

Tribunale ordinario di Caltagirone

Esecuzione immobiliare n. 40/2016

Tribunale ordinario di Caltagirone
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 40/2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caltagirone, 10 Novembre 2017

Il consulente esperto

Dott. Ing. Ignazio Marcinnò

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. IGNAZIO MARCINNÒ

Via.le Mario Milazzo, n. 161 - 95041, Caltagirone

348-3132837 / ezio.marcinno@mdmconsulenze.it



SOMMARIO

• Premesse ed incarico	pag. 3
• Descrizione del contesto oggetto di causa	pag. 3
• Sopralluoghi e attività	pag. 4
• Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 7
• Spese varie (accatastamenti, vulture, APE, etc...)	pag. 20
• Riepilogo quotazioni immobiliari	pag. 20
• Elenco allegati	pag. 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it




PREMESSE ED INCARICO

Il sottoscritto ing. Ignazio Marcinnò, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3700 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone, con studio in Caltagirone in viale Mario Milazzo 161, con decreto in data 02/04/2017 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n. 40/2016. Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 04/05/2017. In tale contesto sono stati formulati i quesiti di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima. Il consulente tecnico d'ufficio ha dichiarato di accettare l'incarico.

Il G.E. ha invitato l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati, nonché a depositare per via telematica nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'originale della relazione, comprensiva degli allegati.

Ancora, il G.E. ha fissato il termine di giorni 120 dalla data di accettazione dell'incarico per il deposito della relazione scritta; ha posto, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di € 400,00 a favore dell'esperto ed ha autorizzato al ritiro dei fascicoli.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO OGGETTO DI CAUSA

ITALFONDIARIO S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., nella rassegnata qualità di procuratore con facoltà di esazione di INTESA SANPAOLO S.p.A, a mezzo del suo procuratore avv. Lorenzo Mastrandrea, propone al Tribunale di Caltagirone il seguente

Atto di pignoramento immobiliare

Premesso che:

- Con atto rogato in Caltagirone il 03/06/2004 dal Notaio Dott. Giuseppe Balestrazzi (rep. n. 1145 - racc. n. 294), registrato a Caltagirone il 04/06/2004 al n. 972 e rilasciato in copia conforme all'originale spedita in forma esecutiva a richiesta della Banca il 22/06/2004, la BANCA INTESA S.p.A. (già INTESABCI S.p.A., a seguito modifica di denominazione sociale con deliberazione dell'assemblea straordinaria del 17/12/2002, con effetto dal 01/01/2003, giusto atto ai rogiti Notar Pie [redacted] Marchetti di Milano, rep. n. 17403 - racc. n. 5200) - Filiale di Caltagirone ha concesso al s [redacted] [redacted], residente in Caltagirone via Pietro Novelli n. 8, C.F. [redacted] un mutuo fondiario di € 85.000,00, agli atti della Banca segnato al n. 008302283 regolato dalle disposizioni sul credito fondiario di cui agli artt. 38 e ss. del T.U.B., da rimborsare mediante pagamento di n. 180 rate mensili posticipate;
- A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal suddetto contratto di mutuo e per un montante di € 127.500,00, il mutuatario ha costituito a favore della Banca ipoteca volontaria sul bene immobile in oggetto, di sua piena ed esclusiva proprietà, iscritta in data 05/06/2004 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania ai nn. 29218 di reg. gen. e 7023 di reg. part.;
- Con atto in data 28/12/2006 a rogito del Notaio Dott. Ettore Morone di Torino, rep. n. 109563 e racc. n. 17118, iscritto il 29/12/2006 nei registri delle Imprese di Torino e di Milano, SANPAOLO IMI S.p.A e BANCA INTESA S.p.A. si sono fuse mediante incorporazione della prima nella seconda e, con decorrenza dal 01/01/2007, sono divenute esecutive le deliberazioni assunte in sede straordinaria dall'assemblea della società incorporante tenutasi il 01/12/2006, aventi ad oggetto, tra l'altro, la modifica della denominazione sociale da "BANCA INTESA S.p.A." a "INTESA SANPAOLO S.p.A." e il trasferimento della sede legale in Torino, piazza San Carlo n.156;
- La parte mutuataria si è resa inadempiente;
- Con atto di precetto notificato il 04/03/2016, ITALFONDIARIO S.p.A. ha intimato alla parte il pagamento della somma complessiva di € 98.004,80 entro gg. dieci dalla notifica;



