

III. mo sig. Giudice dott. ssa A. M. Patrizia Cavallaro
tribunale di Caltagirone

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati. Proc.

Esecutiva immobiliare n° 123/2009 R.G. Es

Ruolo: Generale delle espropriazioni immobiliari

Oggetto: Espropriazione immobiliare

Creditori:

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Studio legale Avv. ti Vittorio Balestrazzi e Francesco Balestrazzi, Via
Ruggero Settimo, 3 Catania, elettivamente domiciliati presso lo studio
dell'Avv. Giuseppe Giaconia in Caltagirone alla P.zza Umberto I n.19

BNL S.p.A.

data notifica precetto: 15/07/2009

data notifica pignoramento: 22/09/2009

credito al 13/7/2009.....32.721,95 €

Perizia d'ufficio

Al sottoscritto, arch. Fabio Alba, residente in Caltagirone in Via Mario
Scelba n°14, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia
di Catania al n° 1431, nominato consulente tecnico d'ufficio nel
procedimento soprandicato, all'udienza del 4/10/2017, l'Ill.mo Giudice
sottoponeva al CTU i seguenti quesiti:

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 la 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1
Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



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 il 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze 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 istanza 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 di 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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3
Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



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 delle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise;

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

18. indichi l'esistenza di formalità, vincolo o oneri 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;

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, lo scrivente eseguiti i necessari sopralluoghi, rilievi e ricerche, può riferire con la seguente relazione di stima.

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5
Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

via Barletta n° 42, e-mail:architettofabloalba@Virgilio.it



INDICE



1.	PREMESSA.....	PAG. 8
2.	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	PAG. 11
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	PAG. 14
4.	CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 25
5.	CONCLUSIONI.....	PAG. 27

ALLEGATO A

- stato di famiglia integrale
- certificati di residenza
- estratto per riassunto di atto matrimonio



ALLEGATO B

- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- visura storica per immobile
- visura ipotecaria aggiornata

ALLEGATO C

- certificato di destinazione urbanistica
- attestazione ufficio urbanistica



6
Studio di Architettura
FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



ALLEGATO D

- copia successione n.45 volume 575
- titoli di proprietà
- atto di separazione dei beni



ALLEGATO D

- rilievo fotografico



7
Studio di Architettura
FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

Le ricerche effettuate presso gli uffici di Caltagirone, Palagonia e Catania, hanno permesso di rispondere ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, a tale scopo sono stati prodotti i seguenti documenti riferiti ai debitori esegutati:

- stato di famiglia integrale;
- certificati di residenza;
- estratto per riassunto di matrimonio;
- copia titoli di proprietà;
- visure immobiliari;
- planimetrie catastali;
- aggiornamento visura ipotecaria presso la conservatoria RR.II. di Catania;

Completate le ricerche preliminari, previa comunicazione alle parti con raccomandata A/R e a mezzo pec, veniva fissato in data 07/02/2019 alle ore 10:00 sopralluogo al fine di verificare e rilevare gli immobili oggetto di stima.

Alla data concordata si è potuto visionare l'immobile, effettuandone i necessari rilievi geometrico e fotografico, valutarne lo stato di conservazione, verificare l'uso nonché la rispondenza alle planimetrie catastali.

Da ricerche anagrafiche, a nome dei debitori esegutati, emerge che il nucleo familiare è composto dai coniugi debitori, da una figlia coniugata, due figlie nubili ed un figlio con disabilità.

I debitori risiedono in Palagonia alla Via Giacomo Matteotti n.17 ed hanno contratto matrimonio in data 21/05/1988 con il regime della comunione dei beni; Successivamente, in data 29/04/2005 a rogito del notaio Alfredo Grasso in Caltanissetta hanno scelto il regime di separazione di beni (rep.13279 racc. 4867).

L'immobile pignorato oggi è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al fgl. N.22 part.lla n.2748 (ex part.lla n.1092)subb.1 e 2.

Nei documenti depositati per la procedura in oggetto, il mappale è stato indicato con il n.1092, successivamente variato d'ufficio con



8
Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



il n. 2748 per allineamento catastale (09/12/2015 prot.110 n. CT 0292184).

