

RELAZIONE DEL C.T.U. DOTT. ING. FEDERICO GIOVANNI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 118/2011 G.E. Dott. Marcello Gennaro
contro: [REDACTED]
promossa da: UNICREDIT S.P.A., VIA MINGHETTI N. 17 ROMA

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ill.mo Sig. G.E., Dott. Marcello Gennaro del Tribunale di Caltagirone,

Premessa:

con ordinanza pronunciata in data 16 04 2012 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Federico Giovanni domiciliato in Caltagirone in via Lauretta n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Regionale di Catania al n. A5701, Consulente Tecnico di Ufficio nella Causa Civile promossa da UNICREDIT S.P.A., VIA MINGHETTI N. 17 ROMA contro [REDACTED]

[REDACTED]. Il sottoscritto presente alla udienza in data 27 Marzo 2012 dichiarava di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito ed il

Conferimento del mandato:

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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. Segnalando al G.E. Ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 3) accerti 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) verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 5) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 6) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7) accerti se il/i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 8) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 10) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- 11) accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 12) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- 13) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:

a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di usi demaniali o di usi civili).

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

17) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

18) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

19) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è previsto della relativa certificazione.

- che è fissato il termine di giorni centoventi dalla data del 27 Marzo 2012 per il deposito della relazione scritta.
- che sia redatta la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e che adempia puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché che sia depositata, nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari, l'originale della relazione ed una copia su supporto cartaceo, nonché su supporto Cd-rom ai fini della pubblicazione via internet, e che sia inviata all'indirizzo di posta elettronica indicato dal G.E. la medesima relazione, comprensiva degli allegati.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

1° QUESITO (Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)

Con comunicazione via posta e fax del 18-Aprile 2012 questo C.T.U. portava a conoscenza le parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza in via preliminare alle ore 16:00 del giorno 24 del mese di Aprile dell'anno 2012 sui luoghi oggetto di pignoramento avendo preventivamente predisposto opportuno Avviso di Sopralluogo. Con sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento effettuato come da comunicazione alle parti, il sottoscritto identificava il bene pignorato e redigeva apposito verbale di sopralluogo, altre volte mi sono recato da solo e senza comunicare alle parti la mia presenza sui luoghi oggetto di perizia per esperire indagini più approfondite sulla natura del bene. Nella occasione del primo sopralluogo, dando apertura alle operazioni peritali, il sottoscritto identificava i beni, le pertinenze ed accessori, ne verificava i dati catastali ed i rispettivi confini e li comparava con quelli emergenti dall'esame delle mappe catastali e dai dati dei certificati in atti. I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

2° QUESITO (Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.)

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (che prevede la esistenza nel fascicolo di pignoramento di: estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o in alternativa a tale documentazione: un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). In particolare nel fascicolo di pignoramento è presente la CERTIFICAZIONE NOTARILE RILASCIATA AI SENSI DELL'EX ART. 567 C.P.C. di Dott. Giuseppe Riggio, Notaio in Catania, viale XX Settembre n. 45, relativo al bene pignorato.

3° QUESITO (Accerti 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)

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE RILASCIATA AI SENSI DELL'EX ART. 567 C.P.C. di Dott. Giuseppe Riggio, Notaio in Catania, viale XX Settembre n. 45, si evince che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile oggetto di pignoramento risultava appartenere in piena proprietà a [redacted] (proprietà per 1000/1000). Successivamente si è verificato previo ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO ATTI DI NASCITA in Ufficio Di Stato Civile del Comune di [redacted] che il soggetto pignorato è celibe.

4° QUESITO (Verifici la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.)

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare ha accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento è stato nella nota di trascrizione indicato catastalmente con particella 395 sub. 4 del foglio 108 del N.C.E.U. di Caltagirone, la particella risulta soppressa ed in suo luogo ha originato il mappale 395 sub 4 foglio 10.

5° QUESITO (Accerti l'esatta provenienza dell'immobile, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento)

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE RILASCIATA AI SENSI DELL'EX. ART. 567 C.P.C. di Dott. Giuseppe Riggio, Notaio in Catania, viale XX Settembre n. 45, si evince dal quadro sinottico della provenienza che l'immobile in oggetto individuato con il mappale 395/1 del foglio 108, ha originato il 395/4 del foglio 108 per variazione di classamento del 15 Ottobre 2007. E' pervenuto a [redacted] l'intero in piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

- a) per 2/30 in forza della successione di [redacted] denuncia di successione n. 61 volume 657 trascritta il 6 Marzo 2001 al nn. 8114/6153;
- b) per 28/30 indivisi con l'atto di donazione dei 27 Novembre 2006 in Notar Filippo Ferrara, trascritto il 28 Novembre 2006 ai nn. 77022/44702 da potere di: [redacted]

Ai predetti [redacted] apparteneva come segue: a [redacted] 2/30 ciascuno, in forza della sopra citata successione di [redacted] 15/30 ed alla de cuius [redacted] 15/30 era pervenuto per successione testamentaria di [redacted] ed ivi [redacted] denuncia di successione numero 73 volume 483 trascritta il 24 Maggio 1984 al nn. 21895/17919.