- La parte debitrice non ha provveduto come da intimazione;

Tutto ciò premesso,

INTESA SANPAOLO S.p.A. dichiara che intende sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili offerti in garanzia dei quali essi procuratori forniscono la descrizione che segue:

→ **BENI DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DI FORTI PAOLO**

- A. Appartamento** facente parte del complesso edilizio denominato "AURORA UNO", sito in **Caltagirone** alla **Via Pietro Novelli n.8**, palazzina "B", composto da cinque vani utili oltre accessori al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), contraddistinto con l'interno 44, oggi 2/D, confinante con corpo scala e vano ascensore, con appartamento 1/D, con area condominiale interna al complesso verso l'edificio "C" e con altra area condominiale verso proprietà comunale, salvi migliori e più attuali confini. Il tutto è iscritto al NCEU di Caltagirone, **foglio 110, particella 67, sub. 48, contrada Fiscara s.n., piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita euro 596,51.**

SOPRALLUOGHI E ATTIVITÀ

- In data 04/05/2017 il sottoscritto presta giuramento presso il Tribunale di Caltagirone;
- In data 12/05/2017 il sottoscritto ritira i fascicoli di causa contenenti:
 - Nota di iscrizione a ruolo o di accompagnamento;
 - Contratto di mutuo fondiario ipotecario del 03/06/2004 rep. n. 1145 - racc. n. 294, registrato a Caltagirone il 04/06/2004 al n. 972 e rilasciato in copia conforme il 22/06/2004;
 - Atto di Precetto di Pagamento del 19/02/2016, registrato il 29/02/2016, e relativa relata di notifica del 04/03/2016;
 - Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/03/2016, registrato il 22/03/2016, e relativa relata di notifica del 29/03/2016;
 - Attestazione di conformità degli atti dell'espropriazione immobiliare del 11/04/2016;
 - Istanza di vendita del 10/05/2016;
 - Nota di deposito della nota di trascrizione e della certificazione notarile sostitutiva del 26/05/2016;
 - Nota di trascrizione Registro generale n. 13149 Registro particolare n. 10177 Presentazione n. 27 del 12/04/2016;
 - Certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge n. 302/1998 datata 18/05/2016 con allegato n.1 foglio di mappa estratto nel Maggio 2016;
 - Verbale di nomina del CTU RGE n. 40/2016 in data 14/02/2017;
 - Verbale di rinuncia all'incarico del 22/02/2017 e conseguente verbale di riassegnazione dello stesso;
 - Attestazione di non comparizione del CTU nella data fissata del 02/04/2017 e conseguente nomina dello scrivente;
 - Verbale di accettazione dell'incarico di stima del 04/05/2017.
- In data 19/05/2017, con nota del 18/05/2016 acquisita al prot. n. 28530 del 19/05/2017 del settore LL.PP. del Comune di Caltagirone, per l'immobile di cui al precedente punto A, sono stati richiesti:
 - Certificato di abitabilità, con relativo certificato di conformità al progetto approvato.
 Inoltre, in pari data, con ricevuta n. 142169 dello Sportello decentrato del Catasto presso il Comune di Caltagirone, sono stati acquisiti, per la medesima proprietà:
 - Visura catastale;

