un locale confinante con l'appartamento "A" del lotto 2 ed aventi misure di mt.3,18 x 5,00 = mq.16,75 circa, (foto n.145) mentre la porta centrale del vano scale al piano primo è quella che dà in un piccolo ripostiglio di mt.2,92x1,55=mq.4,47 (foto n.147).

Sul lato sinistro della porta del pianerottolo di scale del piano primo, si accede ad un disimpegno di di mt.2,71 circa x 2,67=mq.7,50 con vista sul sottostante opificio (foto n.146, 148) e dotato di porta in legno che dà in un servizio igienico di mt.3,83 circa x1,50=mq.5,74 (foto n.142), in un vano ufficio dotato di finestra dalle misure interne di mt.5,00x3,77=mq.18,85 (foto n.144) ed in un altro vano ufficio dotato di finestra con misure di mt.2,98x3,82=mq.11,38 (foto n.143).

L'interno piano primo ha un'altezza interna di mt.2,81, tutti i vani sono dotati di finestre in alluminio a taglio freddo con vetro singolo e avvolgibili esterni in pvc in uso negli anni 90, di pavimentazione in granito e muri vetusti a causa sia di alcune piccole infiltrazioni che degli sbalzi termici dati delle finestre e del muro esterno del lato sud che è costituito da mattoni forati con spessore di cm.8 e al rustico dal prospetto del lato sud (foto

n.103).

Gli uffici sono stati edificati su un solaio in laterocemento dalla larghezza complessiva di mt.7,15 di cui mt.1,25 a sbalzo (foto n.129) circa per mt.13,30 circa meno la superficie del retrostante servizio igienico e ubicato all'interno dell'appartamento "A" del lotto n.2 e che danno una superficie lorda del piano primo adibita a uffici pari a mq.91 circa.

n.b: l'intera superficie lorda del piano primo e che comprende sia gli uffici che una sezione dell'adiacente appartamento, denominato nel lotto n.2 (appartamento "A"), è di circa mq.120.

Il secondo opificio limitrofo ha struttura portante in muratura con soprastante copertura data un tetto in eternit a doppie falde inclinate con travi reticolari aventi altezza min. di mt.4,16 e max. di mt.5,80 nonché confinante con la via Mattarella ed una copertura inclinata in eternit aventi altezza min. di mt.4,30 e max. di mt.4,50 interclusa tra il precedente tetto e il solaio di copertura dell'opificio in cemento armato, (foto n.134, 135).

Il suddetto opificio in muratura, è collegato al limitrofo con struttura in cemento armato, grazie alla presenza di due porte di mt.2,50 e mt.2,00 di larghezza ed è diviso in due sezioni di forma trapezoidale in quanto edificati in epoche diverse di cui una si trova direttamente a confine con l'opificio in cemento armato con misure interne di mt.23,80 dal lato maggiore, mt.20,95 dal lato minor e larghezza di mt.8,00 pari a mq.178 e l'altra collegata da due porta di mt.2,00 e mt.3,85 avente misure di mt.20,95 dal lato maggiore, mt.14,41 dal lato minore e

larghezza di mt.12,45 pari a mq.220,11.

All'interno della seconda sezione del suddetto opificio, vi sono due vani di mt.6,98x3,15=mq.21,98 con porta, finestra e altezza di mt.2,45 data da un solaio in laterocemento (foto n.137) ed un altro collegato di mt.5,85x3,45=mq.20,14 con porta e altezza di mt.2,95 data da un solaio in laterocemento (foto n.138), aventi funzione di ambienti per la verniciatura e dotati di sottostante recipiente per la raccolta delle acque di scarto, oramai in disuso e di impianto di areazione esterna, (foto n.106).

Tra i due suddetti vani, vi è un piccolo ripostiglio di mq.1,35 mentre a ovest, due vetuste finestre ed una porta in ferro sulla via Mattarella che è dotata di piano rialzato con gradini esterni (foto n.106), una parete interna in cemento armato di mt.10 per mt.2,00 d'altezza (foto n.136) ed una struttura interna in muratura con altezza di mt.1,90 con porta e finestra dentro la quale vi sono due vetusti ambienti adibiti a ripostiglio e servizio igienico (foto n.139).

La superficie lorda dell'opificio in muratura è di mq.433 mentre quella utile è di mq.401,50.

Il terreno intercluso su due lati dai muri esterni degli opifici pignorati e da un lato dal muro del limitrofo deposito censito al foglio 36 particella 216 di proprietà di altra ditta, si trova all'interno della corte della particella 11 ed è dotato di cancello esterno scorrevole (foto n.103,104) e di cui, per come riferitomi dal figlio del signor [REDACTED], una metà è in uso degli opifici pignorati mentre l'altra metà, è in uso del limitrofo deposito e che vi deteneva tranci di marmo di vari generi (foto

ASTE
GIUDIZIARIE®

n.105).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra, si riassume che gli opifici hanno una superficie lorda pari a circa mq.1.605,00, un lastrico solare di circa mq.800,00, una superficie lorda del vano scala e degli adiacenti uffici al piano primo di circa mq.91, una superficie dell'area esterna dotata di cancello scorrevole sulla via Alcide De Gasperi di circa mq.78.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Grammichele, ho potuto verificare che i fabbricati del lotto 5, sono stati edificati in tre periodi diversi e con altrettanti titoli autorizzativi meglio sotto riportati:

(1)

Licenza per esecuzione dei lavori pratica 96 del 11/11/1968 con cui veniva autorizzata l'edificazione dell'opificio in muratura a confine con la via Mattarella e identificato al ceu al foglio 36 particella 11 subalterno 6 che però risulta accatastato unitamente al limitrofo opificio descritto al punto 3.

