

STUDIO TECNICO
GEOM. SEBASTIANO GIUSEPPE TORO

Via Palermo, n. 227 95046 – Palagonia (CT)
Tel/fax.: 095/7952116 Cell.:3931044394
mail: seba.toro@tiscali.it – geometratoro@alice.it
Indirizzo Pec: sebastianogiuseppe.toro@geopec.it



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ss A.M. Patrizia Cavallaro, in affiancamento
alla Dott.ssa Daniele Angelozzi



PROCEDURA ESECUTIVA N. 113/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Redatta ai sensi dell'art.568, secondo comma c.p.c. e 173 bis att. c.p.c.



PALAGONIA, 23/03/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL CTU

Geom. Toro Sebastiano Giuseppe



INDICE

Premessa	4-6
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	7
QUESITO 1 - identificazione dei beni.....	7-12
QUESITO 2 – correttezza atto di pignoramento.....	13
QUESITO 3 - proprietà dei beni.....	12-13
QUESITO 4 - provenienza dei beni	13
QUESITO 5 - completezza della documentazione.....	13
QUESITO 6 - situazione catastale	13
QUESITO 7 - formalità gravanti sui beni.....	13-14
QUESITO 8 - destinazione urbanistica.....	15
QUESITO 9 - descrizione immobile.....	15-16
QUESITO 10 - conformità descrizione pignoramento	16
QUESITO 11 - conformità urbanistico - edilizia	16
QUESITO 12 - sanatorie edilizie	16-17
QUESITO 13 - verifica pesi e diritti sul bene.....	17
QUESITO 14 - indicazione spese di gestione.....	17
QUESITO 15 - verifica occupazione bene.....	17
QUESITO 16 - stima del bene e divisibilità in lotti.....	17-19
QUESITO 17 - elementi e dati utili per la vendita.....	20
QUESITO 18 - formalità e vincoli gravanti sul bene	20
QUESITO 19 - determinazione valore immobile.....	21
QUESITO 20 - divisibilità in lotti.....	21
QUESITO 21 - documentazione fotografica.....	21
QUESITO 22 - attestazione prestazione energetica (APE).....	21
	2



Allegati:

Allegato 1 - Comunicazioni alle parti;

Allegato 2 - Verbale di svolgimento operazioni peritali (sopralluogo);

Allegato 3 - Certificato di destinazione urbanistica ;

Allegato 4 - Visure Catastali;

Allegato 5 - Ispezioni Ipotecarie;

Allegato 6 - Atto di compravendita immobile;

Allegato 7 - Richiesta informatizzazione planimetria;

Allegato 8 - Richiesta documentazione urbanistica;

Allegato 9 - Concessione edilizia N.65/07 - Elaborati Grafici e Tecnici (doc. urbanistica);

Allegato 10 - Richiesta informazioni affitto o locazioni ;

Allegato 11 - Planimetria Catastali;

Allegato 12 - Ape (Attestato di prestazione energetica degli edifici redatto dal CTU)

Allegato 13 - Trattazione richiesta di informatizzazione planimetria;

Allegato 14 - Documentazione fotografica;



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro, in affiancamento alla dott.ssa Daniela Angelozzi
Proceduta Esecutiva Immobiliare n. 113/2016

Premessa

Io sottoscritto Geom. Toro Sebastiano Giuseppe, con studio tecnico in Palagonia Via Palermo n.227 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Catania al n. 3407, sono stato nominato quale Consulente Tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 04/11/2017 e all'udienza del 24/11/2017 mi è stato conferito incarico di stima; quindi pronunciando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai seguenti quesiti:

1. **Identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. **verifichi** la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. **segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati , quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. **accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



8. **Indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibile all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
10. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziato e **indichi** in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati, indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
11. **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli stremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. **verifichi** inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 5^comma D.P.R. 380/01, **chiarisca** se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando la copia delle stesse;
13. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
14. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