- Visura storica;
- Estratto di mappa.
- In data 05/06/2017, tramite il ricorrente, sono stati acquisiti via e-mail i seguenti documenti:
 - Rapporto di perizia, datato 17/02/2004, del geom. Tasca Salvatore, e relativi allegati.
- In data 24/07/2017 è stato ricevuto l'acconto fissato dal G.E. a carico del creditore procedente (N.B.).
- In data 31/08/2017 sono state convocate le parti a mezzo raccomandata A/R con relativo riscontro per il 16/09/2017 alle ore 10:00 sul luogo di causa in Caltagirone via Pietro Novelli n. 8/A per dare inizio alle operazioni peritali.
- In data 16/09/2017 è stato effettuato il rilievo fotografico e architettonico dell'immobile oggetto della perizia. Nel giorno fissato, oltre al sottoscritto CTU e ai chiamati in causa, era presente la dott.ssa Arch. Noemi Salerno in qualità di collaboratrice del sottoscritto CTU. Al termine delle suddette attività veniva redatto apposito verbale di sopralluogo controfirmato dai periti e dai chiamati in causa.
- In data 26-27/09/2017 sono state acquisite, tramite e-mail, ulteriori informazioni dalla dott.ssa Cinzia Pirronello, amministratore del condominio in oggetto.
- In data 04/10/2017, in riscontro alla richiesta verbale del predetto settore LL.PP., è stata presentata nota integrativa del 03/10/2017, acquisita al prot. n. 53346 del 04/10/2017 del medesimo settore LL.PP.
- In data 19/10/2017, il Comune di Caltagirone ha trasmesso la seguente documentazione:
 - **Concessione n. 96 del 22/07/1987** e relativo allegato grafico dell'edificio B in cui ricade l'immobile oggetto di causa consistente, nella fattispecie, nella pianta del piano rialzato;
 - **Concessione n. 9 del 13/01/1989;**
 - **Concessione n. 78 del 07/06/1990** e relativi allegati grafici dell'edificio B in cui ricade l'immobile oggetto di causa, consistenti, nella fattispecie, nella pianta del piano rialzato e in alcuni prospetti della palazzina B;
 - Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11510 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
 - Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11221 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
 - Attestazione di deposito del certificato di collaudo statico prot. 18705 sez. 8° del 26/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
 - Attestazione, del direttore dei lavori e del collaudatore, di conformità dell'opera eseguita alla L. 64/74, acquisita al prot. 20375 sez. 8° del 29/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
 - **Concessione n. 15 del 23/01/1992** e relativo allegato grafico consistente nella planimetria generale del lotto;
 - **Autorizzazione n. 284/94** per la realizzazione del ballatoio soprastante alla rampa di accesso al piano interrato, rilasciata dal Comune di Caltagirone prot. n. 9780/94 del 10/11/1994;
 - Parere favorevole ai sensi della 64/74 per la realizzazione del suddetto ballatoio espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Catania al prot. 41231 sez. 8° del 26/01/1995.

Verbale di accesso ai beni di proprietà di Forti Paolo

Nella predetta data del 16/09/2017, alla presenza del sig. [REDACTED] del sottoscritto C.T.U. Ing. Ignazio Marcinno e della collaboratrice del sottoscritto Arch. Noemi Salerno, si è proceduto al sopralluogo presso i luoghi oggetto della perizia siti in via Pietro Novelli n.8/A, Caltagirone.

Alle ore 10:15 si è dato inizio alle operazioni procedendo al rilievo dimensionale e fotografico dell'appartamento.

Alle ore 11:00 si sono concluse le operazioni.

Firmato e sottoscritto.

N.B. Va evidenziato che, considerata la data di ricezione dell'acconto predisposto a carico della parte procedente al fine di dare inizio alle operazioni peritali così come da verbale di nomina del CTU del 14/02/2017, risulta soddisfatto il termine di 120 giorni per il deposito della relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Premessa

Con riferimento al documento di nomina avente intestazione Tribunale di Caltagirone - Esecuzioni Immobiliari n. 40/2016 RGE di seguito viene dato riscontro a tutti i quesiti, utilizzando la stessa numerazione di questi ultimi, per ogni singolo immobile.