(2)

Nulla osta per esecuzione lavori edili n.87 del 15/03/1974 con cui veniva autorizzata la costruzione di un opificio dalle misure esterne rilevate dall'architettonico allegato ma non quotato, di mt.18,80 x 45,10 = mq.820,82 di cui una sezione completamente a confine con la via Alcide De Gasperi era completamente adibita a uffici al piano primo e che occupava una superficie lorda di mt.4,90 x 18,20 ed una sottostante sezione al piano terra di mt.4,90 x 18,20 adibita a tre servizi

igienici con ampio antibagno, un vano scala, un ingresso per l'accesso al suddetto opificio, una zona ufficio e una sala mensa e che al ceu risulta accatastato al foglio 36 particella 11 subalterno 5 più subalterno 7 che invece costituisce l'attuale lastrico solare.

(3)

Concessione edilizia in sanatoria n.906 del 30/09/1986 ai sensi della L.47/85 e rilasciata il 02/12/1997 con cui veniva sanato l'opificio in muratura intercluso tra quello confinante con via Mattarella e quello descritto al precedente punto 2 mentre al ceu si trova censito al foglio 36 particella 11 sub.6 che però risulta accatastato unitamente al limitrofo opificio descritto nel precedente punto 1.

(4)

Agibilità n.616 del 10/02/1998.

Premesso che il suddetto certificato di agibilità veniva autorizzato a firma del signor Sindaco del Comune di Grammichele in data 10/02/1998 al n.616 di protocollo in quanto era stata verificata la domanda di condono edilizio n.906/86 ed il successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.104 del 2/12/1997, il certificato di idoneità statica dell'immobile, la ricevuta della presentazione per l'accatastamento degli immobili in oggetto, la perizia giurata del 5.2.1998 redatta dall'Arch. Salvatore Rizzo, la conformità dell'impianto elettrico, la verifica dell'impianto di terra effettuato dall'istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro in data 30.5.1997, in merito alla conformità

urbanistica si è giunti alle seguenti conclusioni meglio sotto riportate.

Premesso che l'agibilità è il documento finale che certifica la regolarità urbanistica di un immobile, che l'autorizzazione all'agibilità del 10/02/1998 n.616 era stata rilasciata sugli immobili adibiti a laboratorio artigianale di Via Alcide De Gasperi, riferita alla domanda di condono edilizio n.906 del 30.09.1986 eretto sul terreno distinto al catasto di Grammichele al foglio 36 particella 11 sub.2 e poiché il sub.2, già alla data del rilascio del certificato di agibilità del 10/02/1998, era stato soppresso in data 19/10/1984, ovvero quattordici (14) anni prima e che dalla soppressione del sub.2 della particella 11 del foglio 36 furono costituiti i nuovi sub.4, 5, 6, 7 che complessivamente costituiscono l'intera superficie degli opifici pignorati, il sottoscritto c.t.u., considererà conformi urbanisticamente, tutte le parti dell'opificio riportate nelle planimetrie catastali del 19/10/1984 e presentate al catasto in data 07/09/1984 in quanto, le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi rinvenuti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Grammichele potrebbero anche essere incomplete a causa di smarrimenti e/o archiviazione di progetti in altre pratiche edili a causa anche dei vari trasferimenti delle pratiche da un sito all'altro nel corso degli anni, furono invece ritenute conformi dallo stesso ufficio tecnico di Grammichele con parere positivo del 17/02/1997 e per come meglio riportato nell'allegato certificato di agibilità del 10/02/1998 n.616.

CONFORMITA' OPIFICIO IN MURATURA

La prima sezione dell'opificio in muratura ed edificata con progetto del 11/11/1968 prat.n.96, ha forma trapezoidale con copertura data da un tetto a doppie falde inclinate con struttura data da travi reticolari e soprastanti lastre di eternit con altezza da progetto max. di mt.650 e min. di mt.4,90 circa e che nella planimetria catastale del sub.6 presentata il 19/10/1984 l'altezza era stata indicata in mt.6,50 e che invece dal mio rilievo aggiornato risulta un'altezza max. di mt.5,80 e minima di mt.4,16 dall'interno, si riferisce che l'altezza indicata nella planimetria catastale era quella massima mentre nella planimetria catastale, si sarebbe dovuto indicare l'altezza min. e max dall'interno o in alternativa, quella media che però non d'ha l'esatta percezione dello stato dei luoghi.

