

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 140/2011



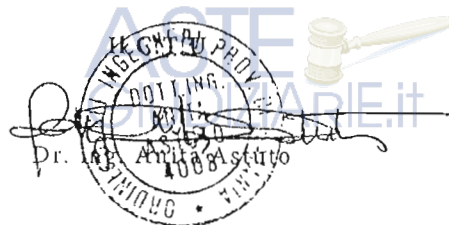
G.E. Dr. MARCELLO GENNARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



DATA

Caltagirone, 31/10/2012



INDICE

PREMESSA E INCARICO.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	
quesito 1.....	11
quesito 2.....	13
quesito 3.....	13
quesito 4.....	13
quesito 5.....	14
quesito 6.....	14
quesito 7.....	15
quesito 8.....	16
quesito 9.....	17
quesito 10.....	18
quesito 11.....	22
quesito 12.....	22
quesito 13.....	24
quesito 14.....	24
quesito 15.....	24



quesito 16 .....	26
quesito 17 .....	28
quesito 18 .....	29
quesito 19 .....	30
ELENCO DEGLI ALLEGATI E DEGLI ELABORATI INTEGRATIVI.....	31



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
R.G. Es. 140/2011

G.E. DR. M. GENNARO

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

Promosso da: Unicredit SpA

Contro: Debitore esecutato

non costituito

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA ED INCARICO

Con atto di pignoramento del 05/09/2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20/09/2011, il creditore procedente sottoponeva ad esecuzione forzata e a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, così descritti ed identificati <sup>1</sup>:

*“ locale di deposito al piano interrato, con guardiola, due servizi igienici e ripostiglio sotto rampa, complessivamente esteso mq 1.119 circa, sito in Caltagirone, con accesso dalla via Gaetano Crescimanno, 35, facente*

<sup>1</sup> Cfr. come trascritti nell'atto di pignoramento.

*parte dell'edificio denominato "Condominio Anna"; censito nel N.C.E.U.  
del Comune di Caltagirone, al foglio 108 part. 215 sub 28, cat. C/2, cl.8,  
mq 1.119, rendita catastale € 4.334,37."*

Con decreto del 19/04/2012, il G.E. nominava la sottoscritta ing. Astuto Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 4008, quale esperto per la stima del compendio pignorato, convocandola per il conferimento dell'incarico di stima fuori udienza il 02/05/2012, data in cui la sottoscritta prestava giuramento e il G.E. le affidava il mandato di cui ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. accerti l'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, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene 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 norma a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. accerti la conformità tra la descrizione 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 nel 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 accessori, 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 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) provveda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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 )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 ( es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);



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 un unico lotto o in più lotti separati, 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. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e 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 ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.



Il termine assegnato per il deposito è di 120 gg., all'interno del quale oggi la sottoscritta si pregia di rassegnare la presente relazione.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**  
(cfr. All.1 verbale di sopralluogo)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 1/08/2012 si inoltrava istanza, prot. gen. N. 38473, al Servizio Urbanistica - V Area Tecnica del Comune di Caltagirone per il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica al fine di rispondere al quesito n.9 del mandato; documentazione rilasciata in data 22/08/2012 e che si allega **in originale** alla presente relazione (all.2).

Il sopralluogo veniva preannunciato all'indirizzo di residenza dell'esecutato, già accertato dall'Ufficiale Giudiziario in occasione della notifica dell'atto di pignoramento, con l'invio di raccomandata con Avviso di Ricevimento n. 61128546303-7 nonché al creditore procedente a mezzo di PEC al legale rappresentante.

In data 17/08/2012 alle ore 15,30, data e ora prestabilite per il primo accesso presso l'immobile pignorato, sito in Caltagirone in via G. Crescimanno n.35, si poteva verificare lo stato dell'immobile solo dall'esterno poiché nessuno si presentava sui luoghi per permettere



Il bene sottoposto a pignoramento, con ogni pertinenza, accessione, diritto condominiale, è un locale deposito al piano interrato, con guardiola, ufficio, due servizi igienici e ripostiglio sottorampa, complessivamente di mq 1.119, sito in Caltagirone, con accesso dalla via Gaetano Crescimanno 35, facente parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Anna", censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 108, part. 215 sub 28, cat. C/2 cl. 8, mq 1.119, rendita catastale 4.334,37.