Quesito n.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.

Quesito n.2: Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Quesito n.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.

Quesito n.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.

Quesito n.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.

Quesito n.6: Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

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

Quesito n.8: Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Quesito n.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 sgomberi, portineria, riscaldamento, etc.).

Quesito n.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.

Quesito n.11: Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Quesito n.12: Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Quesito n.13: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o suo 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.

Quesito n.14: Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n.15: Accerti se i beni pignorati sono 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.

Quesito n.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 quando disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

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

Quesito n.18: Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito n.19: Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Quesito n.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.

Quesito n.21: Alleghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Quesito n.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'attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.



A. Fabbricato in Caltagirone (CT) in NCEU fg. 110, part. 67, sub. 48.**Risposta al quesito n.1**

Il bene sopradescritto è ben identificato dai dati catastali riportati in epigrafe ed è sito in via Pietro Novelli n.8 (ex c.da Fisicara s.n.). Sussiste la conformità rispetto ai dati emergenti dai certificati in atti ad eccezione di piccole e non sostanziali variazioni interne rispetto alle planimetrie catastali e progettuali.

Attività propedeutiche per la risposta**Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale**

a.1.1. Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato "AURORA UNO", sito in Caltagirone alla Via Pietro Novelli n.8, e precisamente:

Appartamento posto nella palazzina "B", composto da cinque vani utili oltre accessori al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), contraddistinto con l'interno 44, oggi 2/D, confinante con corpo scala e vano ascensore, con appartamento 1/D, con area condominiale interna al complesso verso l'edificio "C" e con altra area condominiale verso proprietà comunale, salvi migliori e più attuali confini.

Quanto descritto risulta al catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Particella 67, Subalterno 48, contrada Fisicara s.n., piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita euro 596,51.

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.1.2. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169 in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile. I dati catastali coincidono con quelli riportati al precedente punto **a.1.1.** La superficie catastale risulta di mq. 179 di cui mq. 8 di aree scoperte.

Atti acquisiti tramite il ricorrente

a.1.3. Rapporto di perizia, datato 17/02/2004, del geom. Tasca Salvatore contenente visura catastale al 16/02/2004, planimetria catastale dell'immobile redatta dal geom. Guarnaccia Giacomo, **certificato di conformità** al progetto approvato del 21/06/1990 e **attestazione di agibilità e di abitabilità** per l'intero complesso residenziale del 22/06/1990. Dal suddetto rapporto di perizia si evince che la superficie commerciale dell'immobile è di mq. 170, oltre mq. 28 di aree scoperte.

Atti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone

a.1.4. A seguito nota del 18/05/2016, acquisita al prot. n. 28530 del 19/05/2017 del settore LL.PP. del Comune di Caltagirone, e successiva nota integrativa del 03/10/2017, acquisita al prot. n. 53346 del 04/10/2017 del predetto settore LL.PP., con comunicazione del 19/10/2017 il Comune di Caltagirone ha trasmesso, tra l'altro, gli elaborati grafici allegati al parere favorevole relativo al rilascio della concessione edilizia in variante n.78 del 07/06/1990.

In pari data, inoltre, il Comune di Caltagirone ha trasmesso l'autorizzazione n. 284/94, e i relativi allegati, per la realizzazione del ballatoio soprastante alla rampa di accesso al piano interrato, individuata col prot. n. 9780/94 del 10/11/1994 del predetto settore LL.PP., ed ha fornito il conseguente parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Catania trascritto al prot. 41231 sez. 8° del 26/01/1995 del medesimo Ufficio.

Si precisa che la planimetria catastale in possesso del CTU è antecedente all'autorizzazione per la realizzazione del ballatoio.