15. **accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
16. **dica**, qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento. **b)** proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; **c)** fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
17. **elenchi ed individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile(ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto(es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
18. **indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
19. **determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
20. **indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento , previa autorizzazione del Giudice;
21. **alleghi** idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. **verifichi** in relazione a ciascun dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia ;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Effettuato l'esame preliminare degli atti ed acquisite le planimetrie catastali degli immobili, comunicavo alle parti l'avvio delle operazioni peritali tramite posta elettronica certificata del 27/02/2018 e con Raccomandata A/R n.05253090003-0 del 27/02/2018 (Allegato 1), convocandole per il giorno 06/03/2018 alle ore 9.30 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Palagonia Via Garibaldi n.24-26.

Il giorno 05/03/2018, venivo contattato dalla parte creditrice, che mi richiedeva il rinvio della data per l'inizio delle operazioni peritali a seguito di un grave lutto familiare.

Constatando l'effettiva impossibilità, di poter accedere all'immobile, fissavo la nuova data per il giorno 12/03/2018 alle ore 9:30, dandone immediata comunicazione telefonica alla parte procedente, ed inviando in data 06/03/2018 tramite Pec la comunicazione formale di rinvio delle operazioni (Allegato 1).

Alle ore 9:30 mi recavo presso l'immobile, sito in Palagonia alla Via Garibaldi n.24-26, alla presenza del signor [REDACTED], svolgevo le operazioni di sopralluogo prendendo visione dell'immobile ed effettuando un rilievo fotografico e planimetrico.

Concludevo il sopralluogo alle ore 10:45 del giorno 12/03/2018 (Allegato 2);

QUESITO 1

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

L'immobile oggetto del pignoramento è un locale commerciale, ubicato nel centro storico del comune di Palagonia, risulta inserito nel vigente PRG in zona "A-Centro Storico Ambientale" (Allegato 3). Collocato nella zona centrale della città, dove sono dislocate diverse attività commerciali e la maggioranza degli uffici pubblici e privati. La localizzazione dell'immobile è quella indicata nelle foto satellitare sottostante con indicazione Fabbricato Proc. Esecutiva N.113/2016.



Foto satellitare (fonte Google Earth)



L'immobile allo stato attuale risulta adibito a locale per attività commerciale, costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, con struttura portante in muratura, non è stato possibile individuare la data certa di costruzione, in quanto ad eccezione di una concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 23/07/2007, per il cambio di destinazione d'uso e la fusione delle due unità immobiliari di cui è composto l'immobile, non vi è altra documentazione presente presso il Comune di Palagonia. In base alla tipologia costruttiva dell'immobile ed alla zona dove lo stesso è collocato si ritiene che l'immobile possa essere stato costruito negli anni 40.



(Foto 1 facciata esterna immobile)



(Foto 2 facciata esterna immobile)



L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere due accessi autonomi posti su Via Giuseppe Garibaldi ai civici N.24 e N.26, confina a nord con l'immobile censito al foglio 23 part.1273 sub 1, a est con Via Giuseppe Garibaldi, a sud con l'immobile censito al foglio 23 part. 1271 sub 2, ad ovest con l'immobile censito al foglio 23 part. 1264 sub 1.

Questa l'identificazione catastale dell'immobile:

- *Comune di Palagonia foglio 23 particelle graffate 271 sub 4 e 1272 sub 3, categoria C/1, Superficie Catastale 60 mq, rendita Euro 1118,65 -Piano Terra-1 , Via Giuseppe Garibaldi n.24-26 (Allegato 4 Visura Catastale);*

L'immobile si sviluppa su due livelli, il primo livello risulta essere composto da due zone vendita comunicanti, tramite due aperture, una di ml 1,60 ed una di ml 0,70, (foto 3-4-5-6), un w.c. (foto 7) ed un locale sottoscala utilizzato come ripostiglio (foto 8).