In merito la ricostruzione, nell'ultimo ventennio, della provenienza del bene si possono riassumere i seguenti passaggi di proprietà:

1. Ai debitori eseguiti il bene è pervenuto per atto di compravendita del 26/05/2004 a firma del notaio Grassi Fabrizio con sede a Trecastagni (CT), compravendita a repertorio n.94860 e raccolta n. 28552, da potere di [REDACTED]
2. Alla Sig.ra [REDACTED] il bene è pervenuto per atto del 22/01/1993 a firma del notaio A. Musumeci con sede in Palagonia (CT), compravendita al repertorio n.3444 e raccolta n.1058, da potere di [REDACTED] (nata a Palagonia il [REDACTED] e [REDACTED] (nato a Palagonia il 10/08/1930).
3. Ai Sigg. [REDACTED] il bene è pervenuto per successione presentata il 20/05/1991 e registrata al volume 575 n.45 per la morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

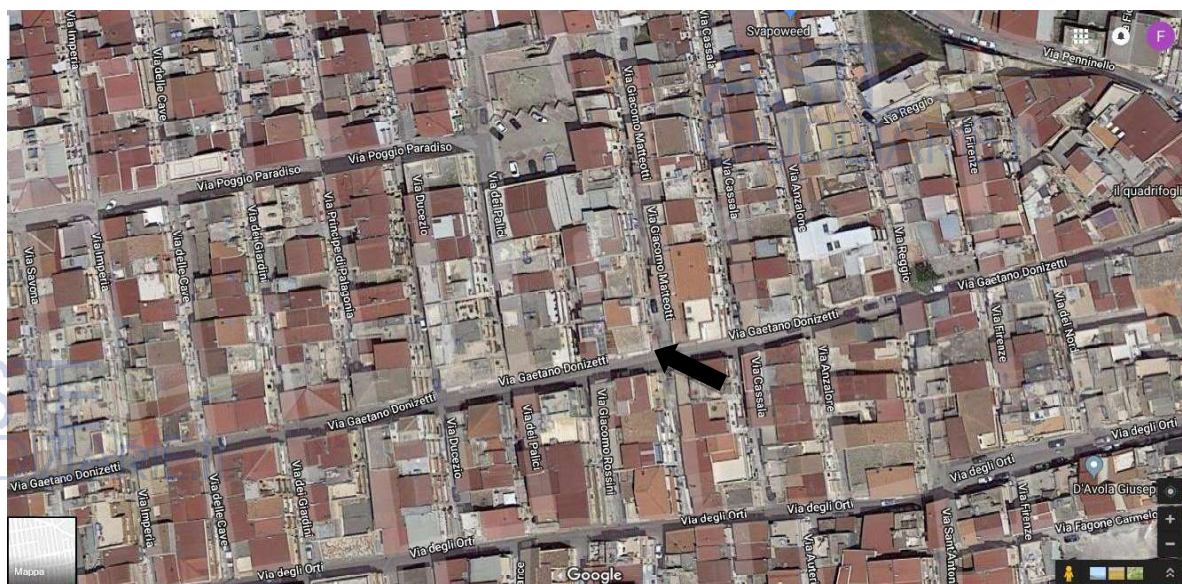
Un recente certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal locale UTC, certifica che l'immobile ricade in zona di "Completamento" (zona B, con densità fondiaria di 5mc/mq ed altezza massima pari ad una volta e mezza la larghezza della strada e comunque non superiore a 13 m per 4 piani f.t.).

Sempre lo stesso ufficio informa, su richiesta dello scrivente, l'inesistenza di alcun provvedimento o pratiche di sanatoria in corso.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Palagonia all'angolo tra le Vie Matteotti e Donizetti, localizzato a sud ovest del territorio comunale, in posizione piuttosto decentrata rispetto ai principali servizi, quali ufficio postale, uffici comunali e negozi.

La zona in cui sorge il fabbricato è densamente antropizzata con qualche negozio di quartiere e pochi servizi.





