

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia
Via Galileo Galilei n. 7 – Tel: 0933 - 51259
95041 - Caltagirone (CT)
C.F. MTT GPP 71T16 B428Y

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2019 R.G.

promossa da

“JULIET S.p.A.”

contro

“ESECUTATO”

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Caltagirone 15 Gennaio 2024

IL C.T.U.

(dott. Ing. Giuseppe Mattia)



Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. 114/2019

1

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro del Tribunale di Caltagirone.

IL MANDATO DEL G.E.

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, emessa in data 27 Gennaio 2021, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 114/19 promossa dalla società JULIET S.p.A per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l e per essa LA SCALA S.T.A.P.A.

Al sottoscritto così come risulta dal verbale di udienza venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In particolare l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
oppure
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

2

- *Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari), per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in relazione a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniuge, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazione a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

*Compiuto questo preliminare controllo **provveda** l'esperto:*

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni*

Relazione generale

4

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fine della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.**

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

Relazione generale

5

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tale caso l'esperto deve precisare:*
- a) *se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione di singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*
- b) *laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.*
- c) *Fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica alle 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;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per*

Relazione generale**6**

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicato da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

- 10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei – se la natura degli immobili lo consente –, indicando, per ciascuna

Relazione generale

7

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza, rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 12) ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

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

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

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

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

OPERAZIONI PERITALI:

Si iniziavano le operazioni peritali, così come indicato nel verbale di nomina, dopo la data del 30/06/2021 essendo lo stesso immobile abitato dalla parte esecutata (ai sensi dell'art. 54 ter L. 27/2020 e prorogato dal D.L. 183/2000), ossia in data 02/08/2021 alle ore 10:30.

Lo scrivente, procedeva al rilievo esterno dello stato di fatto dell'immobile posto in via Firenze n. 16 – 18 – 20 angolo via Milano a Palagonia ed al rilievo fotografico del fabbricato in questione.

Successivamente lo scrivente procedeva al rilievo dell'intero manufatto ed in particolare dei locali al piano terra, al primo piano ed al secondo piano, prendendo atto dello stato di manutenzione e di consistenza delle singole particelle catastali e/o immobili e/o appartamenti.

Il verbale di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali, gli stralci e le planimetrie catastali ed il certificato di regolarità urbanistica, sono allegati alla presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI**Operazioni preliminari:**

1 – “Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari), per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in relazione a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

2 – In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3 – In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniuge, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazione a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente”.

RISPOSTE OPERAZIONI PRELIMINARI

1 – Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo si rileva che il creditore ha presentato la certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] da San Giuseppe Jato (PA) e datata 21/01/2020.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

12

E' altresì presente nel fascicolo la nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento datata 15/01/2020 nella quale risulta trascritto il verbale di pignoramento dell'immobile a favore della [REDACTED] con sede a Roma.

Non essendo stata allegata al fascicolo la visura ipocatastale estesa al ventennio si è proceduto ad analizzare la certificazione notarile. Da quest'ultima si evince che è stato analizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risalendo così all'atto di acquisto originario (26/11/2007) e agli atti di provenienza delle singole porzioni di fabbricato.

2 – Dall'analisi della documentazione in atti non si evince il deposito dell'estratto catastale attuale e/o storico. Si rileva solamente la presentazione dell'estratto di mappa.

I dati attuali e quelli storici sono, però, indicati nella certificazione notarile allegata al fascicolo. Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire la situazione catastale al fine di verificare le variazioni catastali subite nel ventennio antecedente al pignoramento.

3 – Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire lo stesso; l'esecutata in data 20/02/2024 risulta CONIUGATA ed in regime di separazione dei beni.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

13

Quesito 1:

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

I beni in oggetto si trovano ubicati nel centro storico del Comune di Palagonia e riguardano due immobili attigui adibiti a civile abitazione costituiti da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

I beni pignorati dunque risultano i seguenti:

- 1) Abitazione di tipo rurale (categ. A6) sita in Palagonia (CT) in via Firenze n. 18 al piano terra di vani 3, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al foglio 23, alla particella 1399.
- 2) Abitazione di tipo economico (categ. A3) sita in Palagonia (CT) in via Firenze n. 16 al piano terra di vani 4,5, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al foglio 23, alla particella 1972 sub 3.

L’intero compendio sono tra loro attigui e comunicanti e confinano con i lotti sotto indicati:

N.	Foglio	Particella	Proprietario
1	23	1400	- Sub 3: [REDACTED], nato a Caltagirone il 10/07/1979 – proprietà 100/100 - Sub 4: [REDACTED], nato a Caltagirone il 10/07/1979 – proprietà 100/100
2	23	1409	- Sub 4: [REDACTED], nata a Caltagirone il 23/05/1987 – proprietà ¼ [REDACTED], nato a Torino il 09/08/1979 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 01/06/1977 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 18/07/1975 –