A prescindere dal suddetto errore catastale, un'altra difformità è data dalla mancanza delle quattro finestre esterne sul prospetto di Via Mattarella, dalla mancanza dell'indicazione della vetusta costruzione interna di un ripostiglio e un adiacente servizio igienico /foto n.139) aventi solaio interno all'opificio in laterocemento e altezza interna di mt.1,90 e che dalla vetustà dell'opera, si stima che siano già preesistenti dalla data dell'accatastamento del 19/10/1984 e dalla mancanza dell'indicazione dei due vani con altezze interne di mt.2,45 e 2,95 date da due solai interni all'opificio e realizzati in laterocemento (foto n.137, 138).

Per quanto sopra, si riferisce che le altezze interne rilevate dal

sottoscritto sono conformi in quanto sia quelle da progetto che catastali sono simili e che la differenza tra quelle rilevate dal ctu possano essere attribuite ad un innalzamento della pavimentazione interna in quanto la struttura portante non presenta tracce o segni di eventuali innalzamenti (foto n.106,139).

Quindi, le opere abusive presenti nell'opificio sono solo quelle date dalla realizzazione del vetusto ripostiglio e dell'adiacente servizio igienico (foto n.139), dalla realizzazione dei due vani con solaio interni in laterocemento di mt.2,45 e 2,95 (foto n.137) e dalla realizzazione delle quattro finestre esterne sul prospetto di via Mattarella (foto n.106) mancanti nella planimetria catastale e che possono essere sanate mediante la presentazione di una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art.36 ed il cui costo tecnico viene stimato in **euro 5.000,00.**

La seconda sezione dell'opificio in muratura e sanata con concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 pratica n.104, ha forma trapezoidale con copertura data da un tetto a unica falda inclinata costituito da travi reticolari e copertura in eternit con altezza da progetto max.di mt.6,50 e min. di mt.5,00 circa e che nella planimetria catastale del sub.6 presentata il 19/10/1984, l'altezza era stata indicata in mt.6,50 mentre dalle misure rilevate dal sottoscritto ctu, l'altezza era max. di mt.5,50 e minima di mt.4,30 dall'interno per cui si riferisce che l'altezza indicata nella planimetria catastale era

quella massima mentre invece doveva essere indicata l'altezza min. e max dall'interno o in alternativa, quella media che però non d'ha l'esatta percezione dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra, si riferisce che le altezze interne rilevate dal sottoscritto sono conformi in quanto sia quelle da progetto che catastali sono simili e che la differenza tra quelle rilevate dal ctu possano essere attribuite ad un innalzamento della pavimentazione interna in quanto la struttura portante non presenta tracce o segni di eventuali innalzamenti (foto n.133, 134).

L'opificio principale in cemento armato, dal confronto con la planimetria catastale del sub. 5, risulta che in fondo a destra dall'ingresso principale, vi era una scala per l'accesso all'attuale piano rialzato accertato dal sottoscritto ctu in fase di sopralluoghi ma che nella planimetria catastale del 19/10/1984, non riportava i sottostanti ripostigli e rientranze che dovevano essere pure presenti all'epoca della redazione della suddetta planimetria catastale del 19/10/1984 in quanto se era stato realizzato in piano rialzato, di conseguenza doveva esserci anche il piano sottostante e quindi, a modesto parer del sottoscritto ctu, si ritiene che l'attuale consistenza rilevata in fase di sopralluoghi, sia conforme e che debba essere ripresentata la sola planimetria catastale con la causale di (migliore rappresentazione grafica dei luoghi) confermando la conformità urbanistica dell'opificio del sub.5.

Non risulta invece conforme, l'intero piano terra realizzato

all'interno dell'opificio del sub.5 e quindi senza aumento di volume ma solo di superficie, adibito per la maggiore consistenza a uffici e per minor parte a abitazione in quanto vi è una sezione dell'appartamento del lotto 2 e denominato "appartamento A".

Nel suddetto piano primo non è stata mai presentata nessuna pratica ne edile ne catastale, ad eccezione del progetto datato 15/03/1974 n.87, in cui vi era un'area a piano primo destinata a uffici avente una larghezza stimata di mt.4,90 a fronte di quella rilevata dal ctu e pari a mt.7,15 circa e una lunghezza pari a quella dell'intero prospetto dritto del capannone principale di via Alcide De Gasperi a fronte di quella rilevata e pari a mt.16,80.

Attenzionando però la planimetria dell'opificio censito al foglio 36 particella 11 subalterno 5 e presentata in catasto il 7/9/1984, si può notare che veniva già riportata l'area degli attuali uffici al piano primo per mezzo di una linea tratteggiata che riportava la seguente dicitura (al di sopra della seguente quota non appartiene all'opificio in quanto area di appartenenza all'appartamento), e quindi, visto che l'area descritta faceva riferimento alla quota di mt.4,10 riportata nella planimetria catastale e che la stessa ricopre l'intera superficie calpestabile degli uffici (foto n.129, 130), si arriva alla conclusione che l'ampliamento del piano primo sia stato fatto tra il 1979, per come da atto di notorietà allegato e il 7/9/1984 ovvero alla data della presentazione della planimetria catastale del sub.5 che certificava già l'esistenza del suddetto piano primo.

