

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 115/2017 R.G. Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

(Dr. Ing. Marcello Vitale)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare n. 115/2017 R.G. Es. del Tribunale di Caltagirone, promossa da UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Decreto del 09.03.2018, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone Dr.ssa Daniela Angelozzi ha nominato il sottoscritto ing. Marcello Vitale consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 28.03.2018 il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione sono i seguenti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
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 urbanistica 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, 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 evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **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 urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi

dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

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 o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; **d)** verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;
17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata

- percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.), formulando un'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;
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. allegghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento si sono svolte il giorno 08.06.2018. Durante dette operazioni è stato individuato l'immobile oggetto di esecuzione, del quale è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati effettuati alcuni rilievi ed è stata redatta documentazione fotografica dello stesso.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed in seguito ad un attento esame degli atti di causa e di altra documentazione reperita presso gli uffici competenti (Comune di Caltagirone ed Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.09.2017, (riportato fra gli atti di causa) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catania, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26.09.2017 ai nn. 35651/27394, risulta che il bene immobile pignorato al debitore esecutato, a favore dell'UNICREDIT S.p.A., è quello di seguito riportato:

Diritti spettanti sull'appartamento facente parte dell'edificio sito in Caltagirone (CT), via Tito Livio n. 22, composto da 8 (otto) vani catastali a piano primo (anche se in Catasto risulta piano T); confinante con detta via e con proprietà di [REDACTED] ed altri. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 109, part. 712, sub 2, via Tito Livio n. 22, piano T, Categoria A/2, classe 5, vani 8, R.C. Euro 578,43.

Come si rileva dalla visura storica per immobile, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (allegato n. 4), detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone come segue.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
109	712	2	A/2	5	8 vani	Totale: 178 m² Totale escluse aree scoperte: 168 m²	€ 578,43
Indirizzo		VIA TITO LIVIO n. 22 piano: 1					
INTESTATI							
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]						Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	

Detto immobile è costituito da un appartamento [vedasi documentazione fotografica – allegato n. 12] posto al primo piano di un fabbricato sito nel centro abitato di Caltagirone alla via Tito Livio n. 22, che confina da tutti i lati con area privata di pertinenza dell'appartamento sito al piano terra dello stesso fabbricato [vedasi stralcio mappa catastale, allegato n. 3]. Detta area, avente forma rettangolare, confina da un lato con la suddetta via Tito Livio e dagli altri tre lati con proprietà private.

Si specifica che, a seguito della variazione della toponomastica del 19.04.2012, protocollo n. CT0161070, in atti dal 19.04.2012, allo stato attuale anche in Catasto detto appartamento risulta censito al piano 1° e non più al piano T [vedasi visura storica per immobile - allegato n. 2]. I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

RISPOSTA AL 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.

Agli atti di causa è presente la CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia in data 14/10/2017, contenente quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c..

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare e della relativa nota di trascrizione, agli atti di causa, risulta che il pignoramento è stato eseguito nei confronti di [REDACTED] con sede a Roma, C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] di proprietà, sul seguente immobile:

- fabbricato sito a Caltagirone (CT) in via Tito Livio n. 22, censito a Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio n. 109, part. 712, sub 2, piano T, categoria A/2, consistenza 8 vani;

che coincide con la quota del bene oggetto di pignoramento di proprietà del debitore esecutato.

Per quanto detto, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corretti, per cui il pignoramento ha colpito la giusta quota del bene sopracitato di proprietà del debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

RISPOSTA AL 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.

In base quanto riportato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del Notaio Antonio Trotta di Pavia, del 14.10.2017, agli atti di causa, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

Nella stessa CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Accerti l'esatta provenienza dell/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.

Ai sig.ri [REDACTED] il terreno su cui è stato realizzato l'immobile

Per quanto riportato in detta certificazione risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 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.

Agli atti di causa è presente la documentazione necessaria per procedere all'accertamento degli immobili oggetto di pignoramento (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ed estratto di mappa catastale).

La rimanente documentazione richiesta (planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica) è stata reperita dal sottoscritto.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Accerti se illi beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

Come risulta dalla visura catastale storica [allegato n. 2] l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone come segue.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
109	712	2	A/2	5	8 vani	Totale: 178 m² Totale escluse aree scoperte: 168 m²	€ 578,43
Indirizzo		VIA TITO LIVIO n. 22 piano: 1					
INTESTATI							
					Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni		

Per detto immobile, inoltre, esiste la relativa planimetria catastale che viene allegata alla presente [allegato n. 4].

Poiché allo stato attuale [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - allegato n.]5 l'immobile presenta delle lievi variazioni rispetto alla planimetria catastale, sarà necessario procedere all'aggiornamento della stessa. Le spese necessarie per eseguire tale aggiornamento catastale vengono quantificate complessivamente in € 500.