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

14

			proprietà ¼ - Sub 6: [REDACTED], nata a Caltagirone il 23/05/1987 – proprietà ¼ [REDACTED], nato a Torino il 09/08/1979 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 01/06/1977 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 18/07/1975 – proprietà ¼ - Sub 7: [REDACTED], nata a Caltagirone il 23/05/1987 – proprietà ¼ [REDACTED], nato a Torino il 09/08/1979 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 01/06/1977 – proprietà ¼ [REDACTED], nata a Torino il 18/07/1975 – proprietà ¼ - Sub 8: [REDACTED], nata a Palagonia il 11/09/1949 – proprietà 1/1 - Sub 12: [REDACTED], nata a Palagonia il 02/06/1928 – proprietà 1000/1000 - Sub 14: [REDACTED], nata a Palagonia il 11/09/1949 – proprietà 1/1
3	23	1897	[REDACTED], nato in Svizzera il 29/05/1964 – proprietà 1000/1000

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia:

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

15

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	23	1399		A/6	3 vani	75,92	Esecutato
2	23	1972	3	A/3	4,5 vani	185,92	Esecutato

Dalle risultanze catastali si evince che la particella 1399 del Foglio 23 ha subito il 01.01.1992 la variazione del quadro tariffario.

Per la particella 1972 sub 3 del Foglio 23 è stata effettuata il 13.09.2007 una fusione – ampliamento – variazione di toponomastica.

Con la suddetta variazione venivano soppressi i seguenti immobili:

- a) Foglio 23, part. 1972, sub 1
- b) Foglio 23, part. 1972, sub 1
- c) Foglio 23, part. 1972, sub 2
- d) Foglio 23, part. 1972, sub 2

Quesito 2:

“Provveda ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all’esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice”

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

Il compendio pignorato si trova localizzato a sud del centro storico del Comune di Palagonia.

La zona ha vocazione fondamentalmente residenziale, con edificazione di mediocre qualità; è priva di servizi ma è completa delle altre opere di urbanizzazione primarie.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda e non è facilmente raggiungibile con l'autovettura per via dei sensi unici delle strade parallele ed ortogonali.

Il lotto a sud confina con la via Milano, ad ovest con la via Firenze mentre a nord ed ad est confina con altre ditte.

Il fabbricato è costituito da due particelle, che sebbene catastalmente risultino due unità indipendenti, nella realtà costituiscono un unico immobile.

Il fabbricato in questione si trova ubicato quindi tra la via Firenze n. 20-22-24 e la via Milano. Lo stesso è accessibile da entrambe le vie, ossia dalla via Milano n. 62 e dalla via Firenze dai civici 20-22-24.

Esso è costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

La copertura della particella 1399 è ad un'unica falda essendo stato realizzato un vano che funge anche da sottotetto abitabile. La copertura della particella 1972 è invece a terrazza sia al secondo piano che al terzo piano. La terrazza del secondo piano è accessibile dallo stesso piano mentre la copertura del terzo piano è accessibile attraverso una scala in ferro a chiocciola del tipo autoportante.

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 13,48 x 6,14 metri ed altezza rispetto alla linea di gronda del secondo piano di 11,00 metri.

In catasto le planimetrie dei fabbricati differiscono dall'esistente per alcune modifiche interne (chiusura solaio, realizzazione di un soppalco e diversa distribuzione interna) e per l'ampliamento del fabbricato lungo il prospetto ad ovest su via Firenze.

La struttura portante del fabbricato è in muratura. Le fondazioni sono costituite da plinti mentre i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza ed a falde; quest'ultima è costituita da travi in legno, tavolato e soprastante tegolato.

Venne edificata una porzione negli anni '40 del secolo scorso, una seconda porzione intorno agli anni 50-60 e modificata successivamente e, nel complesso, si presenta in buone condizioni. I prospetti sono con intonaco rifinito a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Sono presenti sulle compagnature prospicienti le vie Firenze e Milano delle umidità di risalita.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

17

Il fabbricato comprende un'unica unità immobiliare al primo ed al secondo piano.

Al piano terra, invece, la particella 1399 è adibita a garage mentre la particella 1972 ad abitazione e ha accesso sia dalla via Firenze che dalla via Milano.

Il piano terra, quindi è costituito dalle due particelle tra loro collegate.

La particella 1399 ha accesso sia dall'esterno, ossia dalla via Firenze n. 22-24 che dall'interno, ossia dalla particella 1972.

L'accesso dalla via Firenze n. 24 è dotato di scivola antistante e la porta è del tipo basculante e consente il passaggio di un'autovettura. L'accesso dalla via Firenze n. 22 avviene attraverso una porta in alluminio sebbene all'esterno risulti anche presente una saracinesca.

I locali al piano terra sono costituiti da un vano garage delle dimensioni di m. 4,70 x 4,00 m. ed altezza pari a 2,80 m. con all'interno un soppalco della profondità di 1,25 metri (realizzato nella parte retrostante) e da un vano delle dimensioni di m. 4,70 x 2,77 m ed altezza pari a 3,25 metri. I due vani sono comunicanti tra loro attraverso una porta interna e due gradini dal momento che tra i due ambienti esiste un dislivello di circa 45 cm.