Quindi per quanto sopra, nonostante l'intero piano primo fosse stato già previsto nel suddetto progetto del 15/03/1974 n.87 ma non realizzato a quella data in quanto non è stato riportato nè negli architettonici della sanatoria n.906 del 30.09.1986 e nè nell'agibilità autorizzata il 10.02.1998 al n.616 mentre invece è stata già descritta l'esistenza nella suddetta planimetria catastale del 7/9/1984 e inerente il sub.5, l'ampliamento del piano primo e adibito a uffici e abitazione in minor parte, è da ritenersi completamente abusivo per la superficie stimata di mq.120 circa.

In conclusione si riferisce che nonostante ciò, visto che gli uffici del piano primo sono stati realizzati all'interno dell'opificio principale censito al foglio 36 particella 11 subalterno 5, che l'epoca di riferimento della loro realizzazione è da stimarsi tra il 1979 e il 7/9/1984 e che i suddetti uffici non danno aumento di volume, sarà possibile presentare una domanda di sanatoria per la superficie di mq.80 e ampliata a quella limitrofa del vano denominato "salone" di mq.40,12 = mq.120 circa (vedi planimetria dell'area del p.1° redatta dal ctu).

La pratica della suddetta sanatoria, dovrà essere presentata ai sensi dell'art.36 del D.Lgo 380/2001 a condizione che , per come già riportato al punto 9 del lotto n.2, all'ufficio , venga inglobata , per mezzo di un'apertura a mezzo porta, la superficie limitrofa data dal vano denominato (zona notte 2) con l'adiacente servizio igienico e una sezione del corridoio di cm.89 x 2,30 che dovrà essere murata in modo da separare l'appartamento dai suddetti vani a servizio dell'ufficio.

La suddetta modifica si renda necessaria in quanto l'appartamento non può essere inserito all'interno dell'opificio del sub.5.

La suddetta pratica di sanatoria, ha un costo stimato di euro 10.000 circa.

N.b: l'ampliamento del piano primo, è stato realizzato allungando la superficie calpestabile del vano "salone" da mt.6,80 a mt.16,80 e la larghezza che da mt.5,90 è passata a mt.7,15 de di cui mt.1,25, poggiante sulle travi a sbalzo dei sottostanti piastri, vedi planimetria dell'area e foto n.129, 130).

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato e la presenza della particella 11 all'interno del lotto n.5 e che costituisce sia la corte che un tratto della pubblica via Mattarella e che non risulta frazionata da parte del Comune di Grammichele che invece l'avrebbe dovuta acquisire al proprio patrimonio a mezzo di esproprio e successivo frazionamento, il sottoscritto ha richiesto un certificato di destinazione urbanistica ed in cui il suddetto lotto ricade nel piano regolatore generale per la maggior parte nella sottozona "D-e" Insediamenti produttivi esistenti e in minor parte in viabilità pubblica esistente.

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali

difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Il lotto 5 è costituito da cinque immobili e tutti comunicanti dall'interno di cui quattro censiti al ceu ed uno non censito (vedi planimetria quotata del lotto 5).

Gli immobili censiti al ceu sono quelli che costituiscono gli Opifici sono così identificati:

- 1) Opificio in Grammichele, foglio 36 particella 11 subalterno 4, categoria D/1, rendita euro 2.065,83, via Alcide De Gasperi, P.T + P.2°;
- 2) Opificio in Grammichele, foglio 36 particella 11 subalterno 5, categoria D/1, rendita euro 6.197,48, via Alcide De Gasperi n.5, n.9, P.T. + P.2°;
- 3) Opificio in Grammichele, foglio 36 particella 11 subalterno 6, categoria D/1, rendita euro 2.840,51, via Alcide De Gasperi, P.T. + P.2°;
- 4) Lastrico solare, consistenza mq.965, Via Alcide De Gasperi, P.T. + P.2°;
- 5) Uffici al piano primo di via Alcide De Gasperi non censiti al ceu.

DIFFORMITA' CATASTALI E COSTI

L'immobile descritto al punto 1), catastalmente non è conforme in quanto risulta accatastato senza gli spogliatoi e servizi annessi mentre la piccola sezione dell'opificio posta a sud ed avente misure interne di mt.3,00 x 4,93 e che si trova in corrispondenza del soprastante servizio igienico dell'appartamento "B" del

soprastante lotto n.2, di fatto fa parte del limitrofo opificio censito al sub.5 grazie alla parete in c.a. ivi presente (foto n.120 lato sx) e quindi occorre ripresentare un nuovo accatastamento che vista la particolare destinazione e rendita, avrà un costo stimato di euro 1.000 + iva e cpg.

L'immobile descritto al punto 2), catastalmente non è conforme in quanto risulta accatastato senza la consistenza della suddetta sezione di mt.3,00x4,93, senza i tre nuovi ripostiglio chiusi da pareti e porte e senza il soprastante piano rialzato posto in proiezione dei suddetti nuovi ripostigli e accessibile da una scala in ferro (foto n.115, 117, 118) , e quindi occorre ripresentare un nuovo accatastamento che vista la particolare destinazione, le elevate dimensioni e rendita, avrà un costo stimato di euro 3.000 + iva e cpg.