Nell'atto di vendita del 30/11/1989 l'immobile pignorato è descritto al punto B) come *" locale deposito , con guardiola e due WC e ripostiglio sottorampa, il tutto posto al piano interrato cui si accede dalla scivola che si origina dalla via Crescimanno n.35, avente un'uscita di sicurezza per come indicata nella planimetria; confina in senso orario con intercapedine verso la via Crescimanno, con intercapedine verso via S.Foti, con intercapedine verso cortile condominiale, e con proprietà della ditta venditrice di cui alla part. 215 sub 29."*

Dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, è emerso  
che i dati e i confini corrispondono, fatta eccezione per il confinante di  
cui alla part. 215 sub 29 ad oggi delle ca. [REDACTED] in

comproprietà.

quesito 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;...»

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa .

quesito 3.) «...accerti l'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 documentazione in atti il bene pignorato è nella piena proprietà  
della [REDACTED] pervenuto con atto di compravendita del 30/11/1989

rogato dal notaio [REDACTED] in Caltagirone, trascritto presso

la Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania il 13/12/1989 N.

potere di [REDACTED]

quesito 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;...»*

I dati riportati nell'atto di pignoramento di cui alla odierna procedura e

nella relativa nota di trascrizione R.G.n. 40037 sono

corretti, in particolare il pignoramento colpisce un fabbricato interrato

ad uso deposito sito in Caltagirone al Foglio 108 part. 215 sub. 28 per la

quota 1/1 in capo al debitore che è una S.r.l.

quesito 5.)*«...accerti l'esatta provenienza del/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;...»*

Dalla documentazione allegata al ricorso i beni pignorati sono pervenuti

al debitore esecutato con atto di compravendita del 30/11/1989 rogato

dal notaio a in Caltagirone, trascritto presso la

Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania il 13/12/1989 N. RP dunque

la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del

pignoramento del 28/09/2011 è verificata.

quesito 6.)*«... precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;...»*

La documentazione prodotta è completa.

quesito 7.)« ... accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;...»

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Il bene pignorato è accatastato, tuttavia all'atto del sopralluogo si sono rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata come qui di seguito si specifica:

- L'altezza utile interna rilevata nell'interrato è  $H= 3,78$  che non corrisponde a quella indicata in planimetria, vale a dire  $H= m. 3,86$ ;
- Il filo del portone di ingresso al deposito è arretrato verso l'interno di 1 ml (cfr. FO-6.jpg.);
- lungo la parete di Nord-Est sono stati realizzati dei locali ad uso ufficio (oltre alla "guardiola" indicata nella planimetria depositata) di circa 15 mq per un'altezza utile  $h=2,55$  ml (cfr. FO-8-9-10-11.jpg.);
- La scala interna, uscita di sicurezza dal deposito, anziché essere una scala a due rampe affiancate in c.a. di larghezza utile 1,10 come indicata in planimetria, sui luoghi è una scala a chiocciola di larghezza utile 70 cm in ferro (cfr. FO-23.jpg.);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per l'eliminazione di dette difformità sarà necessario eseguire denuncia di variazione presso l'Ufficio del Territorio di Catania per aggiornare la planimetria. Il costo può indicativamente essere stimato in € 500,00.

quesito 8.)« ... accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;...»