Entrambi i vani sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di forma rettangolare nel garage e quadrata nel vano abitabile e sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con imposte interne (scuretti) anch'esse in alluminio preverniciato.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma.

Il primo piano della particella 1399 dapprima era accessibile dal piano terra. A seguito delle modifiche interne è stata eliminata la scala che ne consentiva l'accesso, è stato realizzato il solaio di chiusura e tale vano ad oggi è accessibile solamente dalla particella 1972.

Il piano terra della particella 1972 è anch'essa accessibile sia dalla via Firenze n. 20 che dalla via Milano n. 62.

L'accesso principale è comunque su via Firenze n. 20 mediante portoncino blindato in alluminio preverniciato mentre avviene attraverso un infisso in alluminio su via Milano.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

Dal civico n. 20 di via Firenze si accede dunque al vano scala che consente di raggiungere l'appartamento al primo piano, al secondo piano e nel contempo sia al vano adibito ad abitazione e che fa angolo con la via Milano sia alla particella 1399 adibita ad abitazione ed a garage.

L'ingresso del vano scala è pavimentato con marmo bianco avente forma rettangolare e ha le pareti intonacate e tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,00 metri ed idropittura fino al soffitto.

La scala ha ringhiera in ferro pieno, pedate ed alzate in marmo con alzate di colore scuro e pedate di colore beige e pareti tinteggiate come all'ingresso; il tutto è in ottime condizioni di manutenzione e di rifinitura.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Dal piano terra della particella 1972 si accede attraverso una porta interna ad ambiente unico adibito soggiorno ad abitazione che però si trova ad una quota più bassa rispetto alla piazzola di ingresso, difatti bisogna scendere tre gradini per potervi accedere.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato e le pareti sono rivestite con piastrelle in gres avente effetto pietra fino all'altezza di 2,20 metri mentre la restante parte è rifinita con intonaco civile e tinteggiata con idropittura.

Tale ambiente si accede ad un bagno delle dimensioni di 2,11 m x 1,33 m; ha pavimentazione in gres porcellanato 30x30 cm e rivestimento in piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x30 fino all'altezza di m. 2,00 mentre la restante parte è rifinita con intonaco civile e tinteggiata con idropittura. All'interno del bagno sono collocati un lavabo, un vaso ed un bidet di buon livello e qualità.

L'altezza interna dell'ambiente principale è di 2,50 metri, avendo realizzato un soppalco della superficie di mq. 15,75 mq ed il cui accesso avviene attraverso una scala in ferro con gradini in legno. Tale soppalco è sorretto da travi in legno lamellare ammorsate nella muratura e da tavole in perlinato che costituiscono il pavimento dello stesso soppalco.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile e sono tinteggiate con idropittura.

L'altezza interna del soppalco è di 1,90 metri.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e consentono attraverso una finestra l'aerazione su via Firenze ed un infisso/porta l'accesso da via Milano.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente in questo ambiente unico.

Tale vano, allo stato attuale, non ha l'altezza utile per essere considerato come un vano abitabile.

Dall'androne scala si accede quindi anche al **primo piano** della particella 1972.

Il primo piano del vano scala è pavimentato con gres porcellanato e presenta un riquadro in pietra mentre ha le pareti intonacate e sempre tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,00 metri ed idropittura fino al soffitto.

Dalla piazzetta del vano scala si può accedere attraverso una porta in legno tamburato al vano adibito a salone e che consente l'affaccio sia sulla via Milano che sulla via Firenze.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato e le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiata con idropittura con riquadri in altra tecnica (spatolato e/o tamponato). Il soffitto invece è decorati con uno stile tipico dell'800.

Da tale vano si ritorna nella piazzetta del vano scala e attraverso un'altra porta si accede al corridoio della superficie di mq. 2,90 che conduce sia al bagno che ad un vano adibito a soggiorno – pranzo.

Il bagno ed il corridoio corrispondono proprio al primo piano della particella 1399.

Il bagno principale ha pavimentazione in piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x20cm e presenta un riquadro in pietra al centro del pavimento; le pareti sono rivestite con piastrelle di maiolica delle dimensioni di cm. 20x25cm realizzato con due colori differenti, ossia un primo colore più scuro fino all'altezza di un metro ed il successivo colore più chiaro fino all'altezza di 2,10 metri circa. All'interno del bagno sono collocati una vasca ad angolo, un lavabo con mobile, un vaso con cassetta ed un bidet, tutti di ottimo livello e qualità.

Il vano adibito a soggiorno – pranzo della superficie netta di 13,00 mq ha pavimentazione in segato di marmo delle dimensioni di cm. 40x40 cm e le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiata con idropittura.

Sono inoltre presenti due ballatoi, uno con l'affaccio su via Firenze della superficie di mq. 4,25 ed uno ad angolo su via Firenze e via Milano della superficie di mq. 10,05 per un totale complessivo di 14,30 mq. Tali ballatoi sono piastrellati con lastre di marmo e la ringhiera è in ferro pieno.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

20

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e consentono l'affaccio su via Firenze e su via Milano.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente in questo ambiente unico.

Dall'androne scala si accede quindi anche al secondo piano della particella 1972.