Da una recente ispezione ipotecaria emergono, a carico dei coniugi debitori esecutati, le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004 - Registro Particolare 6233 Registro Generale 27151
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2009 - Registro Particolare 38096 Registro Generale 59228

A nome del solo marito debitore esecutato:

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2010 - Registro Particolare 524 Registro Generale 3833



2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RISCONTRATE

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con il fabbricato rilevato al mappale n.2736, a ovest con il n.607, mentre, a est con la Via Matteotti e a sud con la Via Donizetti.

Detto manufatto è costituito da una casa singola con struttura portante in muratura, realizzato su due livelli con ingresso principale sulla Via Matteotti n.17.

La distribuzione degli spazi interni (tipica delle abitazioni di quest'area urbana) separata con la zona giorno al pianterreno e quella notte al primo, è così organizzata:

dall'ingresso principale si accede ad un disimpegno dalla forma rettangolare dove si trovano a sinistra l'accesso al soggiorno (più basso della quota di un gradino) e di fronte la scala che conduce al piano superiore.

Il piano terra, zona giorno, è caratterizzato da un soggiorno-cucina e da un bagno privo di antibagno che apre direttamente sul vano.

Il soggiorno è illuminato attraverso una porta finestra che apre direttamente sulla Via Matteotti, mentre, la cucina ed il bagno hanno rispettivamente una finestra ciascuno con affaccio sulla Via Donizetti.

Le finiture che caratterizzano il piano sono vetuste e di non particolare pregio, il bagno ed alcuni serramenti vanno rinnovati.

La climatizzazione degli ambienti avviene per mezzo di una stufa a gas e di un climatizzatore, mentre, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Il portoncino d'ingresso è in metallo, mentre la porta finestra del soggiorno è in alluminio e le finestre del bagno e della cucina sono in legno. Sulle pareti esterne sono presenti evidenti segni di degrado dovuto a fenomeni di umidità di risalita.

La scala di accesso al primo piano è rifinita in marmo e le pareti presentano una boiserie realizzata con fogli di pietra, anche su queste pareti perimetrali sono evidenti segni di umidità di risalita.



Al primo piano, zona notte, si trovano due camere da letto ed un bagno. In questo piano sono evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura e tracce di muffa nel bagno. Nelle camere non si rileva impianto di riscaldamento. Solo la camera da letto ha una porta finestra (l'altro vano è dotato di finestre) dalla quale si accede ad un balcone che si sviluppa sui due prospetti dello stabile. I serramenti in questo piano sono in alluminio.

Le finiture a questo piano, rispetto al piano sottostante, sono meno vetuste ma comunque da rinnovare tenuto conto delle infiltrazioni presenti.

Da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali della fine degli anni sessanta si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra

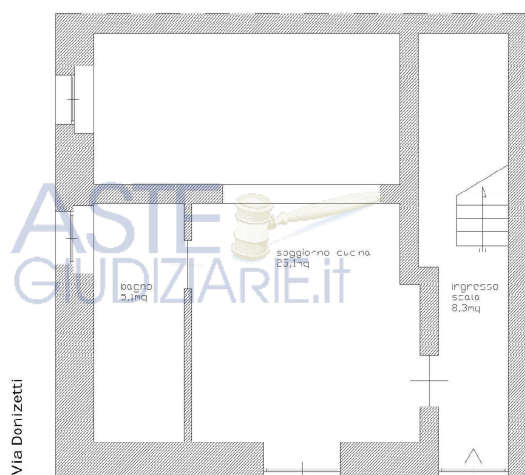
la parete divisoria tra il soggiorno e la cucina è stata modificata ricavando un ampio arco.