(Foto 3 zona con accesso dal civico 24)



(Foto 4 zona con accesso dal civico 26)



(Foto 5 zona con accesso dal civico 26)



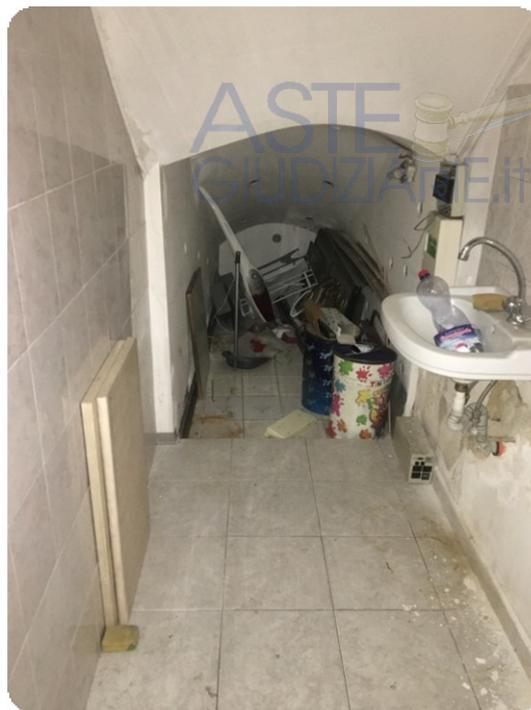
(Foto 6 zona con accesso dal civico 26)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





(Foto7 W.c.)



(Foto 8 Ripostiglio)

Il secondo livello al quale si accede direttamente dall'interno del locale tramite una scala in ferro con rivestimento marmoreo (foto 9-10-11), risulta essere adibito a locale di deposito ed è composto da due vani principali comunicanti (foto 12-13-14-15-16) e da un piccolissimo vano (foto 17-18) anch'esso utilizzato come deposito, l'altezza di questo piano è pari a ml 1,80, pertanto lo stesso può essere utilizzato esclusivamente per zona deposito.



(Foto 9 Scala)



(Foto 10 Scala)



(Foto 11 Scala)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





(foto 12 zona deposito 1)



(foto 13 zona deposito 1)



(foto 14 zona deposito 1)



(foto 15 zona deposito 2)



(foto 16 zona deposito 2)



(foto 18 zona deposito 3)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(foto 18 zona deposito3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I locali risultano essere discretamente illuminati dalla presenza di diverse superfici finestrate con affaccio sulla via pubblica e da altre superfici finestrate che affacciano su corte comune.

Al piano terra i locali risultano essere rifiniti con pavimentazione realizzata con mattonelle in ceramica di colore chiaro, pareti rivestite con uno strato di cartongesso, presumibilmente per evitare la comparsa di umidità e rifinite con idropittura a ducotone, i soffitti in parte a volta ed in parte realizzati con un solaio piano sono entrambi rifiniti con idropittura a ducotone.

Il locale adibito a W.c. è rifinito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ml 2,10, intonaco a civile e idropittura a ducotone per la restante superficie.

Al piano superiore i locali destinati a deposito sono rifiniti con mattonelle in graniglia di cemento pressate, pareti e soffitti con intonaco a civile e idropittura a ducotone.

Gli impianti tecnici dell'intera unità immobiliare risultano essere realizzati sotto traccia, l'illuminazione è realizzata con plafoniere modulari a Neon che garantiscono un'illuminazione discreta nel corso delle ore serali.

I prospetti esterni risultano essere rifiniti fino all'altezza di un metro circa con una banconata in pietra lavica mentre la restante superficie con intonaco al civile e successivo strato di finitura in tonachina, con fior di calce frattazzata.

Per quanto attiene alla conformità tra i dati emergenti dal sopralluogo e quelli presenti in atti, si evidenzia che i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli con i quali l'immobile è attualmente censito sono corretti.

QUESITO 2

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

La documentazione in atti risulta completa ai sensi dell'art.567 c.p.c.