Dal vano scala si accede attraverso una porta al disimpegno e quindi ad una cameretta della superficie netta di mq. 12,90 avente pavimentazione in gres delle dimensioni di cm. 10x20 cm e le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura. Da tale vano si accede alla terrazza del secondo piano della superficie netta di mq. 12,65 avente pavimentazione in gres per esterni e parapetto costituito da un muretto dell'altezza di circa 30 cm e ringhiera in ferro dell'altezza di circa 70 cm.

Da tale terrazza si accede attraverso una scala a chiocciola esterna alla copertura del secondo piano. La terrazza ha il parapetto in muratura che consente l'affaccio su via Firenze e sulla particella 1399 di proprietà degli stessi. La superficie netta è di mq. 26,90 e la pavimentazione in gres per esterni ed il parapetto sulla sottostante terrazza del secondo piano è realizzato con ringhiera in ferro.

Il fabbricato è censito catastalmente come abitazione di tipo rurale ed abitazione di tipo economico (categoria catastale A6 ed A3), pertanto la vendita immobiliare in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

La locazione, invece, è sempre esente IVA salvo il caso in cui viene esercitata l'opzione per l'applicazione dell'IVA possibile solo per gli immobili abitativi locati da parte di imprese di costruzione o di ripristino.

Quesito 3:

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

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

21

Gli immobili di cui sopra sono stati realizzati in epoca antecedente al 1942 ed è stata ristrutturata nell'anno 1954 (Vedasi copia atto di acquisto allegato alla presente relazione di stima e concessione edilizia n. 27 del 1953).

Quesito 4:

*“Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fine della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse”.***

Dai controlli presso l'Ufficio Tecnico di Palagonia si è potuto risalire solamente alla porzione di fabbricato che riguarda la particella catastale 1972 sub 3 mentre non si è potuto risalire ad un progetto che riguarda la particella 1933 in quanto non si conosce l'intestatario dell'immobile all'epoca di realizzazione.

Da ulteriori ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia non risultano a nome dell'esecutato delle domande di sanatoria presentate e/o rilasciate

sull'immobile in questione (vedasi risposta dell'UTC di Palagonia allegata alla presente relazione).

Non si esclude che dette modifiche siano state realizzate in epoca antecedente l'acquisto e che non siano state riportate nell'atto di acquisto o siano invece state realizzate in epoca successiva in assenza di regolare concessione e/o autorizzazione edilizia.

Con la concessione edilizia n. 27 del 1953 veniva difatti rilasciata a nome di [REDACTED] l'autorizzazione alla sopraelevazione del secondo piano così come rappresentato nella planimetria allegata alla concessione edilizia.

Tuttavia lo stato attuale presenta delle difformità con tale planimetria in quanto la scala di accesso è stata realizzata invertendo le rampe e la terrazza non ha l'affaccio maggiormente su via Firenze ma su via Milano.

Tale difformità del secondo piano può essere regolarizzata previo allineamento dello stato di fatto con la planimetria precedentemente approvata dal Comune di Palagonia. In tale caso va presentato un progetto (in sanatoria) che modifichi la planimetria allegata alla concessione edilizia n. 27 del 1953.

Le difformità interne riguardati il soppalco realizzato al piano terra, la demolizione della scala con la chiusura del solaio, la diversa distribuzione interna, la realizzazione di una sola porzione di ballatoio su via Firenze e relativo alla particella 1399, la fusione delle due particelle, la modifica del prospetto al secondo piano e la relativa scala a chiocciola che consente l'accesso al terrazzo di copertura del secondo piano, possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, presentando un permesso di costruire in sanatoria (PDC) all'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia e, una volta ottenuto il permesso in sanatoria, provvedere ad accatastare l'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

L'ampliamento del fabbricato al piano primo e secondo piano della particella 1399, stante l'assenza di concessione edilizia ed i vincoli ad oggi presenti (bassa suscettività all'urbanizzazione - urbanizzazione sconsigliabile), **non può essere in alcun modo regolarizzato e quindi oggetto di sanatoria.**

Qualora in seguito lo scrivente riesca a reperire altra documentazione che ne attesti la regolarità lo farà immediatamente presente al Giudice delegato. Si suole comunque far rilevare che nell'atto di acquisto non è stato riportato alcun dato riguardante l'eventuale presenza di sanatorie e la porzione di fabbricato appartenente alla particella

1399 risulta costituita da un solo piano terra ed un primo piano, con una consistenza catastale pari a 3 vani.

Gli oneri per la regolarizzazione dell'abuso sono indicati nella risposta del quesito 6.

Quesito 5:

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

Il lotto ricade all'interno della zona “A – Centro storico ambientale” del vigente Piano Regolatore Generale – P.E. approvato con D.Dir 569 del 16/05/2003 in cui vi è la **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile).