6° QUESITO (Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante)

Il sottoscritto C.T.U. non risulta impossibilitato nel procedere a un completo accertamento poiché la documentazione prodotta risulta completa in ogni sua parte.

7° QUESITO (Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento)

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che i beni immobili di cui risultano accatastati e che non si rendono necessarie ulteriori operazioni né costi di accatastamento. In particolare i beni oggetto di pignoramento risultano accatastati al Catasto Fabbricati di Caltagirone, foglio 10 particella 395 sub 4, Viale Principe Umberto n. 146, piano T, cat. C/1, classe 5, rendita Euro 1.229,17, in ditta: [redacted] proprietà per 1000/1000. Si osserva inoltre che l'immobile precedentemente era accatastato con particella 395 sub. 4 del foglio 108 del N.C.E.U. di Caltagirone, la particella risulta soppressa ed in suo luogo ha originato il mappale 395 sub 4 foglio 10.

8° QUESITO (Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento)

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE RILASCIATA AI SENSI DELL'EX. ART. 567 C.P.C. di Dott. Giuseppe Riggio, Notaio in Catania, viale XX Settembre n. 45, si evince che, esistono nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria pubblicata nel 25 Giugno 2007 al nn. 45924/12920 per Euro 225.000,00, sorte capitale Euro 15.000,00, a favore del Banco di Sicilia Società per Azioni - Palermo, in forza del contratto di mutuo del 21 Giugno 2007 in Notar Filippo Ferrara, gravante sulla particella 395 sub.4 del foglio 108;
- 2) ipoteca legale pubblicata nel 04 Novembre 2008 al nn. 63533/14232 per Euro 2.723,72 (sorte capitale Euro 1.361,86) a favore della SERIT SICILIA di Catania, gravante sulla particella 395 sub.4 del foglio 108.

9° QUESITO (Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito il documento aggiornato al 24 Aprile 2012 della Visura Catastale e Mappale Catastale dalla ricerca documentata si evince che l'immobile riportato al foglio 10 particella 395 sub 4, Viale Principe Umberto n. 146, piano T., classe 5, rendita Euro 1.229,17, in ditta: [redacted]

E BOTTEGHE.

10° QUESITO (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.; Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice)

L'immobile, oggetto del pignoramento, consiste in intero locale a piano terreno di circa 85mq lordi o 77mq netti così suddivisi: 43mq circa in attività bar-caffetteria; 16 mq circa in deposito; 10 mq circa in laboratorio; 8mq circa in servizi e disimpegni. Il locale è principalmente adibito ad attività commerciale e si trova nel Comune di Callagrone in Provincia di Catania, in via Principe Umberto n. 132, una delle vie che fanno asse all'area di relativa nuova costruzione se consideriamo che è stata saturata intorno agli anni '50-'60, di prossimità al centro, e dove sono concentrate le attività commerciali, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e fortemente attraversata da flussi viari ed economici. Il locale confina a nord-est con proprietà [redacted] a sud-est con via Principe Umberto, a sud-ovest con proprietà [redacted] a nord-ovest con proprietà [redacted]. Il bene è così composto:

1. Attività di cura e gestione di forma rettangolare di misura 11,50m x 3,70m si inserisce al piano terreno di una cortina di case che formano la cinta di prossimità del centro storico, pur mantenendo una posizione intermedia tra il centro e la zona di nuova concezione urbanistica. È per questa sua posizione intermedia che la cortina costruita in cui è inserita ha caratteristiche costruttive che guardano più alla tradizione, le murature sono realizzate con blocchi di pietra locale rozzamente squadrati, legati con malta cementizia, successivamente rincocciate, sestiate ed intonacate all'interno su un liscio che all'esterno. L'architrave ed i ritzi della entrata principale sono in conci di calcareo locale, mentre gli altri elementi decorativi sono in gesso. Gli infissi sono in legno scuro, a pannello, a giorno antisfondamento. Il pavimento si erge dal livello del marciapiede con una alzata di circa 10 cm e presenta un rivestimento in ceramica di tipo "pietra" con venature grigie. Le pareti sono in gesso, intonacate e presentano superfici rifinite a stucco. Il soffitto è in legno massiccio, a vista, con travi dipinte in bianco. Il pavimento esterno è in Gres porcellanato scuro posto in opera a raso senza fughe. All'ingresso di battiscopa, presenta controsoffittature in pannelli di gesso su struttura autoportante in lamierino, stuccati al finito e provvisti di impianto elettrico a faretti ed impianto di condizionamento, i tramezzi sono realizzati in liste di forati da 8cm successivamente rinzaffati, sestiati, intonacati sino al finito e stuccati. L'impianto elettrico del tipo ad incasso su parete è ben funzionante e presenta quadro elettrico generale di sicurezza, è collegato a messa a terra di sicurezza. Gli infissi interni sono del tipo tamburato ad ante con finiture del tipo legno venghe scuro e ferramenta color ottone lucido. Nello spazio sottoscala è stato ricavato un deposito della larghezza di 1,20m che corre per tutta la lunghezza del locale, similmente rifinito, a cui si accede previo due porte che hanno le caratteristiche già riportate in descrizione.

2. **Blocco laboratorio di gelateria e pasticceria:** ad esso si accede previo ingresso laterale e nascosto al pubblico, è provvisto di porta dalle caratteristiche già descritte e quindi può essere funzionalmente isolato dal resto delle attività. È composto da due spazi di forma rettangolare di dimensioni 1,70m x 2,40m e 2,80m x 2,40m uniti tra loro da una larga apertura di larghezza 1,25m. L'interpiano è inferiore rispetto al locale precedentemente descritto attestandosi a circa 3m di altezza. Questo locale ha finiture simili a quelle già descritte in precedenza, è stato ottenuto creando un solaioetto ad una corte interna. Il solaioetto presenta una grande botola con struttura in alluminio e vetro apribile e in posizione centrale che funge da cambio d'aria e fonte di illuminazione.

il blocco laboratorio, è costituito da un antibagno e successivi due bagni provvisti di vaso e lavabo. Per le sue dimensioni uno dei due bagni potrebbe essere adeguato all'uso per portatore di handicap. Entrambi i bagni sono provvisti di mattonelle ceramiche a terra ed alle pareti sino ad una altezza da terra di circa 1,6m. L'impianto idrico sanitario è ben funzionante, sia per le acque chiare che scure. Un bagno, il più grande, è provvisto di porta a scorrere mentre l'altro ha porta ad anta, entrambi hanno un impianto di riciclo dell'aria, le finiture e l'impianto elettrico sono simili a quelle già descritte in precedenza. L'altezza di intervento è anche qui di circa 3m.

11° QUESITO (Accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene: indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità tra la trascrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Non si evidenzia nessuna difformità tra i dati indicati in pignoramento e l'immobile pignorato, la univoca identificazione del bene de quò risulta verificata. Si osserva altresì che l'immobile precedentemente era accatastato con particella 395 sub. 4 del foglio 108 del N.C.E.U. di Caltagirone, la particella risulta soppressa ed in suo luogo ha originato il mappale 395 sub 4 foglio 10, ed inoltre la visura catastale individua il bene come al civico 146 anziché 132 come nella realtà.

12° QUESITO (Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri di costruzione; indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie)

Come si evince dalle visure catastali, i locali oggetto di questa perizia sono accatastati con Categoria C/1 (attività commerciale). Il sottoscritto C.T.U. ha condotto una ricerca in Ufficio Edilizia Privata del U.T. del Comune di Caltagirone per acquisire dati al fine di appurare se vi siano state richieste di cambi di destinazione d'uso per le particelle afferenti ai locali oggetto di perizia e si è ottenuto una ricca documentazione in tal senso. In particolare, in data 13 Dicembre 2006 il Sig. [REDACTED] presentava domanda a Settore Urbanistica dell'U.T.C. di Caltagirone di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso per gli stessi locali per il passaggio dalla Categoria A/4 alla C/1, dichiarando anche quali fossero le opere di adeguamento necessarie. Successivamente l'U.T.C. di Caltagirone - Sezione VI - Gestione Tecnica delle Trasformazioni Urbane, autorizzava con documento datato 19 Dicembre 2006 al cambio di destinazione d'uso da abitazione di tipo popolare a tipologia "negozio e botteghe", a condizione di provvedere alla attestazione di parere igienico sanitario favorevole da parte della A.S.L., all'adeguamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate e degli impianti e delle opere murarie così come da domanda. Come si evince dalla visura catastale lo adeguamento è stato effettuato, inoltre si è prodotto parere sanitario favorevole rilasciato da Responsabile dell'U.O. Igiene e Sanità Pubblica datato 19 Dicembre 2006 e dichiarazione di abbattimento delle barriere architettoniche redatta da tecnico autorizzato e datato 30 Novembre 2006.