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.1.5. Dagli atti in possesso dello scrivente CTU è stata accertata la conformità urbanistica dell'appartamento. Dal sopralluogo effettuato è emersa l'assenza del vano lavanderia; trattasi piuttosto di un unico ambiente identificabile nelle planimetrie depositate come la somma dei vani cucina e lavanderia. In esso, tramite un sistema ad armadiatura mobile posto sulla parete nord del vano identificato come lavanderia, è stato ricavato un piccolo alloggio non finestrato per lavatrice e lavandino. Inoltre, compatibilmente con gli

ostacoli costituiti dall'arredo presente in sede di rilievo, si è accertata una minore profondità del locale soggiorno misurata in direzione nord-sud. Sfruttando la presenza del pilastro libero nel soggiorno, è stata introdotta una porta scorrevole che bipartisce lo stesso in due ambienti; un'altra porta scorrevole separa invece il soggiorno dal corridoio. Il proprietario sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'appartamento, sin dalla fase di acquisto, è stato sempre con questa conformazione.

Risposta al quesito n.2

Sussiste la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento. Si segnala che l'istanza di vendita e la nota di deposito della nota di trascrizione e della certificazione notarile sostitutiva individuano la residenza dell'esecutato al numero civico 38 anziché 8, come invece riportato dagli altri certificati in atti.

Il pignoramento dell'immobile riguarda tutta la quota spettante al debitore 1/1 come da atti e così come specificato nella risposta al successivo quesito n.3.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.2.1. L'istanza di vendita a firma dell'Avv. Lorenzo Mastrandrea in data 10/05/2016 identifica la residenza del sig. Forti Paolo in Caltagirone via Pietro Novelli n.38.

a.2.2. La nota di deposito della nota di trascrizione e della certificazione notarile sostitutiva a firma dell'Avv. Lorenzo Mastrandrea in data 26/05/2016 identifica la residenza del sig. Forti Paolo in Caltagirone via Pietro Novelli n.38.

Risposta al quesito n.3

L'attuale proprietà del bene in argomento è per intero del sig. [REDACTED] senza alcun vincolo così come risulta dagli atti in possesso dello scrivente CTU. Dalla notifica del verbale di pignoramento del 29/03/2016 si apprende che lo stesso risulta coniugato, così come confermato dall'esecutato in sede di sopralluogo.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.3.1. Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2°, c.p.c., a firma notaio dott. Enrico Siracusano in data 18/05/2016, viene specificata la piena proprietà del sig. [REDACTED] sul bene in oggetto.

a.3.2. Dalla relata di notifica del verbale di pignoramento del 29/03/2016, si apprende che il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED].

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.3.3. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169 in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile in argomento che identifica Forti Paolo come unico intestatario del bene in oggetto.

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.3.4. Il proprietario sig. [REDACTED] ha confermato di essere coniugato.

Risposta al quesito n.4

È stata accertata l'esatta provenienza del bene con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data dell'atto di pignoramento del 22/03/2016 notificato il 29/03/2016.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.4.1. Dalla certificazione notarile sostitutiva di cui al precedente punto **a.3.1.** si rileva che l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] per atto di vendita in Notar Raffaele Fatuzzo del 16/03/2001 rep. 10003,

trascritto il 17/03/2001 ai nn. 9834/7407, da potere della signora [REDACTED] a Caltagirone (CT) il [REDACTED].

Alla predetta sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di vendita in Notar Gaetano Cammarata del 07/02/1991 rep. 43014, trascritto il 22/02/1991 ai nn. 9778/7523, da potere della società "Lo Monaco Costruzioni S.r.l." con sede in Caltagirone, C.F. 02241560875.

Risposta al quesito n.5

Non sussistono elementi ostativi al completo accertamento del bene per incompletezza della documentazione prodotta.