QUESITO 3

Verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

L'attuale proprietà dell'immobile è in capo al debitore per il 100% delle quote, non risultano quindi essere presenti altri soggetti in comproprietà con lo stesso.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, si specifica che al momento dell'acquisto dell'immobile avvenuto per atto di compravendita il 17 Settembre 1997 (Allegato 6), il debitore risultava avere un regime patrimoniale di comunione dei beni, ma così come indicato nello stesso atto di compravendita gli effetti dell'acquisto non venivano estesi al coniuge in quanto l'immobile veniva acquistato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali del debitore.



Allo stato attuale il debitore così come dichiarato dal coniuge, nel verbale di svolgimento delle operazioni peritali risulta avere un regime patrimoniale di separazione dei beni dalla data del 27 Novembre 2014

QUESITO 4

Accerti l'esatta provenienza del/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

La provenienza dei beni e le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono state desunte effettuando delle ispezioni ipotecarie (Allegato 5) tramite il servizio SISTER (on line) della conservatoria dei registri immobiliari di Catania e risultano del tutto coincidenti con le certificazioni notarili presenti agli atti.

L'immobile pervenne al debitore per atto di compravendita del 17 settembre 1997 (Allegato 6), rogato in Ramacca dal Notaio Dott. F. [REDACTED] trascritto ai n.750 di repertorio e n.262 di raccolta, da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto in virtù dell'atto di donazione rogato dal notaio S. [REDACTED] il 1 agosto 1985 e registrato a Caltagirone il 16 agosto 1985 al n.2438 e [REDACTED] al quale era pervenuto per atto di vendita rogato dallo stesso nota [REDACTED] 13 marzo 1989 e registrato a Caltagirone il 22 Marzo 1989 al n.605.

QUESITO 5

Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

In merito al quesito si dichiara che la documentazione risulta completa.

QUESITO 6

Accerti se il/i beni/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

L'immobile pignorato è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del territorio della provincia di Catania, al foglio 23 particelle graffate 271 sub 4 e part.1272 sub 3.

Durante le operazioni di ricerca delle planimetrie catastali, eseguite con il servizio sister (on line) dell'agenzia delle entrate, si è constatato che le stesse non risultavano informatizzate nell'archivio digitale dell'agenzia, si è quindi richiesta l'informatizzazione delle planimetrie tramite il servizio di contact center dell'agenzia delle entrate in data 28/02/2018 (Allegato 7), operazione che è stata eseguita dall'agenzia delle entrate in data 02/03/2018 (Allegato 13).

QUESITO 7

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento



Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono state desunte effettuando delle ispezioni ipotecarie (Allegato 5) tramite il servizio SISTER (on line) della conservatoria dei registri immobiliari di Catania e risultano del tutto coincidenti con la certificazione notarili presenti agli atti e vengono di seguito elencate:

1. **Iscrizione** del 21/03/2006 - **Registro particolare** 6215 - **Registro generale** 19442 - **Pubblico ufficiale** [REDACTED] **Repertorio** 17943/5981 del 03/03/2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] per la quota di 1/1 sopra i seguenti immobili:
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 271 sub 4 (particella graffata);
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 1272 sub 3 (particella graffata).
2. **Iscrizione** del 12/11/2010 - **Registro particolare** 13081 - **Registro generale** 60562 - **Pubblico ufficiale** [REDACTED] **Repertorio** 116410/2010 del 28/10/2010 - Atto amministrativo (Ipoteca Legale) - **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] per la quota di 1/1 sopra i seguenti immobili:
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 271 sub 4 (particella graffata);
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 1272 sub 3 (particella graffata).
3. **Trascrizione** del 17/12/2012 - **Registro particolare** 52831 - **Registro generale** 64613 - **Pubblico ufficiale** [REDACTED] - **Repertorio** 65474/2012 del 13/12/2012 - Atto pubblico amministrativo (Atto esecutivo o cautelare - Pignoramento Esattoriale) - **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] per la quota di 1/1 sopra i seguenti immobili:
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 271 sub 4 (particella graffata);
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 1272 sub 3 (particella graffata).
4. **Trascrizione** del 22/12/2016 - **Registro particolare** 35427 - **Registro generale** 46886 - **Pubblico ufficiale** Ufficiale Giudiziario - **Repertorio** 1026 del 15/11/2016 - Atto Giudiziario (Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili) - **a favore di** [REDACTED] **sede** Verona (VR) - **contro** [REDACTED] per la quota di 1/1 sopra i seguenti immobili:
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 271 sub 4 (particella graffata);
 - immobile (Categoria C1) in Palagonia (CT), Via Garibaldi n.24-26, piano T-1, 60 mq, censito al catasto fabbricati foglio 23 particella 1272 sub 3 (particella graffata).