Piano primo

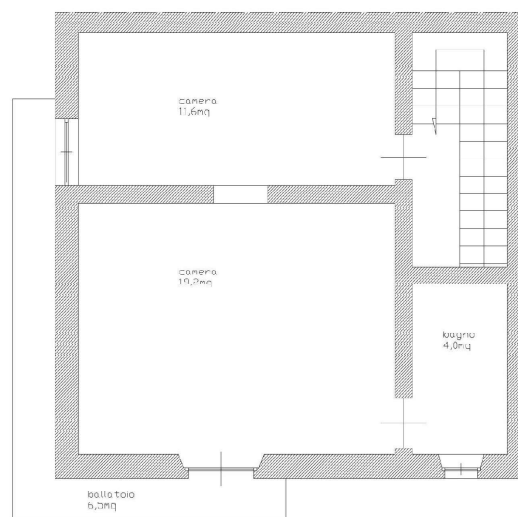
Le due camere da letto, in precedenza erano comunicanti e nella camera più piccola si poteva accedere tanto dal disimpegno che dalla camera attigua. Nello stato di fatto la porta tra le due camere è stata chiusa.

Dal raffronto dei documenti prodotti e da quanto certificato dall'ufficio urbanistica del locale UTC non si rilevano altre difformità o provvedimenti.



ASTE
GIUDIZIARIE.itPlanimetria
piano terra

Via Matteotti

Planimetria
piano primo

L'immobile in oggetto, nonostante le criticità evidenziate, presenta degli aspetti di pregio.

In modo particolare durante il sopralluogo si è potuto apprezzare la buona esposizione al sole cui gode il manufatto, inoltre, il piano terra con accesso diretto sulla strada, rappresenta una comoda soluzione al superamento di barriere architettoniche, rendendo questo piano facilmente accessibile. Infine, la proprietà da cielo a terra non presenta spazi o parti condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

13

*Studio di Architettura***FABIO ALBA**
ARCHITETTOVia Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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;*

Il bene pignorato è costituito da un fabbricato unifamiliare realizzato su due livelli, confinante su due lati con le vie pubbliche e sugli altri due lati con altri fabbricati.

Rilevato al NCEU del Comune di Palagonia al fgl n. 22 all.A part.lla n. 2748 (in precedenza part.lla n. 1092) subb. 1 e 2. L'immobile confina a est con la Via Giacomo Matteotti e a sud con la Via Gaetano Donizetti.

A ovest confina con la part.lla n. 607 intestata alla [REDACTED] a nord con la part.lla n. 2736 intestata alla d [REDACTED]

Il pianterreno è costituito da un soggiorno-cucina, da un servizio igienico e da un ingresso. Il secondo piano è costituito da due camere da letto, un bagno e un disimpegno.

Si rileva che il numero del mappale rispetto a quello riportato negli atti è stato modificato d'ufficio per allineamento catastale.

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 la 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;*

Nella relazione ex art.567 l'immobile è stato identificato catastalmente con il mappale n.1092, a seguito di una verifica presso l'Agenzia del Territorio di Catania si evidenzia la variazione del numero di particella ora denominata n. 2748 a

seguito di allineamento catastale eseguito d'ufficio.

Non si rilevano discordanze nei dati.

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;

Il bene oggetto di stima, identificato al NCEU del Comune di Palagonia al fgl n. 22 part.lla n.2748 subb. 1 e 2 è di proprietà dei debitori esegutati in pari quota ed acquistato in regime di comunione di beni con atto a firma del Notaio dott. Fabrizio Grassi in Trecastagni del 26/05/2004 (Rep. N. 94860 Racc. n.28552)

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;

Ai debitori esegutati il bene è pervenuto per atto di compravendita del 26/05/2004 a firma del notaio Grassi Fabrizio con sede a Trecastagni (CT), compravendita a repertorio n.94860 e raccolta n. 28552, da potere di [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] il bene è pervenuto per atto del 22/01/1993 a firma del notaio A. Musumeci con sede in Palagonia (CT), compravendita al repertorio n.3444 e raccolta n.1058, da potere di [REDACTED]

(nato a [REDACTED])

Ai Sigg. [REDACTED] il bene è pervennero per successione presentata il 20/05/1991 e registrata al volume 575 n.45 per la morte del padre [REDACTED]

In allegato copia titoli di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15
Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



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;

Da richiesta telematica, presso l'Agenzia del Territorio, non è stato possibile produrre copia delle planimetrie catastali, pertanto, si è provveduto a richiederne la rasterizzazione senza alcuno esito.