Risposta al quesito n.6

Il bene immobile in argomento risulta accatastato al NCEU fg. 110, part. 67, sub 48. Secondo la Circ. 02/2010 dell'AdE, non sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione toponomastica in catasto in quanto ininfluente nella determinazione della rendita, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque il perfezionamento dell'indirizzo dell'immobile per un costo stimato di € 50,00. Per la voltura catastale successiva alla vendita dell'immobile si prevede un costo di € 70,00. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo di circa € 50,00. In tali condizioni si ha un costo complessivo presunto di € 170,00, esclusa parcella del tecnico.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.6.1. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169, in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile in argomento individuato dai dati catastali sopra riportati.

Atti acquisiti tramite il ricorrente

a.6.2. Rapporto di perizia, datato 17/02/2004, del geom. Tasca Salvatore contenente, tra l'altro, la planimetria catastale dell'immobile redatta dal geom. Guarnaccia Giacomo.

Risposta al quesito n.7

Il bene in argomento è gravato dalle formalità pregiudizievoli sotto elencate:

- **Iscrizione n. 29218/7023 del 05/06/2004** nascente da atto di mutuo fondiario a favore di Intesabci S.p.A. contro Forti Paolo;
- **Iscrizione n. 69297/19558 del 25/10/2006** nascente da ipoteca legale a favore di Serit Sicilia S.p.A. contro [REDACTED];
- **Iscrizione n. 80394/21234 del 05/12/2007** nascente da ipoteca legale a favore di Serit Sicilia S.p.A. contro [REDACTED];
- **Trascrizione n. 49981/40314 del 22/10/2012** nascente da pignoramento esattoriale del 19/10/2012 a favore di Serit Sicilia S.p.A., oggi Riscossione Sicilia S.p.A., contro [REDACTED];
- **Trascrizione n. 13149/10177 del 12/04/2016** nascente da pignoramento del 29/03/2016 emesso dal Tribunale di Caltagirone a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED].

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.7.1. Dalla certificazione notarile sostitutiva di cui al precedente punto **a.3.1.** si deduce quanto sopra riportato.

Risposta al quesito n.8

Il complesso residenziale ubicato in Caltagirone via Pietro Novelli, comprendente l'appartamento in argomento di proprietà del sig. ██████████, è stato realizzato a seguito rilascio concessione edilizia del Comune di Caltagirone n. 96 del 22/07/1987 e successive varianti rispettivamente n. 9 del 13/01/1989, n. 78 del 07/06/1990 e n. 15 del 23/01/1992, e quindi nel rispetto del P.R.G. vigente in quel periodo, come dichiarato dall'UTC del Comune di Caltagirone con certificato di conformità del 21/06/1990. L'immobile ricade attualmente in zona B2 del vigente P.R.G. del Comune di Caltagirone.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti acquisiti tramite il ricorrente

a.8.1. Rapporto di perizia di cui al precedente punto **a.1.3.** dal quale emerge che il complesso residenziale, comprendente l'appartamento in argomento è stato realizzato a seguito rilascio concessione edilizia n. 96 del 22/07/1987 e successiva variante n. 78 del 07/06/1990, è conforme al progetto approvato con rilascio di certificato datato 21/06/1990 ed abitabile con rilascio di relativo certificato datato 22/06/1990.

Atti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone

a.8.2. A seguito nota del 18/05/2016, di cui al precedente punto **a.1.4.**, si evince che la realizzazione del complesso residenziale in cui ricade l'immobile esaminato ha comportato l'iter tecnico-amministrativo di seguito evidenziato:

- Domanda inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. per la costruzione di edifici di civile abitazione datata 29/04/1986;
- Parere del Tecnico Comunale datato 05/01/1987;
- Parere dell'Ufficio Sanitario datato 22/01/1987;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 22/01/1987;
- **Concessione n. 96 del 22/07/1987;**
- Domanda del 13/07/1988 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 96/87 per la realizzazione di edifici pluripiano a più alloggi in sostituzione delle previste case a schiera;
- Parere del Tecnico Comunale datato 17/11/1988;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 24/11/1988;
- **Concessione n. 9 del 13/01/1989;**
- Domanda del 07/12/1989 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 96/87 per la diversa distribuzione interna nei vari piani e per alcune modifiche dei prospetti;
- Parere del Tecnico Comunale datato 30/01/1990;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 15/02/1990;
- Calcolo del C.D. secondo la 373/76 depositato il 03/04/1987;
- **Concessione n. 78 del 07/06/1990;**
- Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11510 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11221 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione di deposito del certificato di collaudo statico prot. 18705 sez. 8° del 26/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione, del direttore dei lavori e del collaudatore, di conformità dell'opera eseguita alla L. 64/74, acquisita al prot. 20375 sez. 8° del 29/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Domanda del 11/10/1991 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 9/89 per l'aumento di volume, diversa distribuzione interna, modifica nei prospetti ed eliminazione dei torrini scala;
- Parere del Tecnico Comunale datato 18/11/1991;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 19/12/1991;

- **Concessione n. 15 del 23/01/1992**
- Richiesta presentata da De Caro Irene per la realizzazione dei ballatoi sul prospetto est dell'immobile oggetto d'indagine, acquisita al prot. 26464 del 17/09/1994 del settore LL.PP. del Comune di Caltagirone;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13/10/1994;
- **Autorizzazione n. 284/94** per la realizzazione del ballatoio soprastante alla rampa di accesso al piano interrato, rilasciata dal Comune di Caltagirone prot. n. 9780/94 del 10/11/1994;
- Parere favorevole ai sensi della L. 64/74 per la realizzazione del suddetto ballatoio espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Catania al prot. 41231 sez. 8° del 26/01/1995.

Risposta al quesito n.9

Appartamento posto nella palazzina "B" scala B del complesso edilizio denominato "AURORA UNO", sito in Caltagirone in Via Pietro Novelli n.8 (ex. C.da Fisicara s.n.). L'unità risulta iscritta al catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 110, particella 67, subalterno 48, contrada Fisicara s.n., piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita euro 596,51.

La c.da Fisicara è stata interessata verso la fine degli anni '80 da un'intensa attività edilizia che ha visto l'espansione della città di Caltagirone verso sud; la zona risulta servita dalla maggior parte dei servizi di primaria importanza e da diverse infrastrutture quali scuole, supermercati, attrezzature sportive oltre che da un'ottima rete viaria.

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano rialzato (prima elevazione fuori terra) insistente sui box seminterrati, e confina a ovest con corpo scala ascensorato e altro appartamento, a nord ed est con aree condominiali esterne pertinenti al complesso residenziale, a sud con la strada d'accesso.

I prospetti della palazzina sono trattati con intonaco plastico graffiato in tre colorazioni diverse.

L'appartamento conta una superficie utile netta di circa mq. 150 e ulteriori mq. 32 di aree scoperte, per un'altezza utile di mt. 2,71 e di mt. 2,50 nelle zone controsoffittate. Esso risulta composto da un ampio ingresso-salone, bipartito in due ambienti comunicanti tramite un'ampia porta scorrevole e con affaccio terrazzato a sud, e da ulteriori quattro vani utili e quattro locali accessori articolati attorno ad un corridoio centrale di distribuzione. I vani sono costituiti da un locale cucina con accesso al balcone ad est, e da tre camere da letto, di cui una singola, con affacci non balconati sui lati nord ed est. La camera a nord-ovest comunica con uno spogliatoio privato; gli altri tre locali accessori sono rispettivamente un ripostiglio, un bagno con vasca e un bagno con doccia. I locali ripostiglio e spogliatoio non sono finestrati.

In tutti gli ambienti vi è una pavimentazione in parquet unica tinta in buone condizioni ad eccezione dei servizi che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La maggior parte delle pareti è tinteggiata con idropittura lavabile; alcune superfici della zona giorno sono invece trattate con stucco veneziano. Talune aree, come ingresso e corridoio, sono controsoffittate. Complessivamente si rileva un buono stato di manutenzione dei rivestimenti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato bianco.