13° QUESITO (Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

Al momento del sopralluogo l'immobile è condotto in locazione da Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore della società "[REDACTED]" avente sede [REDACTED] in via [REDACTED] conduttore del bene posto in pignoramento in forza di Contratto di Locazione di Immobile ad Uso Commerciale del 9 Marzo 2011 (bar, caffetteria con annesso laboratorio di gelateria e pasticceria) della durata di anni 6 a decorrere dal 15 Aprile 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone il 14 Marzo 2011 al n. 438 243 Serie III.

14° QUESITO (Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)

L'immobile non è pignorato solo pro quota.

15° QUESITO (Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni: ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc., e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di usi demaniali o di usi civili.)

L'immobile, oggetto del pignoramento, consiste in intero locale commerciale nel Comune di Caltagirone in provincia di Catania, in via Principe Umberto civico 132, adibito a bar e caffetteria, con annesso piccolo laboratorio e magazzino e completo di servizi, inserito in cortina edilizia degli anni '50-'60. Ha superficie totale lorda di circa 85mq, netta di circa 77 mq.

16° QUESITO (Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

Caratterizzazione del mercato dei fabbricati adibiti al commercio.

Le caratteristiche del mercato dei fabbricati adibiti al commercio sono molteplici. Sebbene abbia una struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari esso è sicuramente più rarefatto. Generalmente non si ha la possibilità di ottenere dati omogenei per il fatto che questi beni di per se non sono omogenei per localizzazione, mentre si nota una certa omogeneità per tipologia. A questo si aggiunga che, anche se i prezzi risultano sicuramente più trasparenti, la domanda e la offerta sono molto rarefatte, e subiscono la sorte di una tipizzazione segmentata per localizzazione e dimensione. I fattori che influiscono sul valore dei fabbricati sono molteplici e diversificati: dalla semplice situazione congiunturale dell'economia o fiscalità generale immobiliare attuale, alla politica urbanistica locale e facilità di accesso al credito. Altri fattori sono considerati di ordine particolare, quali: dimensione, tipologia e specificità di allocazione di impianti, loro localizzazione, conservazione, caratteristiche costruttive e flessibilità ad adattare a nuova attività, condizioni per la libera fruizione ed uso, vicinanza a flussi viari e turistici. Dovendo pervenire ad una valutazione del bene, non indifferente è la scelta dell'aspetto economico ottimale, che si riverbera sul più probabile valore di mercato. La scelta del procedimento estimativo passa quindi attraverso la ragionevolezza del metodo, di modo che la valutazione sia proporzionata alla qualità ed alla numerosità dei dati a disposizione e, qualora i dati non permettano di completare la valutazione, essa deve essere completata tramite ragionamento. Nel nostro caso si procederà al metodo di stima analitico per capitalizzazione del canone di locazione annuo. Questo metodo però sarà rafforzato o mitigato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate per la stessa area e tipologia di fabbricati che utilizza il metodo per comparazione diretta, dove il parametro di confronto è generalmente il prezzo al metro quadro.

Stima per capitalizzazione del valore locativo annuo.

Tale metodo si utilizza generalmente per stimare fabbricati adibiti al commercio o all'artigianato, che siano già utilizzati a questo scopo produttivo, e in cui il parametro essenziale è il canone mensile. Questo metodo per le sue caratteristiche si configura come il migliore per il caso de quò, visto che il bene è un fabbricato adibito ad attività di bar, caffetteria e gelateria inserito in un contesto in cui, per contingenze attuali, non si registra un mercato fiorente né per la nuova compravendita o locazione, ma in cui è possibile recuperare dati utili alla determinazione del rendimento per immobili simili che ha determinato un saggio di rendimento medio del 6%. Come risulta dal Contratto di locazione registrato alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Caltagirone, il locale è in affitto per un canone mensile di 1.000,00 Euro, cioè per un canone annuo di 12.000,00 Euro. Applicando al valore locativo annuo il saggio del 6% si ottiene:

$$Vf = Ca/r = 12.000,00 \text{ €} / 6\% = 200.000,00 \text{ €}$$

dove: Vf è il valore del fabbricato, Ca è il canone annuo, r è il saggio medio di rendimento.