Dalla documentazione notarile agli atti si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

ISCRIZIONI CONTRO:

- ipoteca volontaria del 25/03/2006 ai nn. 1 e 2 per € 375.000,00 a favore del B p.A., concessione a garanzia di mutuo del 21/03/1986 in nota n. 1000/03/06
- ipoteca volontaria del 31/07/2007 ai nn. 22 e 23 per € 469150.000,00 a favore del F p.A., concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2007 in nota n. 1000/07/07

- ipoteca giudiziale del 15/05/2008 ai nn. 1 e 2 derivante da  
ipoteca giudiziale ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c. per € 12.688,01 a  
favore della PI

- ipoteca giudiziale del 15/05/2008 ai nn. 3 e 4 derivante da  
ipoteca giudiziale ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c. per € 14.506,69 a  
favore della

TRASCRIZIONI CONTRO:

- atto di pignoramento, relativo a questa procedura, trascritto il  
28/09/2011 ai nn. 1 e 2 a favore della T  
gravante sull'immobile identificato in N.C.E.U. al Fgl. 108  
part.215 sub.28.

quesito 9.) «...indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente...»;

L'immobile pignorato ricade in zona B1 - Aree sature urbane del  
vigente PRG del Comune di Caltagirone, il tutto come riportato nel

certificato di destinazione urbanistica, allegato in originale alla presente

relazione (cfr. All. 2).

quesito 10.) «... descrive, 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.); ...»

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale interrato avente una consistenza lorda di 1119 mq a destinazione deposito, appartenente all'edificio condominiale denominato "Condominio Anna" sito in Caltagirone e posto ad angolo tra la via S. Foti e la via G. Crescimanno, nell'area satura urbana in prossimità della via Madonna della via.

La viabilità cittadina consentirebbe un agevole accesso all'immobile dal civico 35 della via Crescimanno, tuttavia l'elevata pendenza della rampa che raccorda la quota stradale con quella dell'interrato non lo rende tale (cfr. FO-1-2-3-7.jpg). Lo stabile a cui appartiene l'immobile è stato costruito in conformità alla C.E. n.219 rilasciata dal Comune di Caltagirone dal 02/09/1983 ed in variante n.103 del 29/07/1986 ,

ultimato il 16/10/1986 e con abitabilità rilasciata il 29/10/1986. La struttura è in c.a. e i tamponamenti in laterizio forato. Trattandosi di locale interrato esso è separato dal terrapieno per tre lati da una intercapedine verso la quale si affacciano delle aperture che corrono per tutto il perimetro suddetto e che assicurano la ventilazione (cfr. FO-19-20-21-22.jpg.).

Sull'unico lato fuori terra, posto a Nord-Est e confinante con la rampa già descritta, si apre l'ingresso (più arretrato rispetto a come indicato nella planimetria depositata in catasto) assicurato da un portone in ferro (cfr. FO-4-5-6-8-9-10.jpg.).

L'uscita di sicurezza dal deposito è assicurata da una scala a chiocciola in ferro (cfr. FO-23.jpg.), realizzata al posto di quella in c.a. prevista in progetto, che ha sbocco nell'area libera condominiale soprastante.

Il locale è sostanzialmente un unico ambiente di H=3,78 m e le cui uniche partizioni sono scaffalature removibili (cfr. FO-17-18-19-20.jpg.), ad eccezione della parte riservata alla guardiola (cfr. FO-14-15.jpg.), ai servizi igienici (cfr. FO-16.jpg.), al ripostiglio sotto rampa

(cfr. FO-12-13.jpg), e all'ufficio (cfr. FO-8-9-10.jpg), tutti locali posti

sul lato a nord est.

Le rifiniture del locale deposito sono:

- ASTE  
GIUDIZIARIE.it
- pavimento con scaglietta di marmo;
  - pareti intonacate.

L'impianto elettrico è fuori traccia, con canaline del tipo industriale, inesistente l'impianto di riscaldamento. Esiste infine un impianto di montacarichi posto sulla rampa d'ingresso ma allo stato attuale risulta non funzionante così come l'impianto citofonico.

Il magazzino si presenta in condizioni di manutenzione appena sufficienti, infatti vi sono evidenti segni di efflorescenze saline sulla pavimentazione dovuta ad umidità risalente dal terreno.

Gli infissi che corrono lungo i lati verso l'intercapedine dal terreno per un'altezza di imposta di ml 2,50 sono in alluminio, con apertura a "vasistas" (cfr. FO-21).