Nei documenti prodotti da parte ricorrente era stata già allegata una planimetria utilizzata per le presente stima.

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Per quanto verificato gli immobili risultano accatastati.

Si evidenzia che gli stessi fino alla data 09/12/2015 erano identificati con la particella n. 1092, oggi modificata con il mappale n.2748.

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

I beni pignorato sono di proprietà, in pari quota, dei coniugi debitori esecutati.

Da una recente visura ipotecaria, le formalità a nome del marito risultano:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004 - Registro Particolare 6233 Registro Generale 27151

16

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it

Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 94861/28553 del 26/05/2004
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
 MUTUO
 Immobili siti in PALAGONIA(CT)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2009 - Registro Particolare 38096 Registro Generale 59228
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI GRAMMICHELE Repertorio 499 del 22/09/2009
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALAGONIA(CT)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2010 - Registro Particolare 524 Registro Generale 3833
 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 110782/2009 del 14/01/2010
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73
 Immobili siti in PALAGONIA(CT)

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 14/01/2010 *Numero di repertorio* 110782/2009

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA *Codice fiscale* 04739330829

Sede CATANIA (CT)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Capitale € 16.215,37 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale*

Interessi - Spese - Totale € 32.430,74

Da una recente visura ipotecaria, le formalità a nome della moglie risultano:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2004 - Registro Particolare 6233 Registro Generale 27151
 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 94861/28553 del 26/05/2004
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Immobili siti in PALAGONIA(CT)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2009 - Registro Particolare 38096 Registro Generale 59228
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI GRAMMICHELE Repertorio 499 del 22/09/2009
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALAGONIA(CT)



4. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Da un recente certificato di destinazione urbanistica emerge che la zona in cui sorge l'immobile pignorato, ricade nel PRG del Comune di Palagonia in zona omogenea "B" denominata di completamento.

Vedasi certificato allegato

5. *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 motivi di giustizia e su ordine del giudice;*

A seguito di sopralluogo, richiamando quanto in precedenza esposto, si riportano le superfici utili dei vani e degli accessori:

piano terra

- soggiorno/cucina di 25mq circa
- bagno di 5mq circa
- ingresso di 8mq circa

piano primo

- camera letto matrimoniale 19mq circa
- cameretta 11,6mq circa
- bagno 4mq circa
- ballatoio 6,5mq circa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



Il fabbricato nel suo complesso risulta essenziale negli impianti e quello elettrico (che alimenta tutta l'unità immobiliare), presenta un allestimento realizzato sotto traccia con minimi dispositivi di sicurezza.

Al solo piano terra è presente un climatizzatore, mentre, l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso boiler elettrici collocati all'interno dei bagni, non si rileva alcun impianto termico centralizzato alimentato a gas.

Tale impostazione fa sì che le esigenze energetiche dipendano prevalentemente dall'energia elettrica, rendendo il sistema casa-impianti particolarmente energivoro.

L'immobile è rilevato al NCEU del Comune di Palagonia al fgl n. 22 all.A part.lla n. 2748 (in precedenza denominata part.lla n. 1092) subb. 1 e 2, confina a est con la Via Giacomo Matteotti e a sud con la Via Gaetano Donizetti, mentre a ovest confina con la part.lla n. 607 intestata alla ditta Palica Rosa Maria e a nord con la part.lla n. 2736 intestata alla ditta Pillirone Vincenzo.

6. 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;

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento identifica il bene in oggetto, si segnala la variazione del numero di particella. Per una più esauriente risposta si rimanda alla descrizione del bene oggetto di stima.



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

A seguito di ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistica del locale UTC, non emergono provvedimenti né pratiche di sanatoria edilizia.

Nei titoli di proprietà viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 e non sono stati trovati titoli abilitativi che indichino date diverse.

In merito alla conformità del fabbricato tra lo stato di fatto e quello presente nelle planimetrie catastali si rileva la modifica di una parete al piano terra che divide il soggiorno dalla cucina. Nello specifico è stato rimosso un tratto di muratura, realizzando un arco, al fine di unire il soggiorno e la cucina.