L'immobile descritto al punto 3), catastalmente non è conforme in quanto risulta accatastato senza il servizio igienico, senza l'adiacente ripostiglio, senza i due vani interni aventi altezze di mt.2,45 e 2,95 e senza le esatte altezze (foto n.137, 139, 134, 135) e quindi occorre ripresentare un nuovo accatastamento che vista la particolare destinazione e rendita, avrà un costo stimato di euro 1.500 + iva e cpg.

I suddetti immobili descritti ai punti 1), 2), 3), in caso di accatastamento, necessitano di un elaborato planimetrico che raggrupperà tutte le unità immobiliari censite all'interno della particella 11 ivi comprese quelle del lotto n.2 che dovranno essere riaccatastate;

l'immobile descritto al punto 4), non necessita di

accatastamento in quanto trattasi di lastrico solare a cui non sono state apportate modifiche.

L'immobile descritto al punto 5) e costituito dagli uffici al piano primo di via Alcide De Gasperi non sono censiti al ceu e dovranno essere accatastati con l'attuale consistenza per poi essere riaccatastati dopo la fusione materiale con la superficie attualmente in uso in parte all'appartamento "A" e ovviamente, l'ufficio anche nel primo accatastamento, dovrà presentare il vano scala e da censirsi come "bene comune non censibile", in quanto comune agli uffici e al soprastante lastrico solare censito al sub.7.

Il costo per l'accatastamento degli uffici viene stimato in euro 1.500 + iva e cpg.

Riassumendo quanto sopra, gli accatastamenti da farsi saranno quattro e riguarderanno l'attuale sub.4, 5, 6 e gli uffici del piano primo per un costo complessivo stimato di €1.000 + €3.000 + €1.500 + €1.500 = €7.000 + iva e cpg.

7

accerti 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, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento immobiliare eseguita in data 09/10/2019, erano entrambi intestatari dei beni pignorati e riportati all'interno del lotto 5 .

Essendo i tre Opifici tutti limitrofi e collegati tra di loro e gli uffici del piano primo ubicati all'interno dell'opificio censito attualmente al sub.5, si ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibili in quanto sono tutti collegati all'attività dell'opificio e quindi funzionali l'uno con l'altro.

8

Verifichi 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che la particella 11 del foglio 36, era pervenuta al signor [REDACTED] per la piena proprietà in forza dell'atto di vendita rogato a Grammichele dal Notaio Finocchiaro il 26/01/1972 rep. 1040 da potere di Failla Michele e con cui il signor [REDACTED] acquistava un terreno di forma trapezoidale in forte pendio di are 27,20 censito al nct di Grammichele al foglio 36 particella 11 con annesso fabbricato rurale diruto di ca 16 e censito al foglio 36 particella 12.

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 e 262 per ½ in regime di comunione legale

sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

2) Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;

3) Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.



9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare nell'allegato .

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

A questo punto la valutazione dell'opificio del sub.4 verrà fatta unitamente a quello del sub.5 e del soprastante lastrico solare del sub.7 in quanto di fatto, sono costituiti da un'unica unità immobiliare e inglobata nella medesima struttura in cemento armato.

Opificio in cemento armato, fg 36 P. 11, sub.4+sub.5+ sub.7

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto

dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino online el sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato rinvenuto un atto di trasferimento di unità immobiliare e tipologia simile a quelle in oggetto aventi una superficie commerciale di mq.273 al piano terra e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato a Grammichele dal Notaio Giuseppe Dottore in data 18/03/2021 rep.16839 e con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 36 particella 379 sub.6, per l'importo di euro 47.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della suddetta APE di mq.273 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €172,16.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed

intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 2,5 aumentando il valore a €/mq.430,40 a causa della potenzialità data dalla volumetria interna esistente.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per capannoni tipici: min €/mq.250, max €/mq.420, ovvero un valore pari a €/mq.360,00 assegnato a causa della potenzialità data dalla volumetria interna esistente.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €.380.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.1.200, ovvero €/mq.316,66.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.316,66 - 15% = €/mq.269,16 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(430,40

+ 360,00 + 269,16) / 3 = €/mq.353,00 (arrotondato per difetto).

La somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

opifici (sub.4+sub.5): €/mq.353xmq.1.172= €.413.716,00

lastrico solare sub.7 (mq.25x15%) + (mq.775x5%) = mq.42,50

mq.42,50 x €/mq.353 = €.15.002,50

€.413.716+€.15.002,50 – 10% = €.385.846,65

Al suddetto valore, dovrà essere decurtato quello di euro 7.000 per le pratiche catastali e quello per la rimozione della guaina dell'attuale lastrico solare per mq.950 circa, lo smaltimento e la posa in opera di quella nuova nonché il ripristino del sottostante solaio , da farsi previo montaggio di un idoneo ponteggio interno e che complessivamente avranno un costo di circa €.80.000 e portando il valore a. €. 385.846,65 – (€.80.000+€.7.000) = **€.298.846,65.**

Opificio in muratura, foglio 36 particella 11 sub.6

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Tenendo conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio

immobiliare italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2020 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari quali (agenzia immobiliare alexandercasa di Grammichele) ed in particolare nel listino online del sito "immobiliare.it", individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologie dell'unità in oggetto.