L'ufficio, non presente in planimetria catastale, è stato realizzato con soletta sopraelevata rispetto alla quota del deposito di ca. 1,00 m,

delimitato da parapetto in muratura ed infissi in pvc bianco (cfr. FO-10-12), compresa la porta d'ingresso; la ventilazione naturale è assicurata da una finestratura che si apre sul lato nord-est, l'unico fuori terra (cfr. FO-6-10).

Alla guardiola si accede alla stessa quota di calpestio del deposito, luce e ventilazione naturale sono indirette attraverso una finestra che affaccia all'interno del deposito (cfr. FO-11); le pareti sono intonacate, la porta in legno tamburato.

I servizi igienici sono piastrellati fino a 2 mt di altezza, dotati di lavabo, wc e bidet, ma senza ventilazione naturale, con porte in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia.

quesito 11.) «... accerti la conformità tra la descrizione 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; ...»

I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile  
in questione.

quesito 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, indicandoli anche  
in via approssimativa, se non sia possibile una esatta  
determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o  
sanzionatorie;

Alla luce di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla  
documentazione in atti il fabbricato è stato realizzato con regolare C.E.  
n.219 rilasciata dal Comune di Caltagirone dal 02/09/1983 ed in variante  
n.103 del 29/07/1986 , ultimato il 16/10/1986 e con abitabilità rilasciata  
il 29/10/1986, come si legge nell'atto di compravendita a favore del  
debitore esecutato. Le difformità rilevate in sede di sopralluogo e già  
descritte nel corso della relazione sono sanabili ai sensi dell'art.36 del  
D.P.R. 06/06/2001 n.380- Testo unico delle disposizioni legislative e  
regolamentari in materia edilizia- come modificato dal d.lgs. n. 301 del  
2002; vale a dire che il proprietario dell'immobile può ottenere il

permesso in sanatoria quando l'intervento "[...]risulti conforme alla  
disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della  
realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della  
domanda"<sup>2</sup>.

In particolare si tratta di interventi eseguiti in parziale difformità al  
permesso di costruire tuttavia possono ascriversi in *attività di edilizia  
libera* (art.6 T.U. edilizia, come sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del  
2010) come individuati al comma 2 lettera a) del citato art.6.<sup>3</sup>

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è  
calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.<sup>4</sup>

Si ritiene pertanto che tale oblazione possa essere applicata in misura  
minima vale a dire € 516,00<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Art.36 T.U. edilizia\_ "Accertamento della conformità"

<sup>3</sup> [...] possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici[...] cfr. art.6 comma 2 lettera a).

<sup>4</sup> T.U. art.36 comma 2

<sup>5</sup> T.U. art.37 comma 4 "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Il costo indicativo per il completamento della pratica di sanatoria,  
compreso di spese tecniche, è di circa € 2.000,00.

quesito 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 data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

I beni pignorati non risultano né occupati dal debitore né affittati o locati, come accertato in sede di sopralluogo.

quesito 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) provveda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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 *pro quota*.

Infatti, come si legge dalla documentazione in atti, la Società debitrice è proprietaria per l'intero del bene, giusto atto di compravendita del  
30/11/1989 rogato dal notaio C. in Caltagirone,

trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Catania il 13/12/1989 N.

RP 5.

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

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO								
Localizzazione, indirizzo	Comune di Caltagirone, via Crescimanno n.35							
Zona PRG	"B1"		città consolidata					
Tipologia	Magazzino interrato							
Composizione immobile	Locale unico							
Superficie lorda	L = 1119,00 mq							
Superficie netta	N = 934,00 mq							
Confini	Intercapedine terrapieno di via Crescimanno, intercapedine terrapieno di via Foti, intercapedine terrapieno, altre ditte.							
Dati catastali	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano
	108	215	28	C/2	8	1119 mq	€ 4.334,37	Via Crescimanno n°35
Anno di costruzione	1986							

25

Tribunale di Caltagirone – Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 140/11 R. G. Es.