Quesito 6:

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

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

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

24

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

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia:

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	23	1399		A/6	3 vani	75,92	Esecutato
2	23	1972	3	A/3	4,5 vani	185,92	Esecutato

Da quanto si evince dalla certificazione notarile il pignoramento del 06.12.2019 (ovvero l'atto esecutivo o cautelare) è stato trascritto il 15.01.2020 ai nn. 1844/1249 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma. Il suddetto pignoramento indica le seguenti particelle:

- 1) Foglio 23 part. 1399 del N.C.E.U. di Palagonia – cat. A/6, vani 3, piano terra;
- 2) Foglio 23 part. 1972 sub 3 del N.C.E.U. di Palagonia – cat. A/3, vani 4,5, piano terra.

I dati del pignoramento sono corrispondenti alle risultante catastali. Si rileva solamente una discordanza per ciò che riguarda i numeri civici del fabbricato. Difatti nella visura e planimetria catastale la part. 1972 sub 3 è censita al numero civico 16 mentre realmente si trova al n. 18 mentre la part. 1399 che è censita ai numeri civici 18-20-22 si trova solamente ai numeri civici 20-22.

Gli immobili sono tutti identificati catastalmente sebbene non sia corretta la consistenza, dal momento che la part. 1399 ha un piano terra, un primo piano ed un sottotetto abitabile mentre la part. 1372 sub 3 è costituita da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

Come già indicato nel quesito 4, nel fabbricato si sono rilevate delle variazioni sia interne che esterne, essendo state realizzate suddivisioni interne senza le dovute

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

25

autorizzazioni, oltre a diversi ampliamenti del fabbricato e le relative fusioni tra le particelle.

E' possibile regolarizzare gli abusi interni ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, presentando un permesso di costruire in sanatoria (PDC) all'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia e, una volta ottenuto il permesso in sanatoria, provvedere ad accatastare gli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Catania secondo le attuali suddivisioni.

I costi per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano a:

Rilascio PDC (oppure SCIA € 150,00)	€ 500,00
Sanzione e/o oblazione (ridotta ad 1/3 nel caso di autodenuncia)	€ 1000,00
Marche da bollo (16,00€)	€ 16,00
Onorario per redazione progetto architettonico	€ 1500,00
Spese per accatastamento (€ 50,00) di n. 1 planimetria	€ 50,00
Onorario per accatastamento planimetria (800,00 €)	€ 800,00
Onorario per redazione CIS (certificato di idoneità statica)	€ 1200,00

Il costo totale per la regolarizzazione delle irregolarità interne al fabbricato ammonta dunque a **€ 1.516,00** (spese, bolli e sanzioni). L'onorario complessivo ammonta a **€ 3.550,00** oltre iva, previdenza e cassa (esente da iva nel caso di regime forfettario). I costi per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano complessivamente a circa **5.100,00 €** oltre previdenza e cassa.

A tali importi vanno previsti gli oneri da versare al Comune di Palagonia (in percentuale sull'importo dei lavori stabilito con computo metrico) e riguardanti i lavori da effettuare per allineare lo stato di fatto al progetto approvato nel 1953.

L'importo per la ricostruzione della porzione di fabbricato del secondo piano appartenente alla particella 1972 sub 3 è pari a circa 5.500,00 €, pertanto, la quota da versare all'UTC di Palagonia come oneri di costruzione (relativa alle solo opere di

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

26

ricostruzione) è pari al 6% dell'importo del computo, ossia pari a **350,00 €** (arrotondato in eccesso).

Non essendo possibile poter regolarizzare il secondo piano si prevede che per la demolizione occorrono circa **2.200,00 €**.

Non viene computata, invece, la demolizione della porzione del primo piano ricadente nella particella 1399 in quanto questa è stata inglobata nella stima dell'immobile ma tra le stime effettuate è stata considerata la cifra inferiore in virtù del fatto che detta porzione non è possibile regolarizzarla dal punto di vista urbanistico.

La somma complessiva che deve essere scorporata per tenere regolarizzare le difformità ad oggi presente è pari a 7.650,00 €, che lo scrivente arrotonda ad € 8.000,00.

Quesito 7:

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

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione di singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*
- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.*
- c) Fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

27

L'immobile è stato acquistato dall'esecutata in data 26/11/2007 e l'atto di acquisto, redatto dal notaio dott.ssa [REDACTED] con studio in via [REDACTED] n. 15 a Catania, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 30/11/2007.

Il pignoramento è stato notificato all'esecutata in data 06/12/2019 ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 15/01/2020.

Pertanto, alla data del pignoramento, l'esecutato era già proprietario dei beni in questione.

Quesito 8:

“Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica alle 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”

Gli immobili oggetto della esecuzione sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 26.11.2007 in notar [REDACTED] di Catania (rep. 438681/16904), trascritto il 30.11.2007 ai nn. 79314/46461, da potere dei signori [REDACTED], nata a Palagonia (CT) il 21/10/2026, [REDACTED], nato a Palagonia (CT) il 3 aprile 1954 e [REDACTED], nato a Palagonia (CT) il 09 agosto 1958.