QUESITO 8

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

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palagonia in data 23/03/2018 (Allegato 3) si rileva che la particella n. 1272 censita al foglio 10 del N.C.E.U. del comune di Palagonia risulta inserita nel vigente PRG in zona "A-Centro Storico Ambientale " e rientra entro il limite della bassa suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile).

QUESITO 9

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

Il G.E. da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

Si riportano a seguire i dati:

RIEPILOGO DATI IMMOBILE	
Comune	Palagonia
Località- Via e Civico	Via Giuseppe Garibaldi n.24 e 26
Zona PRG	Zona A-Centro Storico Ambientale
Tipologia	Locale Commerciale (Negozio)
Piano	Piano Terra e Piano Primo
Parti Comuni	Nessuna
Millesimi	Nessuno
Composizione Immobile	L'immobile si sviluppa su due livelli, il primo livello risulta essere composto da due zone adibite alla vendita , un locale sottoscala utilizzato come ripostiglio ed un w.c. Il secondo livello al quale si accede direttamente dall'interno del locale tramite una scala in ferro con rivestimento marmoreo , risulta essere adibito a locale di deposito ed è composto da due vani principali comunicanti e da un piccolissimo vano anch'esso utilizzato come deposito. Vedi Descrizione dettagliata al Quesito n.1
Superfici	Superficie Catastale mq 60,00 Sup. reale calpestabile mq 75,97 Superficie lorda mq 112,94 I dati di superficie lorda e calpestabile indicati sono relativi ai rilevamenti effettuati.
Confini	Confina a nord con l'immobile censito al foglio 23 part.1273 sub 1, a est con Via Giuseppe Garibaldi, a sud con l'immobile censito al foglio 23 part. 1271 sub 2, ad ovest con l'immobile censito al foglio 23 part. 1264 sub 1.
Dati catastali attuali	Comune di Palagonia foglio 23 particella 271, sub 4 e part. 1272 sub 3, categoria C/1, classe 4, Superficie Catastale 60 mq, rendita Euro 1.118,65,00 , Piano Terra e Primo , Via Giuseppe Garibaldi n.26-24 (Allegato 4)
Rifiniture	Vedi descrizione dettagliata al Quesito N.1



Anno di costruzione	Presumibilmente anni 1940
Stato di Conservazione	Discreto (vi è la necessita di piccoli interventi di ripristino dello stucco in piccole porzioni di pareti, ed alcuni punti luce devono essere ripristinati).
Vincoli	Vedi descrizione certificato di destinazione urbanistica quesito 8 e quesito 18

QUESITO 10

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati , indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalle verifiche svolte si è accertato che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale del bene , pertanto i dati contenuti nello stesso consentono l'individuazione del bene.

QUESITO 11

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

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica dell'immobile, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia (Allegato 8) risulta quanto segue:

- In data 23 luglio 2007 viene rilasciata dal Comune di Palagonia una Concessione edilizia in Sanatoria con numero di provvedimento N. 65/07 al fine di regolarizzare, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 la fusione di due attività immobiliari al piano terra site in via Garibaldi n.24-26, con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale e formazione di un piano ammezzato adibito a deposito. (Allegato 9).

Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo tecnico e la documentazione rilasciata dal comune di Palagonia non si sono evidenziate irregolarità, pertanto l'immobile si può definire in regola dal punto di vista urbanistico.

QUESITO 12

Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 5^comma D.P.R. 380/01, chiarisca se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o

sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando la copia delle stesse;

L'immobile risulta essere in regola dal punto di vista urbanistico, non è quindi necessaria nessuna domanda di sanatoria.

QUESITO 13

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

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e da nessun peso o diritto.

QUESITO 14

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Ad eccezione delle normali tassazioni, applicate sull'immobile dal comune di appartenenza (Imu, Tarsu, Tasi, ecc.) l'immobile non ha spese di gestione o manutenzione annuali, in quanto non fa' parte di nessun complesso immobiliare o condominio.

QUESITO 15

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

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Caltagirone in data 20/03/2018 (Allegato 10) si è constatato che allo stato attuale sull'immobile non risulta attiva nessuna locazione o affitto.

QUESITO 16

Dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento, b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nel presente procedimento risulta pignorata al debitore esecutato l'intera quota di sua proprietà, corrispondente al totale dei beni pignorati.

L'immobile allo stato di fatto risulta essere un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si esprime quindi il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , si procederà quindi con la stima del singolo lotto.



Per determinare il più probabile valore di mercato dell' immobile in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di esso (posizione, altezza, piano , esposizione, destinazione d'uso, ecc.) si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, *stima comparativa diretta* e *stima per capitalizzazione del reddito*, assumendo come valore dell'immobile da stimare la media dei valori così ricavati.

Con la *stima comparativa diretta* la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$Vm = p \times s$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

s = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

La *stima per capitalizzazione del reddito* è riferita invece alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$Vm = Rb / r$$

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

Rb = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

I valori applicati per la stima sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate nel secondo semestre dell'anno 2017.

Questi Valori sono registrati nella macroarea di riferimento :

Provincia: Catania; Comune: Palagonia; Fascia/zona: Centrale / Centro Storico; Codice di Zona : B1;

Microzona Catastale: n.1 ; Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico; Destinazione : Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Magazzini	NORMALE	220	400	L	1,00	1,80	L
Negozi	OTTIMA	560	930	L	3,60	6,00	L

Nella determinazione del valore di mercato nessuna influenza hanno le prestazioni energetiche degli immobili, dato che nel mercato immobiliare locale non si registrano ancora variazioni significative dei valori



in funzione di tali prestazioni, soprattutto per quello che attiene al valore degli edifici esistenti la cui collocazione sul mercato, infatti, non ha subito ad oggi variazioni in termini economici.

Si procede quindi alla stima dei valori di mercato.

Stima comparativa diretta

Tenuto conto dello stato conservativo, delle rifiniture e dell'esposizione si ritiene congruo applicare per la stima il prezzo di 600€ al metro quadrato.

La valutazione immobiliare è stata determinata, tenendo conto e calcolando la superficie lorda così come codificata dagli standard di valutazione e accettate anche dalle linee guida ABI (associazione bancaria italiana) ovvero per superficie lorda si fa riferimento alla SEL, superficie esterna lorda, che tiene conto delle murature perimetrali e di ripartizione interna (muri perimetrali al 100% sino ad un max di 50 cm, muri perimetrali confinanti al 50 %).

Superficie lorda = mq 112,94

Prezzo unitario al mq = 600 €

Valore di mercato = €/mq 600,00 x mq 112,94 = **€ 67.764,00**

Stima per capitalizzazione

Si è effettuata un'analisi di mercato, tenendo in considerazione, sia i valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate nel secondo semestre dell'anno 2017, sia eseguendo un'indagine di mercato, contattando i titolari delle attività commerciali per gli immobili simili, affittati in zona e si è arrivati alla conclusione, di un canone lordo mensile al metro quadro pari a €3,60/mq .