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione

Stato di conservazione	Appena sufficiente
Vincoli	no

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

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, si trova in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente, ciò nonostante è idoneo alla destinazione di deposito. Inoltre si trova ubicato nella zona di città consolidata afferente alla via Madonna della via, non distante da Piazza Bellini e Piazzale della Rinascita sul Viale Mario Milazzo, dunque con un livello delle infrastrutture di servizio che insistono nella zona soddisfacente.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una sufficiente appetibilità.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali (parametro che nella zona è adottato

nelle libere contrattazioni di compravendita d'immobili con  
caratteristiche simili a quello oggetto di stima), come risulta dalla  
planimetria allegata nel momento dell'inserimento in catasto, vale a dire

1.119 mq.

Per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a  
deposito, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di  
conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori<sup>6</sup> unitari per  
superficie lorda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo,	Valore Mercato (€/mq) Min/Max	Superficie (L/N)
magazzino	normale	440/680	L

*Valore medio calcolato 560 (€/mq)*

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione  
descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così

<sup>6</sup> Per i valori di mercato si è fatto riferimento alle banche dati OMI- Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce un range di valori espressi in €/mq (in questo specifico caso espressi solo per unità di superficie commerciale), che si riferiscono alle compravendite avvenute nel primo semestre 2012 e riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

come descritte, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario

medio pari a:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

euro 560,00/mq (valore medio calcolato) x 0,75 = euro 420,00/mq

da applicare alla superficie lorda commerciale, decurtata una percentuale che si ritiene congrua quantificare al 25% (per l'appena sufficiente stato di manutenzione e conservativo del locale, nonché per il difficoltoso accesso carrabile).

Valore dell'immobile: 1.119,00 mq x 420,00 €/mq = € 469.980,00

Al quale dovrà essere sottratta la somma relativa alle spese per sanare le difformità catastali ed urbanistiche così come quantificate nelle risposte ai quesiti 7 e 12 per un importo complessivo di € 2.500,00.

**VALORE IMMOBILE € 469.980,00 - € 2.500,00 = € 467.480,00**  
(che si arrotondano a € 467.500,00)

quesito 17.) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*

Il bene pignorato va venduto in LOTTO UNICO come si specifica qui di seguito:

**LOTTO UNICO**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Deposito al piano interrato di uno stabile condominiale sito in Caltagirone ad angolo tra la via S.Foti e la via Crescimanno, con accesso dal civico n. 35 di via Crescimanno, riportato al N.C.E.U. al Foglio 108, particella 215 sub 28 ctg. C/2, classe 8, superficie commerciale 1119 mq.

Valore attribuito € 467.500,00 (Euro quattrocentosessantasettecinquecentomila/00).

*quesito 18.) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

La planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio – Uff.

Prov. di Catania – si trova all'All. n.3.

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale consiste

in n. 23 files numerati e distinti con la sigla “FO” con estensione jpg,

contenuti nell'All.4.

quesito 19.) *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 non è soggetto alla certificazione energetica, trattandosi di "deposito" per espressa previsione delle Linee Guida

Nazionali per la certificazione energetica:

"...c) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc.,..."<sup>7</sup>.

\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine, n. 4 allegati e n.2 elaborati integrativi come indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

\*\*\*\*\*

---

<sup>7</sup> paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009)

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti

allegati ed elaborati integrativi:

- ALL. 1: Verbali di sopralluogo;
- ALL. 2: Certificato di destinazione urbanistica **in originale** (n.1 pagina);
- ALL. 3: Planimetria catastale;
- ALL. 4: Due supporti informatici (CD) contenenti i seguenti files:
  - PE.pdf (elaborato peritale, e certificato di destinazione urbanistica);
  - OR.pdf (ordinanza d'incarico);
  - FO.jpg (nn.23 fotografie relative al LOTTO UNICO);
  - PL. pdf (planimetria catastale);

▪ Elaborati integrativi:

- 1) Scheda riepilogativa;
- 2) Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese;

Con Osservanza

Caltagirone, 31/10/2012

  
dott. Ing. Anita Astuto



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 140/2011 R.G.Es.

G.E. Dr.ssa D. Angelozzi



**Relazione integrativa alla**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**DATA**

Caltagirone, 22/12/2017

**II C.T.U.**

Dott. ing. Anita Astuto



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
R.G. Es. 140/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
G.E. DR.SSA D. ANGELOZZI

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

Promosso da: Unicredit S.p.a

con "avv. ..."