Altra modifica si rileva al primo piano, dove è stata chiusa la porta di collegamento tra le due camere da letto.

8. 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

20

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it

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 di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Da ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico, settore urbanistica, non emergono provvedimenti edilizi né pratiche in sanatoria sospese per il fabbricato oggetto di stima.

In merito alle modifiche rilevate tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Catania, vanno aggiornate le piante catastali presentando un documento al catasto fabbricati (DOCFA) e una pratica edilizia al locale ufficio tecnico.

Le pratiche andranno impostate a seconda se si decide di ripristinare il layout catastale o mantenere lo stato di fatto. I costi, in via approssimativa, potranno variare a seconda delle scelte in un ordine di spesa che va da 1.500€ (più interventi edilizi) a 2.500€.

9. 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;

Per le ricerche svolte e come dai documenti allegati, non si rilevano pesi.

10. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

21

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it



L'immobile è costituito da un fabbricato singolo.

11. 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 delle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile realizzato su due livelli (piano terra e primo) è caratterizzato da due subalterni catastali, per quanto dotati di ingressi separati o separabili, l'idea di una divisione richiederebbe maggiori costi di trasformazione.

Il pignoramento ha interessato il manufatto nella suo intero e l'ipotesi di una divisine, penalizzerebbe la comodità dell'alloggio rendendolo meno appetibile da un punto di vista commerciale.

Par tali motivi, si esprime il giudizio di indivisibilità.

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

L'immobile pignorato è un terra tetto che costituisce un alloggio unifamiliare su due piani. La proprietà confina su due lati con altri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



immobili e sugli altri due con le pubbliche vie.

Si trova in zona marginale, rispetto al centro storico, del Comune di Palagonia. La destinazione urbanistica in PRG lo classifica in zona "B" ovvero area di "completamento".

La distribuzione degli spazi è organizzata dividendo la zona giorno al pianterreno e la zona notte, formata da due camere da letto più servizio ed accessori, al primo piano.

13. *indichi l'esistenza di formalità, vincolo o oneri 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;*

Come indicato in precedenza l'immobile non ha natura condominiale e un certificato di destinazione urbanistica non evidenzia alcun vincolo storico-artistico.

In merito all'esistenza di formalità si rimanda alle precedenti descrizioni.

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

Per la valutazione del bene pignorato si è proceduto alla stima dell'immobile indiviso.

In ogni caso bisogna tener conto di alcuni lavori urgenti di manutenzione straordinaria da eseguire in copertura nonché dell'aggiornamento planimetrico.

Alla luce delle superiori considerazioni, si stima in € 39.500 (leggasi trentanovemilacinquecento) l'intero bene pignorato.

Per una più esauriente risposta si rimanda al paragrafo 4.

23

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it

15. *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;*

Per quanto rilevato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si ritiene opportuno procedere alla valutazione dei due subalterni in un unico lotto.

16. *alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Vedasi allegati.

17. *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;*

Vedasi allegato.



4. CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore dell'immobile in oggetto è la stima in base al valore di mercato per via sintetica.

Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

I principali elementi di valutazione dell'immobile preso in considerazione e che determinano le condizioni intrinseche, possono essere così elencati:

- l'uso del fabbricato;
- esposizione del fabbricato o di parte di esso rispetto a strade, giardini, cortili;
- orientamento;
- vetustà e stato di solidità;
- estetica e grado di rifinitura;
- stato di manutenzione e conservazione;
- efficienza dei servizi interni, elettrico, riscaldamento, idrico, telefonico, ascensore, condizionamento aria, ecc..;
- isolamento termico ed acustico;

I principali elementi di valutazione dell'immobile preso in considerazione e che determinano le condizioni estrinseche, possono essere così elencati:

- posizione rispetto al centro abitato;
- posizione rispetto alle aree commerciali;
- caratteri della zona circostante l'immobile, strutture ed infrastrutture pubbliche;
- stato dell'agglomerato urbano-industriale nella zona circostante;
- strade di collegamento;
- salubrità;
- efficienza dei servizi pubblici (trasporti, gas, luce, acqua potabile, telefono, rete fognaria, ecc.);
- tipologia edilizia della zona;
- idoneità all'esercizio di professioni o del commercio;



Analizzando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto costituito da un immobile che si sviluppa su quattro livelli adibito a civile abitazione, si può sinteticamente relazionare che: il manufatto indipendente si caratterizza di due piani fuori terra, dotato di balcone al primo piano.