La signora [REDACTED], aveva acquistato detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 23 particella 1399 e particella 1972 sub 1 e 1972 sub 2, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da potere della signora [REDACTED], nata a Catania il 15 gennaio 1972, con atto di compravendita del 28.01.2005 in notar [REDACTED] (CT), rep n. 16732/5503, trascritto il 09/02/2005 ai nn. 9953/5364.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

28

In data 24.06.2006 è deceduto il coniuge [REDACTED] e la sua eredità consistente tra l'altro nella quota di ½ delle suddette unità immobiliari (particelle 1399 e 1972 sub3) in forza di denuncia di successione n. 30 volume 812/7, presentata all'Ufficio del Registro di Caltagirone (CT) il 27.09.2007 e trascritta il 24.02.2009 ai nn. 11027/6899, è stata devoluta in parti uguali alla predetta [REDACTED] ed ai figli minori [REDACTED].

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 26.11.2007 ai rogiti del notaio [REDACTED] di Catania, rep. 438681/16904, è stata trascritta il data 30.11.2007 ai nn. 79313/46460, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius [REDACTED] da parte degli eredi sopra indicati.

A dante causa signora [REDACTED] nata a San Giovanni Galermo (CT) il 15 gennaio 1972, dette unità immobiliari identificate catastalmente con le particelle 1399-1972/1-1972/2, erano pervenute in forza di successione denuncia n. 21 volume 764, presentata all'Ufficio registro di Caltagirone (CT) il 04.03.2004, trascritta il 22.07/2004 ai nn. 39296/24851, apertasi il 12.12.2003, in morte della signora [REDACTED], nata a Palagonia (CT) il 01 ottobre 1915, alla quale, quanto sopra era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denuncia n. 44 volume 487, presentata all'Ufficio Registro di Caltagirone (CT), trascritta il 01.10.1984 ai nn. 38698/31321, regolata da testamento del 13.08.1983 in notar [REDACTED] di Palagonia (CT) rep. n. 85112, trascritto il 29.08.1983 ai nn. 32737/26862, apertasi il 25.02.1983, in morte della signora [REDACTED], nata a Palagonia (CT) il 02 agosto 1908.

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo si evince che sugli immobili in questione si evidenziano le seguenti iscrizioni:

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
1	Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 15/01/2020 ai nn. 1844/1249, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06.12.2019, Trib. Caltagirone, rep. 1085, a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma	SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma	Debitore Esecutato	Piena proprietà.	Foglio 23 Part. 1399 Part. 1972 sub 3

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

29

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
2	Ipoteca volontaria iscritta in data 30/11/2007 ai nn. 79315/20977, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2007 ai rogiti del Notaio Fiorito Adriana da Catania, rep. n° 438682/16905 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena, per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed un capitale di € 75.000,00 – Durata 15 anni.	SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma	Debitore Esecutato	Piena proprietà.	Foglio 23 Part. 1399 Part. 1972 sub 3

Quesito 9:

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

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

30

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicato da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Stima con il metodo sintetico-comparativo (ipotesi *)

(In tale stima viene considerata la superficie per intero del primo piano (part. 1399 e 1972 sub3) ma non viene computata la parte del secondo piano soprastante la particella 1399).

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile, ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri e del vano scala, in considerazione delle condizioni di conservazione e dell'elevato livello delle finiture, il valore unitario del fabbricato si può così stimare:

Fabbricato al piano terra

Vano via Firenze angolo via Milano

35,50 x 300,00 = €10.650,00

Soppalco vano via Firenze ang. via Milano

15,75 x 100,00 = € 1.575,00

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

31

Vano su via Firenze n. 22	18,50 x 500,00 =	€ 9.250,00
Garage su via Firenze n. 24	24,65 x 350,00 =	€ 8.627,50
Fabbricato al piano primo		
Appartamento superficie lorda	80,00 mq*650,00 € =	€ 52.000,00
Ballatoi superficie lorda	14,30 mq*325,00 € =	€ 4.647,50
Fabbricato al piano secondo		
Appartamento superficie lorda	32,00 mq*600,00 € =	€ 19.200,00
Terrazza a livello praticabile superficie	14,30 mq*300,00 € =	€ 4.290,00
Terrazza lastrico solare praticabile superficie	32,00 mq*200,00 € =	€ 6.400,00

Per un totale complessivo di € **116.640,00** (centosedicimilaseicentoquatanta/00 euro)

Stima con il metodo sintetico-comparativo considerando una superficie ridotta (ipotesi **)

(In tale stima non viene considerata la porzione di superficie abusiva del primo piano (part. 1399) e la parte del secondo piano soprastante la particella 1399).

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile, ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri e del vano scala, in considerazione delle condizioni di conservazione e dell'elevato livello delle finiture, il valore unitario del fabbricato si può così stimare:

Fabbricato al piano terra		
Vano via Firenze angolo via Milano	35,50 x 300,00 =	€10.650,00
Soppalco vano via Firenze ang. via Milano	15,75 x 100,00 =	€ 1.575,00
Vano su via Firenze n. 22	18,50 x 500,00 =	€ 9.250,00
Garage su via Firenze n. 24	24,65 x 350,00 =	€ 8.627,50

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

32

Fabbricato al piano primo

Appartamento superficie lorda

63,04 mq*650,00 € = € 40.976,00

Ballatoio superficie lorda

10,05 mq*325,00 € = € 3.266,25

Fabbricato al piano secondo

Appartamento superficie lorda

32,00 mq*600,00 € = € 19.200,00

Terrazza a livello praticabile superficie

14,30 mq*300,00 € = € 4.290,00

Terrazza lastrico solare praticabile superficie

32,00 mq*200,00 € = € 6.400,00

Per un totale complessivo di 104234,75 che viene arrotondato a € **104.235,00**
(centoquattromiladuecentotrentacinque/00 euro)

Per la suddetta stima si è fatto riferimento, apportando le dovute correzioni, anche alle quotazioni OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (le quali si allegano i valori).