E' stato rinvenuto un atto di trasferimento di unità immobiliare e tipologia simile a quelle in oggetto aventi una superficie commerciale di mq.273 al piano terra e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato a Grammichele dal Notaio Giuseppe Dottore in data 18/03/2021 rep.16839 e con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 36 particella 379 sub.6, per l'importo di euro 47.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della suddetta APE di mq.273 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €172,16.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90 portando il valore a €/mq.154,94.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore. Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di

appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per capannoni tipici: min €/mq.250, max €/mq.420, ovvero un valore medio pari a €/mq.335,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €.380.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.1.200, ovvero €/mq.316,66.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.316,66 – 15% = €/mq.269,16 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a €/mq.(154,94 + 335,00 + 269,16) / 3 = €/mq.253,00 (arrotondato per difetto).

La somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) ed a cui verrà detratta la somma di euro 4.000 stimata per la regolarizzazione urbanistica più la somma di euro 1.500 per l'accatastamento da rappresentare più la somma occorrente per la bonifica dell'attuale copertura data da lastre di eternit occupanti una superficie stimata di mq.485 e che tra rimozioni, smaltimenti e rimontaggio di una idonea nuova termo copertura,

implica un costo stimato di circa €/mq.85 e che quindi, incide per €/mq.85 x mq.485 = €41.225,00 e quindi il valore sarà pari a:

opificio sub.6: €/mq.253 x mq.433 = €109.549,00
€109.549,00 - 10% = €98.594,10 - (€4.000 + €1.500) =
€93.094,10 - €41.225,00 (copertura) = **€51.869,10**

Terreno di mq.78 con cancello su via A. De Gasperi

considerando la superficie di mq.78 che risulta essere a servizio degli opifici del lotto 5, si ritiene congruo assegnare il valore di €/mq.100,00 mq (ex art.569 c.p.c) e che somma il valore del terreno a:

mq.78 x €/mq.100 = **€7.800,00.**

Uffici non censiti al ceu

Vista la struttura in c.a. e la suddivisione interna che lo rendono paragonabile ad un appartamento per civile abitazione e visto che si è rinvenuto un atto di trasferimento di una unità immobiliare a tipologia simile a quella in oggetto avente una superficie commerciale di mq.120 per il piano terra e mq.120 per il piano primo e di cui il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica mentre l'atto di vendita è stato rogato dal Notaio Mondello Marco di Catania il 15/06/2021 rep.516 con il quale è stato trasferito l'immobile censito in Grammichele al foglio 26 particella 894 sub.2, per l'importo di euro 93.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento ricavata dalle misure dirette prese dal sottoscritto per la redazione della

suddetta APE di mq.240 e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €387,50.

Tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra l'immobile compravenduto e quello in oggetto, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,85 che riduce il valore a €/mq.329,37.

Tale valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per la crisi del settore.

Facendo riferimento ai valori OMI ad oggi presenti in listini e relativi al 2° semestre 2020, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagini di mercato con informazione sul prezzo di vendita avuto dallo stesso agente immobiliare), si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min €/mq.450, max €/mq.670, ovvero un valore medio pari a €/mq.560,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare online www.immobiliare.it, si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari a €240.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.405, ovvero €/mq.592,59.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari a: €/mq.592,59 - 15% = €/mq.503,70 che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

A questo punto, si ritiene congruo applicare un valore di stima

ricavato dalla media dei precedenti valori e pari a
 $\text{€}/\text{mq} \cdot (329,37 + 560,00 + 503,70) / 3 = \text{€}/\text{mq} \cdot 464,00$ (arrotondato
per difetto).

considerando quanto esposto, il valore di stima che si ricava è il
seguente: $\text{€}/\text{mq} \cdot 464 \times \text{mq} \cdot 91 = \text{€} \cdot 42.224,00$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la
regolarizzazione urbanistica stimati in euro 10.000 più i costi
per il nuovo accatastamento di euro 1.500 dopodiché, la somma
derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia
per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore
sarà pari a:

$\text{€} \cdot 42.224,00 - (10.000 + 1500) \cdot 10\% = \text{€} \cdot 27.651,60$

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo del lotto n.5 è
pari a: $\text{€} \cdot 298.846,65 + \text{€} \cdot 51.869,10 + \text{€} \cdot 7.800 + \text{€} \cdot 27.651,60 =$

Valore lotto n.5: €386.167,35

10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo era libero.

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica
utilità anche se dalla corte della particella 11, andrebbe tolta la
superficie dell'attuale via Mattarella e che si è stimata in mq.480

circa mentre dal certificato di destinazione urbanistica allegato, veniva certificata che la particella 11 era in minor parte, adibita a viabilità pubblica esistente.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato. Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.48 fotografie con la numerazione che va da 101 a 148.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto. I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni della presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia. Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica eseguite sul portale della Regione Siciliana dell'energia (SIENERGIA), ha verificato che per gli opifici censiti al foglio 36 di Grammichele, particella 11 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6, non risultano presentati nell'archivio elettronico, nessuna APE e visto che tutti e tre gli opifici necessitano di aggiornamento

catastale e che ne cambierà i subalterni a causa dei nuovi accatastamenti, il sottoscritto ctu, in questa fase, non ha potuto redigere gli attestati di prestazione energetica.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

notifica a entrambi gli esecutati del 9/10/2019 e A/R ricevute il 10/10/2019 nn. 668419187573/668419187562.