L'alloggio, utilizzato a civile abitazione, è occupato dalla famiglia del debitore esecutato, con loro vive un figlio con disabilità.

Al pianterreno (utilizzato come zona giorno) vi è un ampio soggiorno-cucina ed un bagno, sempre allo stesso piano, si trova l'ingresso che conduce al piano superiore.

Al primo piano vi sono due camera da letto ed un servizio igienico.

L'appartamento è impostato su un impianto planimetrico regolare, confina a nord con altri fabbricati e a sud con le vie Matteotti e Donizetti e non si rileva capacità edificatoria inespressa.

Il manufatto, si inserisce in un tessuto urbano periferico identificato nel PRG del Comune di Palagonia con la zona B classificata come area di Completamento.

Da ricerche svolte presso il locale UTC, ufficio urbanistica, non si rilevano pratiche di sanatoria in corso.

La struttura portante in muratura, per quanto visibile, si presenta solida e scevra di lesioni.

L'immobile nel suo insieme presenta finiture di tipo economico, alcuni servizi come il bagno al piano terra necessitano di interventi di rinnovo, mentre dalla copertura provengono alcune infiltrazioni.

Le vie di accesso all'immobile permettono il transito veicolare.

La tipologia edilizia, diffusa nella zona analizzata è rappresentata da immobili più o meno grandi che si sviluppano su più piani.

Si ritiene che il manufatto così distribuito possa soddisfare le esigenze di una famiglia di quattro persone, mentre, la condizione del piano terra facilita l'uso a persone con difficoltà a deambulare.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene analizzato, tenuto conto che i debitori esecutati sono proprietari in parti uguali, tenuto altresì conto di interventi necessari quali sulla copertura nonché l'esigenza di aggiornare la planimetria si valuta in € 39.535 arrotondabili a € 39.500 (trentanovemilacnquecentoeuro) il valore del bene indiviso.



5. CONCLUSIONI

In riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n° 123/09 R.G. Es, per il quale è stata richiesta stima dei beni pignorati, dalle ricerche effettuate a nome dei debitori esecutati si può concludere riassumendo che gli stessi risiedono in Palagonia alla Via Matteotti n. 17 ed il suo nucleo familiare è composto dai coniugi debitori e da quattro figli di cui una coniugata e il figlio più piccolo con disabilità.

In data 26/05/2004 i debitori esecutati in regime di comunione di beni, acquistavano la piena proprietà del bene sottoposto a pignoramento, ovvero, una casa in Palagonia in Via Matteotti civico n. 17, oggi in catasto al fgl.22 part.2748 subb. 1 e 2.

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore dell'immobile in oggetto è la stima in base al valore di mercato per via sintetica.

Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

Si ritiene che il manufatto così distribuito possa soddisfare le esigenze di una famiglia di quattro persone.

Sulla scorta di analisi fatte e nei paragrafi precedenti meglio specificate, si valuta in € 39.500 (trentanovemilacinquecento euro) il valore del bene indiviso.

Il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi

Caltagirone lì, 28/02/2019

IL C.T.U.



Fabio Alba



27

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabloalba@Virgilio.it



ALLEGATO A

- stato di famiglia integrale
- certificati di residenza
- estratto per riassunto di atto matrimonio



28

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO B



- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- visura storica per immobile
- visura ipotecaria aggiornata



29

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO C

- certificato di destinazione urbanistica
- attestazione ufficio urbanistica



30

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO D



- copia successione n.45 volume 575
- titoli di proprietà
- atto di separazione dei beni



31

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO E



- rilievo fotografico



32

Studio di Architettura

FABIO ALBA
ARCHITETTO

Via Barletta n° 42, e-mail: architettofabioalba@Virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