Si rileva una leggera differenza tra quanto indicato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare (min. 380,00 - 570,00 €/mq) e quanto stimato dallo scrivente dovuta all'elevato livello delle finiture e all'alta qualità dei materiali impiegati.

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 6.000,00 €/anno (500,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo.

Il beneficio fondiario è pertanto:

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

33

Reddito lordo annuo		6.000,00 €
A detrarre	Imposte 30% x 6.000,00	1.800,00 €
Spese varie	10% x 6.000,00	<u>600,00 €</u>
Beneficio fondiario		3.600,00 €
Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è $3.600,00 / 0,036 = € 100.000,00$		

Il valore di mercato ed il valore di vendita (ipotesi *)

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a $(€ 116.640,00 + 100.000) / 2 = € 108.320,00$
che si può arrotondare a **€ 108.000,00 (centoottomila/00 euro)**.

Il valore di mercato ed il valore di vendita (ipotesi **)

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a $(€ 104.235,00 + 100.000) / 2 = € 102.117,50$
che si può arrotondare a **€ 100.000,00 (centomila/00 euro)**.

Lo scrivente ritiene che potrebbe essere plausibile il valore della seconda ipotesi, ossia il valore di € 100.000,00 (centomila/00 euro).

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **8.000,00 €** quale somma per demolire le porzioni di fabbricato realizzati in assenza di concessione edilizia e per regolarizzare tutti gli abusi ad oggi rilevati.

Il valore del fabbricato si può dunque stimare pari a **92.000,00 € (euro novantaduemila/00)**.

Quesito 10:

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

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

34

Il fabbricato, si ritiene preferibile venderlo in un unico lotto, sebbene sia costituito da due particelle separate, in quanto sono state apportate diverse variazioni interne.

Difatti si potrebbero creare dei lotti separando il locale garage accessibile da via Firenze n. 22 ed il vano adibito ad appartamento accessibile da via Milano, ma tale intervento, a parere dello scrivente, non giustifica le spese da sostenere per la chiusura dei vani al piano terra che sono tra loro in comunicazione e gli oneri necessari per l'accatastamento dei locali presso l'agenzia del Territorio di Catania, previa presentazione del progetto all'UTC di Palagonia.

Quesito 11:

“Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza, rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

35

Il bene attualmente è in possesso del debitore ed adibito a residenza del proprio nucleo familiare.

L'immobile è, inoltre, privo di spese condominiali essendo tutta il fabbricato di proprietà dell'esecutata.

Quesito 12:

“Provveda ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”.

I beni in oggetto ricadono all'interno della zona “A – Centro storico ambientale” del vigente Piano Regolatore Generale, pertanto non sussiste la possibilità di esproprio per pubblica utilità.

Quesito 13:

“Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”.

Vedasi allegati “documentazione fotografica” e “rilievo planimetrico” con allegate le planimetrie catastali.

Quesito 14:

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

Vedasi allegato e quanto sotto riportato:

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019
Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

36

Il compendio pignorato si trova localizzato a sud del centro storico del Comune di Palagonia. La zona ha vocazione fondamentalmente residenziale, con edificazione di mediocre qualità; è priva di servizi ma è completa delle altre opere di urbanizzazione primarie. L'accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda e non è facilmente raggiungibile con l'autovettura.

Il lotto a sud confina con la via Milano, ad ovest con la via Firenze mentre a nord ed ad est confina con altre ditte.

Il fabbricato in questione è accessibile dalla via Milano n. 62 e dalla via Firenze dai civici 20-22-24.

Esso è costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

La copertura della particella 1399 è ad un'unica falda essendo stato realizzato un sottotetto abitabile. La copertura della particella 1972 è invece a terrazza sia al secondo piano che al terzo piano.

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 13,48 x 6,14 metri ed altezza rispetto alla linea di gronda del secondo piano di 11,00 metri.

In catasto le planimetrie dei fabbricati differiscono dall'esistente per alcune modifiche interne e per l'ampliamento del fabbricato lungo il prospetto ad ovest su via Firenze.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Venne edificata una porzione negli anni '40 del secolo scorso, una seconda porzione intorno agli anni 50-60 e modificata successivamente e, nel complesso, si presenta in buone condizioni. I prospetti sono tutti intonacati e rifiniti a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Sono presenti sulle compagne prospicienti le vie Firenze e Milano delle umidità di risalita.

Il fabbricato comprende un'unica unità immobiliare al primo ed al secondo piano.