Contro: Debitore esecutato

non costituito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA ED INCARICO

In data 23/10/2017, il G.E. richiamava la sottoscritta dott. ing. Astuto Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 4008, affinché:

1. "...considerato il parere contrastante dei creditori sulla locazione...stimi il prezzo congruo della locazione ...".

Per il deposito della presente relazione veniva assegnato termine di 60 giorni. Tutto ciò premesso e richiamata la Relazione di Stima depositata il 31/10/2012, la sottoscritta riferisce e relaziona quanto segue.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere al mandato, previa comunicazione tramite PEC alle parti, considerato il lungo lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione di stima, al fine di verificarne lo stato, in data 23/10/2017 si effettuava un nuovo accesso presso il bene pignorato alla presenza del custode delegato, il quale permetteva l'accesso ai luoghi (Cfr. AV.pdf-verbale di sopralluogo). Da una generale ricognizione dei luoghi, resa difficoltosa per la poca luce naturale che



filtrava dalle finestre a nastro, ma anche per la mancanza dell'allaccio alla rete elettrica, si constatava che le condizioni di manutenzione erano peggiorate a causa di un'abbondante infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio di copertura che si ritiene urgente riparare; in corrispondenza infatti l'area sovrastante è un parcheggio scoperto di pertinenza dello stesso condominio a cui appartiene l'immobile. Nella stessa data, ritenendo di aver svolto gli accertamenti necessari per rispondere al mandato, si chiudevano le operazioni peritali.

\*\*\*

### **STIMA DEL CANONE CONGRUO DI LOCAZIONE**

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Da una attenta rilevazione dei valori di locazione della zona si sono desunti dei valori in euro/mese variabili tra 1,2 e 2,4 per mq di superficie lorda. Al fine del calcolo della locazione verrà utilizzata la seguente espressione:

$$C = \text{valori di locazione} \times K \times S \text{ conv}$$

Dove:

i **valori di locazione** sono rappresentati dagli estremi minimo e massimo dell'intervallo dei valori unitari di locazione (€/mq x mese) accertati nella zona in cui è ubicato l'immobile:

range **[1,2 – 2,4] €/mq mese**

- **K** è il coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie, quali la destinazione e il piano, l'età, la qualità, lo stato di manutenzione, le pertinenze, la posizione e l'esposizione, individuato in

$$K = (0,95 \times 0,6 \times 0,9 \times 1 \times 1) = 0,5$$

- **S conv** è la superficie convenzionale che è data dalla somma delle superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto e della superficie della pertinenza esclusiva comunicante, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente:  $934 \text{ mq} + (0,3 \times 25 \text{ mq} + 0,10 \times 47 \text{ mq}) = 946,20 \text{ mq}$ .

Pertanto si ha:

$$C = (1,2 + 2,4) / 2 \times 0,50 \times 946,20 \text{ mq} = 851,58 \text{ €/mq}$$

in conto tondo **850,00 €/mese**.

**Si ritiene congruo un canone di locazione mensile di 850,00 €.**

Si fa presente che le difformità già rilevate nella relazione di CTU ai quesiti 7-12 (pagg.15-16-23-24-25) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale andrebbero regolarizzate prima della stipula di un eventuale contratto di locazione<sup>1</sup>, questo al fine di evitare che sorgano divergenze nel corso di svolgimento del contratto da parte del conduttore in ordine alla distribuzione dell'immobile.

<sup>1</sup> D.L. 78/2010 art. 19 comma 14



Lo stesso dovrebbe dirsi riguardo alla necessità di disporre un intervento di manutenzione straordinaria per l'eliminazione dell'infiltrazione già descritta.

\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata nella Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in originale, comprensiva dell'allegato AV.pdf, sotto forma di deposito per via telematica.

Con Osservanza

Caltagirone, 22/12/2017

Il C.T.U.  
dott. Ing. Anita Astuto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n. 140/2011 R.G. Es.

5

Consulenza Integrativa - 2017