Si è quindi calcolato un canone lordo mensile pari ad € 406,58, si è proceduto quindi alla stima come segue:

Superficie lorda = mq 112,94

Canone lordo mensile al mq €3,60

Canone lordo mensile = €3,60 x mq 112,94 = €406,58

€ 406,58 x 12 mesi = 4878,96€

- a detrarre il 20 % per oneri, tasse, etc. :

€ 4878,96 x 20 % = € 975,80

- reddito netto annuo:

€ 4878,96 - € 975,80 = € 3903,16

il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della zona, nonché dello stato di conservazione, si può determinare al 5,00%

(€ 3903,16 x 100) : 5,00 = **€ 78.063,20**

Media dei valori stimati

Dalla media dei Valori ottenuti dalle due stime si ottiene il seguente valore:

(€ 78.063,20 + € 67.764,00) : 2 = **€ 72.913,60 €**

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile oggetto del pignoramento è di **€ 72.913,60**

QUESITO 17

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

In relazione al presente quesito si rimanda alla tabella riepilogativa riportata in riferimento al quesito 9 contenente gli elementi utili per le operazioni di vendita.

QUESITO 18

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

I vincoli gravanti sull'immobile sono di due tipi, il primo è quello derivante dalla sua posizione nel PRG comunale, infatti l'edificio risulta inserito nella Zona A-Centro Storico Ambientale, tale vincolo incide sull'attitudine edificatoria, infatti nella zona le attività edilizie consentite sono:

- Interventi di consolidamento, eseguiti in modo da non alterare e turbare il pregio storico ed artistico dell'opera;
- Interventi di restauro, risanamento e di trasformazione conservativa, nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 da eseguirsi a norma dell'art. 39 della L.R. 31 marzo 1972 n. 19 e art. 28 della L.R. 21/73, previo nulla osta della competente Soprintendenza;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - opere interne;
- Interventi di ristrutturazione.

In merito agli interventi edilizi consentiti che sono quelli di cui alle lett. a), b), c), dell'art. 20, L.R. n. 71/78, considerato che la perimetrazione del centro storico prescritta comprende anche aree che hanno subito sostituzioni edilizie, si ritiene, eccezionalmente, ammissibile la ristrutturazione edilizia di cui alla lett. D) dell'art. 20, LR. 71/1978 che potrà riguardare solo le parti interne delle singole unità edilizie, laddove sia indispensabile ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del centro storico, previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA., con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia.

Il secondo vincolo è quello derivante dalla tavola della suscettività all'urbanizzazione, infatti l'immobile rientra entro il limite della **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile).

Dovranno essere quindi rispettate le prescrizioni del PRG vigente nel comune di Palagonia.



QUESITO 19

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

In relazione al presente quesito si riportano i dati ricavati al quesito n. 16 che vengono riepilogati:

Il valore dell'immobile è di **€ 72.913,60**

QUESITO 20

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

Così come evidenziato al quesito 16 l'immobile ha caratteristiche di unica unità immobiliare quindi si potrà procedere alla vendita in maniera unitaria, non sarà quindi necessario procedere ad alcun frazionamento;

QUESITO 21

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

La documentazione fotografica (esterna ed interna), le planimetrie catastali e la documentazione urbanistica richieste al comune di Palagonia sono allegate alla presente in formato digitale (allegati 9 -11-14).

QUESITO 22

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

Il bene pignorato risulta essere soggetto alla normativa sulla certificazione energetica (D.Lgs 192/05), allo stato attuale l'immobile risulta sprovvista di tale certificazione, pertanto si è provveduto alla redazione dell'attestato di Prestazione Energetica secondo la normativa vigente in materia (Allegato 12)

Tanto doveva il sottoscritto in relazione all'incarico conferitogli. Rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palagonia 23/03/2016

Il C.T.U.

Geom. Sebastiano Giuseppe Toro

21