Al piano terra, invece, la particella 1399 è adibita a garage mentre la particella 1972 ad abitazione e ha accesso sia dalla via Firenze che dalla via Milano.

La particella 1399 ha accesso sia dall'esterno, ossia dalla via Firenze n. 22-24 che dall'interno, ossia dalla particella 1972.

L'accesso dalla via Firenze n. 24 è dotato di scivola antistante e la porta è del tipo basculante e consente il passaggio di un'autovettura. L'accesso dalla via Firenze n. 22 avviene attraverso una porta in alluminio sebbene all'esterno risulti anche presente una saracinesca.

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

37

I locali al piano terra sono costituiti da un vano garage delle dimensioni di m. 4,70 x 4,00 m. ed altezza pari a 2,80 m. con all'interno un soppalco della profondità di 1,25 metri realizzato nella parte retrostante e da un vano delle dimensioni di m. 4,70 x 2,77 m ed altezza pari a 3,25 metri. I due vani sono comunicanti tra loro attraverso una porta interna e due gradini dal momento che tra i due vani esistono circa 45 cm di differenza in altezza.

Il primo piano della particella 1399 dapprima era accessibile dal piano terra. A seguito delle modifiche interne è stata eliminata la scala che ne consentiva l'accesso, è stato realizzato il solaio di chiusura e tale vano ad oggi è accessibile solamente dalla particella 1972.

Il piano terra della particella 1972 è anch'essa accessibile sia dalla via Firenze n. 20 che dalla via Milano n. 62 mediante portoncino blindato in alluminio preverniciato mentre avviene attraverso un infisso in alluminio su via Milano.

Il fabbricato è privo di ascensore.

L'altezza interna dell'ambiente principale è di 2,50 metri, avendo realizzato un soppalco della superficie di mq. 15,75 mq ed il cui accesso avviene attraverso una scala in ferro con gradini in legno. Tale soppalco è sorretto da travi in legno lamellare ammorsate nella muratura e da tavole in perlinato che costituiscono il pavimento dello stesso soppalco.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile e sono tinteggiate con idropittura.

L'altezza interna del soppalco è di 1,90 metri.

Tale vano, allo stato attuale, non ha l'altezza utile per essere considerato come un vano abitabile.

Dall'androne scala si accede quindi anche al **primo piano** della particella 1972.

Sono inoltre presenti due ballatoi, uno con l'affaccio su via Firenze della superficie di mq. 4,25 ed uno ad angolo su via Firenze e via Milano della superficie di mq. 10,05 per un totale complessivo di 14,30 mq. Tali ballatoi sono piastrellati con lastre di marmo e la ringhiera è in ferro pieno.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente in questo ambiente unico.

Dall'androne scala si accede quindi anche al **secondo piano** della particella 1972 e quindi anche alla terrazza esterna dalla quale si può raggiungere attraverso una scala esterna a chiocciola la copertura a terrazza del secondo piano.

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia:

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)
1	23	1399		A/6	3 vani	75,92
2	23	1972	3	A/3	4,5 vani	185,92

L'intero compendio è occupato dal debitore.

L'immobile, considerate le variazioni interne apportate, si ritiene preferibile venderlo in un unico lotto.

Difatti si potrebbero creare dei lotti separando il locale garage accessibile da via Firenze n. 22 ed il vano adibito ad appartamento accessibile da via Milano, ma tale intervento, a parere dello scrivente, non giustifica le spese da sostenere per la chiusura dei vani al piano terra che sono tra loro in comunicazione e gli oneri necessari per l'accatastamento dei locali presso l'agenzia del Territorio di Catania.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato sito a Palagonia in via Firenze angolo via Milano, costituito da tre elevazioni fuori terra, è dunque pari a 100.000,00 € (centomila/00 euro) essendo costituito da una superficie lorda circa 80 mq per piano oltre circa 14,30 mq di ballatoi, 13,00 mq circa di terrazza a livello e di 32,00 mq circa di terrazza – lastrico solare.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, essendo stato di recente, oggetto di ristrutturazione.

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **8.000,00 €** quale somma per demolire le porzioni di fabbricato realizzati in assenza di concessione edilizia e per regolarizzare tutti gli abusi ad oggi rilevati.

Il valore del fabbricato si può dunque stimare pari a **92.000,00 € (euro novantaduemila/00)**.

Quesito 15:

“Provveda a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

Dott. Ing. [REDACTED] Caltagirone

39

all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia".

I beni sono soggetti alla normativa sulla prestazione energetica in quanto trattasi di immobili residenziali adibiti a civile abitazione.

Per le particelle in questione lo scrivente ha pertanto provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica n. 84 e 85 in data 16/03/2023. La classe energetica risultante è la: **E**.

Quesito 16:

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

Si allega alla presente una copia della perizia in cui non sono indicati le generalità del debitore e dei confinanti, ossia i loro dati sensibili.

Quesito 17:

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

Quanto sopra in fede.

Caltagirone lì 31 Gennaio 2024



IL C.T.U.
(dott. ing. Giuseppe Mattia)

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 114/2019

40