Creditore Procedente:

DOVALUE S.p.A con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1.

Titolo esecutivo:

Iscrizione n.36165/9103 del 17/06/2010 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 15/06/2010 notaio Giuseppe Dottore rep. 3567/2694 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. Per azioni a resp. Limitata in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale sopra le particelle 11

sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 e 262 per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di debitore ipotecato e [REDACTED], per ½ in regime di comunione legale sopra la particella 5 in qualità di terzo datore di ipoteca capitale euro 500.000 ipoteca euro 750.000 durata 15 anni;

Debitori:

[REDACTED]: codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]: codice fiscale: [REDACTED]

Documenti prodotti nel fascicolo:

certificazione notarile del 20/01/2020 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone che elenca tutti gli immobili pignorati, un estratto di mappa ed una visura ipotecaria inerente la trascrizione del pignoramento.

Documenti prodotti dal ctu

Il sottoscritto ctu ha invece prodotto un certificato di matrimonio degli esecutati, tutte le planimetrie catastali degli immobili pignorati ad eccezione del garage di via Alcide De Gasperi ed inserito all'interno del lotto n.2, in quanto non accatastato, tutte le visure aggiornate e storiche degli immobili pignorati, un certificato di destinazione urbanistica datata 09.09.2021, copie delle pratiche edili degli immobili pignorati, n.2 certificati di residenza storici degli esecutati, n.148 foto numerate raffiguranti gli immobili pignorati e planimetrie quotate degli immobili pignorati redatte dal sottoscritto ctu.

Nota della trascrizione del pignoramento:

Trascrizione n.17823/14730 del 28/03/2013 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data

15/01/2013 rep. 10/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra la particella 479 del foglio 26 sub.3;
Trascrizione n.54998/38753 del 31/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 22/10/2019 rep.946 a favore di Ibla srl contro [REDACTED] sopra la particella 11 sub.4, 5, 6, 7 e particella 262 del foglio 36, particella 479 sub.2, 3, 4 del foglio 26, particella 722 sub.2 e sub.10 del foglio 36 per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 e contro [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale sopra la particella 5 del foglio 36.

Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori eseguiti)

Lotto n.1: Fabbricato per civile abitazione in Grammichele via Virgilio 53, foglio 26 particella 479 sub.2, sub.3 e sub.4 al solo signor [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del 10/03/1966 rogato a Grammichele dal Notaio Vacirca e trascritto il 15/03/1966 ai nn.10667/9013 da potere di [REDACTED] con cui veniva donato il solo terreno.

Lotto n.2 + Lotto n.5: atto di vendita del 26.01.1972 rep.1040 rogato a Grammichele dal Notaio Paolo Finocchiaro e inerente il solo terreno di are 27,20 censito al nct al foglio 36 particella 11 più un piccolo fabbricato rurale part.12 di mq.16 che al momento dell'atto risultava diruto.

Lotto n.3: atto di vendita rogato a Grammichele dal Notaio Vacirca in data 28/08/1965 trascritto il 01/09/1965 ai nn.

29832/24845 da potere di [REDACTED] dove alla prima vendita del suddetto atto a pagine tre, veniva trasferito uno spezzone di terra esteso mq.132 e riportato in catasto articolo 8279, foglio 36 particella provvisoria 11/i.

Lotto n.4:

La particella 262 del foglio 36, pervenuta al signor [REDACTED] per la piena proprietà in forza dell'atto di vendita rogato a Grammichele dal Notaio Finocchiaro il 27/06/1972 e trascritto nel 1972 al n.22337 da potere di [REDACTED] e che trasferiva l'originaria particella censita al catasto terreni e poi passata all'urbano grazie all'edificazione e all'accatastamento dell'attuale capannone part.262 sub.1.

La particella 5 del catasto terreni, pervenuta al signor [REDACTED] per il diritto di livello di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno, in quanto il demanio dello stato risulta il diritto del concedente da potere di [REDACTED] e [REDACTED] anch'essi livellari.

Regime legale dei debitori:

i coniugi [REDACTED] avevano contratto matrimonio in comunione legale dei beni in data 16/04/1955 ed in data 14/02/2012, a rogito del Notaio Giuseppe Dottore, avevano scelto nei loro rapporti patrimoniali, il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art.215 e seguenti del c.c.

Diritto pignoramento:

1/1 della Piena proprietà su tutti gli immobili.

Comproprietari:

[REDACTED], per la sola particella 5

del foglio 36 del catasto terreni per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ cadauno.

Regolarità immobile:

Lotto n.1: Conforme con irregolarità solo catastali

Lotto n.2: Conformi parzialmente con irregolarità urbanistica da sanare e catastali da aggiornare.

Lotto n.3: non conforme ma sanabile urbanisticamente.

Lotto n.4: Conforme parzialmente con piccole irregolarità costituite dalla rimozione di piccole strutture.