Si assume che il valore attribuibile alla unità immobiliare destinata al commercio de quò sia in cifre tonde: 200.000,00 € (dicansi euro duecentomila/00)

Stima con metodo sintetico comparativo di confronto (verifica)

Essendo la stima con immobili simili elemento di rafforzamento della stima sin ora condotta, vediamo che il valore ottenuto viene contenuto dai parametri medi desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate come si evince dalla interrogazione condotta dal sottoscritto, si nota che le quote di mercato sono contenute in una fascia o zona centrale che abbia come tipologia costruttiva prevalentemente l'adibimento al commercio, e proprio di questa tipologia di nostro interesse cioè quella commerciale con stato conservativo ottimale, per valore di mercato si può attribuire 2.300,00 €/mq lordo. Dalle misurazioni e rilievi condotti e dalla consultazione delle mappe e visure catastali estratte si evince che la superficie lorda del locale è di 85mq lordi. Quindi si ottiene:

$$Vf = Vmq \text{ l} \times \text{Sup} = 2.300,00 \text{ €/mq lordo} \times 85 \text{ mq lordi} = 195.500,00 \text{ €}$$

dove: Vf è il valore del fabbricato; Vmq l è il valore da attribuire alla unità di superficie lorda del locale; Sup è la superficie lorda totale del locale.

Lo scarto tra le due cifre (4.500,00 €) come è intuitivo, è dovuto al fatto che queste ultime sono quotazioni generali che non tengono conto delle specificità del caso.

17° QUESITO (Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto poiché consiste in una unica unità funzionale per la produzione conservazione e commercializzazione al dettaglio di prodotti lavorati con metodi artigianali.

PIANO DI VENDITA

LOTTO UNICO – Comune di CALTAGIRONE (Catania), via Principe Umberto 132 (zona centrale).

Intero locale commerciale adibito a caffetteria, bar con deposito, laboratorio e servizi annessi di 85mq lordi complessivi o 77mq netti complessivi così suddivisi: 43mq circa in attività bar-caffetteria; 16 mq circa in deposito; 10 mq circa in laboratorio; 8mq circa in servizi e disimpegni.

Non esiste alcuno dei vincoli urbanistici né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

Quanto sopra è individuato al Catasto Fabbricati come segue:

COMUNE DI CALTAGIRONE (Codice) - Catasto fabbricati							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRO
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
10	395	4	C/1	5	85mq	1229,17	Via P. Umberto 132

Coerenze: nord-est con proprietà sud-est con via Principe Umberto, sud-ovest con proprietà nord-ovest con proprietà salvo variazioni non riportate.

L'immobile è al momento vincolato da contratto di locazione.

La vendita riguarda tutta la quota.

Prezzo di vendita della quota = Euro 200.000,00

(dicansi euro duecentomila/00)

18° QUESITO (Allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale del fabbricato)

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

*Documentazione fotografica (interna ed esterna) e mappa dei conti ottici;
Estratto mappa catastale;
Visura storica catastale.
Rilievo dello stato di fatto.*

19° QUESITO *(Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione)*

Il bene pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

CONCLUSIONI

Si è proceduto a rispondere pedissequamente a tutti i quesiti commessi, compreso la determinazione del valore più probabile del bene. Il valore stimato ha sempre come riferimento una distribuzione di probabilità, la quale può assumere caratteristiche diverse indipendentemente dall'abilità dell'operatore e del metodo usato. Nel nostro caso si è usato il metodo di stima per capitalizzazione del valore locativo annuo, il valore ottenuto lo si è confrontato con quello calcolato con altro metodo, cioè stima con metodo sintetico comparativo di confronto, i cui dati si sono attinti da interrogazioni puntuali del servizio banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate; il confronto è riuscito positivamente avendo ottenuto cifre molto simili. Si assume quindi che il bene oggetto di perizia abbia il seguente valore: 200.000,00 €

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone lì 25 07 2012

*Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Federico Giovanni)*

ALLEGATI:

- A) verbale di primo sopralluogo;*
- B) avviso di primo sopralluogo;*
- C) visura catastale storica;*
- D) planimetria catastale;*
- E) documentazione fotografica (esterna ed interna);*
- F) planimetria quotata dello stato di fatto ed individuazione conti ottici;*
- G) carteggio cambio destinazione d'uso per apertura attività commerciale bar;*
- H) estratto per riassunto del registro atti di nascita Ufficio Stato Civile Comune di Caltagirone;*
- I) copia di atto di donazione in notaio Filippo Ferrara;*
- J) ispezioni ipotecarie atti (per causa di morte e tra vivi) e relativa notula di spesa;*
- K) contratto di locazione registrato Agenzia delle Entrate;*
- L) certificazione notarile;*
- M) nota spese e parcella.*