RISPOSTA AL QUESITO 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.

Sull'immobile oggetto di pignoramento, come si rileva dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del Notaio Antonio Trotta di Pavia, del 14/10/2017, agli atti di causa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:



Inoltre sullo stesso immobile risulta la seguente iscrizione:



RISPOSTA AL QUESITO 8)

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica degli beni/ prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caltagirone [allegato n. 7] su richiesta del sottoscritto, l'area censita in catasto al foglio n. 109 part. n. 712, su parte della quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade nel vigente P.R.G., per la maggior parte in zona "B.1 - Aree sature urbane" e per la minor parte in sede viaria pubblica – inedificabile.



RISPOSTA AI QUESITI 9) E 17)

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

Il 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.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento [vedasi foto nn. 1 ÷ 2] posto al piano primo di un fabbricato sito nel centro abitato di Caltagirone alla via Tito Livio n. 22, che oltre all'appartamento in questione comprende altri due appartamenti, uno posto al piano terra e l'altro al piano secondo. Detto fabbricato confina da tutti i lati con area privata di pertinenza dell'appartamento sito al piano terra [vedasi stralcio mappa catastale, allegato n. 3]. Detta area, di forma rettangolare, confina da un lato con la suddetta via Tito Livio e dagli altri tre lati con proprietà private.

L'appartamento in questione [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - allegato n. 5] è costituito da un ingresso [foto n. 5] con adiacente soggiorno [foto n. 6], una cucina [foto nn. 7 e 8], tramite un corridoio si accede a tre camere da letto [foto nn. 9, 10 e 11] dall'ultima delle quali si accede ad un ripostiglio [foto n. 12] e ad una lavanderia [foto n. 13], sempre attraverso il corridoio si accede ad un servizio igienico [foto n. 14], ad un ripostiglio [foto n. 15] con adiacente veranda [foto nn. 16 e 17] ed ad un altro piccolo ripostiglio posto in fondo allo stesso corridoio [foto n. 18]; l'appartamento comprende anche un terrazzo, un ballatoio [foto nn. 19 e 20] ed un locale caldaia posto al piano terra. Lo stesso si estende sulle superfici riportate nella seguente tabella.

	Superficie [mq]
Superficie interna calpestabile	142,30
Veranda	5,06
Terrazzo	21,09
Balcone	24,50
Locale caldaia	5,97

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio a cassa vuota. All'interno gli ambienti dell'appartamento sono pavimentati con parquet ad eccezione della cucina e dei servizi igienici che invece sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura ad eccezione di quelle dei servizi igienici che nel tratto più basso risultano rivestiti con piastrelle in ceramica; il prospetto esterno risulta rifinito con intonaco civile e sovrastante tonachina. Gli infissi interni sono il legno mentre quelli esterni sono per buona parte in parte in legno ed in parte in alluminio con persiane esterne in alluminio. L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da una caldaia a gas metano autonoma.

Il fabbricato dove è sito l'appartamento in questione, per quanto risulta dalla documentazione rilasciata dal Comune di Caltagirone, è stato costruito antecedentemente al 1980 (la concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle LL.RR. n. 7/1980 e n. 70/1981 è stata richiesta in data 30/10/1980). Allo stato attuale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione, specialmente nelle rifiniture interne.

L'appartamento in questione, in base a quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto [vedasi allegato n. 6] comprende la "comproprietà proporzionale del portone, dell'androne, della scala, dei muri maestri, degli spazi, impianti, servizi, corpi comuni e di quanto altro per legge, per uso, per stato dei luoghi o per destinazione del costruttore, e' in comunione tra i vari condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile e con tutto quanto indicato nel titolo di provenienza che qui si intende letteralmente trascritto ed accettato". Inoltre, per quanto potuto accertare, per lo stesso non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, usi civici, etc..

La descrizione da inserire nell'avviso di vendita potrebbe essere la seguente:

"Appartamento sito in Caltagirone alla via Tito Livio n. 22, piano primo, riportato in Catasto al

foglio n. 109, part. 712, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 8 vani, rendita catastale € 578,43, superficie commerciale 181 mq."

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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.

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.09.2017 (riportato fra gli atti di causa) e

Diritti spettanti sull'appartamento facente parte dell'edificio sito in Caltagirone (CT), via Tito Livio n. 22, composto da 8 (otto) vani catastali a piano primo (anche se in Catasto risulta piano T); confinante con detta via e con proprietà di [REDACTED] ed altri. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 109, part. 712, sub 2, via Tito Livio n. 22, piano T, Categoria A/2, classe 5, vani 8, R.C. Euro 578,43.