Lotto n.5: Conforme parzialmente con irregolarità date da ampliamenti interni senza aumenti di volume e realizzazione di uffici al piano primo all'interno del volume dell'opificio del sub.5 tutte sanabili e con dati catastali da aggiornare.

Costi eventuali irregolarità:

Lotto n.1: accatastamenti: **€.1.800.**

Lotto n.2: demolizione sub.10 = €.10.000 + nuove sanatorie art.36 DPR 380/2001 = €.10.000 + sanatoria verande = €.6.200.
totale costi: **€. 26.200,00**

Accatastamenti: 1300+1300+800 = **€.3.400,00**

Lotto n.3: nuova sanatoria art.36 DPR 380/2001. **€.10.000,00**

Lotto n.4: accatastamento **€.2.000,00.**

Lotto n.5: nuove sanatorie art.36 DPR 380/2001: €.5.000 + €.10.000 = **€.15.000,00** + accatastamenti: €.3.000 + 1.000 + 1.500 + 1.500 = **€.7.000,00.**

Stato occupazione del bene:

il lotto 1 era abitato dagli esecutati, il lotto 2 era abitato dal figlio degli esecutati unitamenti al proprio nucleo familiare, il

lotto n.3 era costituito da un deposito collabente, ovvero, a rischio crollo principalmente, di parti di solaio, il lotto n.4 era costituito da un capannone dato in locazione ed il lotto n.5 era costituito da tre opifici collegati dall'interno tra di loro e da un soprastante ufficio ubicato all'interno del medesimo opificio del sub.5 che al momento del sopralluogo sembravano liberi.

**descrizione del bene per il piano di vendita:
procedimento n.104/2019 R.g.es.**

Lotto n.1:

Casa singola in Grammichele composta da un piano terra, primo e secondo su via E.lli Cairoli n.53 ad angolo con via Bellini e Via Virgilio con superficie lorda per piano pari a mq.149,27 dati dalle misure esterne di mt.11.80 x 12,65 censito al C.E.U si trova censito al foglio 26 part. 479 sub.2, sub.3, sub.4.

APE: il ctu non ha potuto redigere l'ape in quanto prima si devono aggiornare i dati catastali previo nuovo accatastamento.

Valore €151.948,92

Lotto n.2:

n.2 appartamenti limitrofi al piano primo di via Alcide De Gasperi con antistante veranda comune chiusa da una struttura in alluminio con vetrate, garage sottostante con ingresso dalla suddetta via A. De Gasperi e ampio locale posto sulla collina a confine con la veranda censito al C.E.U al foglio 36 part.11 sub.3 e sub.10 ad eccezione del garage che non risulta

accatastato.

APE: il ctu non ha potuto redigere l'ape in quanto prima si devono aggiornare i dati catastali previo nuovo accatastamento.

Valore €164.847,91

Lotto n.3:

deposito rustico a piano terra tra via Mattarella e via Ugo La Malfa di forma trapezoidale con misure esterne di mt.12,60, mt.8,20 e mt.12,97 di profondità per complessivi mq. 135 censito al c.e.u. al foglio 36 part.722.

APE: non prevista

Valore €26.244,82

Lotto n.4:

capannone in cemento armato variato solo catastalmente da deposito a laboratorio a uso artigianale con superficie lorda di mq.351 con annessa corte di mq.709 in c.e.u. censito al foglio 36 particella 262 sub.1 e limitrofo terreno di are 19,44 con annessi box in lamiera zincata per mq.54,70 e tettoia per mq.121,50 al n.c.t. censito al foglio 36 particella 5.

APE: non prevista per la variazione catastale da farsi mentre l'ape redatta di recente per la variazione eseguita abusivamente al catasto, occorre richiedere l'annullamento all'enea previa pec



e relativa istanza.



Valore €.149.140,05



Lotto n.5:

n.3 Opifici comunicanti tra loro con struttura in cemento armato e solaio in laterocemento per quello censito al foglio 36 part.11 sub.4 e sub.5 e con struttura in muratura e copertura data da lastre di eternit poggianti su travi reticolari a doppie falde per la sezione a confine con la via Mattarella e a una falda inclinata per la sezione dell'opificio a confine con quello in cemento armato censito al foglio 36 part.lla 11 sub.6.

APE: prevista per il solo ufficio ma non redatta in quanto prima occorre procedere all'accatastamento.



Valore €.386.167,35



Valore totale lotti 1+2+3+4+5

€.878.349,05

(ottocentosettantottomilatrecentoquarantanove/05 euro)



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.26 foto (da 1 a 26) del lotto 1;
- n.48 foto (da 27 a 75) del lotto 2;
- n.7 foto (da 76 a 83) del lotto 3;
- n.16 foto (da 84 a 100) del lotto 4;
- n.47 foto (da 101 a 148) del lotto 5;
- visure catastali, planimetrie catastali, planimetrie quotate redatte dal ctu, copia atti di vendita, visure ipotecarie, concessioni edilizie, agibilità, atto matrimoniale, atti di notorietà allegati alle pratiche edilizie, attestato comune di Grammichele sul capannone del lotto 4 di via Pietro Nenni, copia contratto di locazione lotto n.4,

Caltagirone lì 20 Ottobre 2021

Atto

Geom. Giuseppe Scacciantè