In base a quanto detto, la descrizione dell'immobile pignorato riportato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quella attuale. Si specifica che allo stato attuale anche in Catasto detto immobile risulta censito al piano 1° e non più al piano T.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di

istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Il fabbricato in cui è sito l'appartamento oggetto di pignoramento è stato autorizzato dal Comune di Caltagirone con la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle LL.RR. n. 7/1980 e n. 70/1981, n. 166 del 18.07.1985 [allegato n. 8] e con concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985, n. 144 del 02/07/1998, per l'ampliamento del piano 2° [allegato n. 9].

Rispetto al progetto allegato alla prima concessione (la seconda riguarda l'ampliamento del piano 2° del fabbricato) nell'appartamento in questione risultano apportate lievi modifiche alla distribuzione interna e nei prospetti ed una porzione del ballatoio è stata chiusa con una veranda realizzata con profilati di alluminio e vetri. La situazione attuale è riportata nella planimetria dello stato attuale dell'immobile [allegato n. 5].

Per tali lievi difformità non risulta presentata alcuna istanza di condono al Comune di Caltagirone.

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

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, quinto comma del D.P.R. 380/2001.

A parere del sottoscritto le lievi modifiche interne e dei prospetti dell'appartamento sono sanabili

ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto le stesse non hanno comportato aumento di superficie e volume dello stesso, mentre la veranda è sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003.

Le spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici, per l'oblazione e gli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'appartamento in questione vengono quantificate complessivamente in **€ 2.400**.

Per quanto riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Caltagirone 02.07.2018, prot. n. 35274 [allegato n. 10], per detto fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte del Comune.

RISPOSTA AL 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.

Dall'esame della visura storica per immobile, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali [allegato n. 2] e della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del Notaio Antonio Trotta di Pavia, del 14/10/2017, facente parte degli atti di causa, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato da censi, livelli o usi civici, che non vi è stata affrancazione da tali pesi e che il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà e non deriva da nessuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA AL 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.

Per quanto riferito dal debitore esecutato, sull'appartamento oggetto di pignoramento gravano solamente le spese fisse condominiali per la pulizia e per l'illuminazione della scala comune, che ammontano a circa € 100 annue.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

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

All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento, risultava occupato dalla moglie e dal figlio del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

Dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; d) verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà.

Come detto l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per cui non è necessario procedere alla formazione di lotti.

RISPOSTA AL 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.

Per quanto potuto rilevare sull'appartamento oggetto di pignoramento non esistono vincoli di carattere condominiale o di tipo storico-artistico ad eccezione degli oneri di carattere condominiale descritti nella risposta al quesito 14 che rimarranno a carico dell'acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO 19)

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

La stima del fabbricato in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo. Secondo questo criterio di stima, la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Nel caso in esame, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore, tenendo conto della sua ubicazione, dello stato di manutenzione, si ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di pignoramento un valore di € 900 al mq.

Poiché detto fabbricato, ha una superficie commerciale di 181 mq, così determinata:

	Superficie [mq]	% Incidenza	Sup. Commerciale [mq]
Superficie utile compresa dei muri interni e perimetrali	164,00	100%	164,00
Veranda	5,06	60%	3,04
Terrazzo	21,09	35%	7,38
Balcone	24,50	25%	6,13
Locale caldaia	5,97	15%	0,90
TOTALE			181,44
TOTALE ARROTONDATO			181

il suo valore risulta:

$$\text{mq } 181 \times \text{€}/\text{mq } 900 = \text{€ } 162.900$$

A detto valore bisogna detrarre l'importo delle spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici, per gli oneri e l'oblazione da versare per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile, che sono state quantificate complessivamente in € 2.400 e le spese necessarie per eseguire l'aggiornamento catastale, che sono state quantificate in € 500.

Pertanto il valore corretto del fabbricato risulta:

$$\text{€ } 162.900 - \text{€ } 2.400 - \text{€ } 500 = \text{€ } 160.000$$

RISPOSTA AL 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.

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento è costituito solamente da un appartamento, per cui si ritiene opportuno procedere alla sua vendita in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 21)

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

Del fabbricato oggetto di pignoramento è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna, che si allega alla presente relazione [allegato n. 12].

Dello stesso fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale che viene allegata alla presente [allegato n. 4].

RISPOSTA AL QUESITO 22)

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

Poiché nel Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia, per il fabbricato oggetto di pignoramento, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetica, esso è stato redatto mediante l'ausilio del software Energy della Blumatica S.r.l., utilizzando gli elementi rilevati nel corso del sopralluogo, in quanto detto fabbricato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio [allegato n. 11] si evince che l'**indice della prestazione energetica non rinnovabile** dell'edificio risulta pari a **102,72 KWh/m²·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "D"**.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Grammichele, li 20.09.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Marcello Vitale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