Nei vari ambienti sono installati corpi radianti (termosifoni) per il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale tramite impianto autonomo; non è previsto, invece, un sistema di climatizzazione estiva.

Si precisa che la proprietà dell'immobile in oggetto, priva di box privato, non dà automatico diritto al posto auto nell'area esterna condominiale in quanto, ad oggi, non è stata deliberata ripartizione con assegnazione ai singoli condomini di posti auto. Pertanto, la medesima area esterna può essere utilizzata a saturazione.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.9.1. Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato "AURORA UNO", sito in Caltagirone alla Via Pietro Novelli n.8, e precisamente:

Appartamento posto nella palazzina "B", composto da cinque vani utili oltre accessori al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), contraddistinto con l'interno 44, oggi 2/D, confinante con corpo scala e vano ascensore, con appartamento 1/D, con area condominiale interna al complesso verso l'edificio "C" e con altra area condominiale verso proprietà comunale, salvi migliori e più attuali confini.

Quanto descritto risulta al catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Particella 67, Subalterno 48, contrada Fisicara s.n., piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita euro 596,51.

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.9.2. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169, in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile in argomento individuato dai dati catastali sopra riportati.

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.9.3. Dal sopralluogo effettuato si è rilevato quanto sopra riportato.

Risultati emersi dalle dichiarazioni del capo condomino in data 26-27/09/2017

a.9.4. Dalle dichiarazioni del capo condomino dott.ssa [REDACTED] si apprende che [REDACTED] proprietario dell'immobile in oggetto, non possiede garage nello stabile né, ad oggi, ha diritto al posto auto nel cortile condominiale poiché non è stata deliberata una ripartizione con assegnazione ai singoli condomini di posti auto.

Risposta al quesito n.10

Si ritiene che i dati inseriti nell'atto di pignoramento consentano l'individuazione del bene.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.10.1. Appartamento facente parte del complesso edilizio denominato "AURORA UNO", sito in Caltagirone alla Via Pietro Novelli n.8, palazzina "B", composto da cinque vani utili oltre accessori al piano rialzato (prima elevazione fuori terra), contraddistinto con l'interno 44, oggi 2/D, confinante con corpo scala e vano ascensore, con appartamento 1/D, con area condominiale interna al complesso verso l'edificio "C" e con altra area condominiale verso proprietà comunale, salvi migliori e più attuali confini.

Il tutto è iscritto al NCEU di Caltagirone, foglio 110, particella 67, sub. 48, contrada Fisicara s.n., piano T, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita euro 596,51.

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.10.2. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169 in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile, che conferma i dati sopra riportati.

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.10.3. Dal sopralluogo effettuato si confermano i dati contenuti nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle piccole variazioni interne evidenziate al precedente punto **a.1.5**, non sostanziali per la definizione del valore del bene.

Risposta al quesito n.11

Il complesso residenziale, comprendente l'appartamento in argomento, è stato realizzato con concessione edilizia n. 96 del 22/07/1987 e successive varianti rispettivamente n. 9 del 13/01/1989, n. 78 del 07/06/1990 e n. 15 del 23/01/1992 ed è dotato di certificati di conformità e di abitabilità, emessi rispettivamente in data 21/06/1990 e 22/06/1990 dal Comune di Caltagirone. Inoltre, in seguito ad autorizzazione n. 284/94 prot. n. 9780/94 del 10/11/1994 del settore LL.PP. del medesimo Comune, e successivo parere favorevole ai sensi della 64/74 espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Catania prot. 41231 sez. 8° del 26/01/1995, è stato realizzato il ballatoio sul prospetto est soprastante alla rampa di accesso ai box interrati.

Lo stato dei luoghi risulta complessivamente corrispondente alle planimetrie in possesso del CTU, ad eccezione delle ridette non sostanziali variazioni interne relative all'accorpamento dei vani cucina e lavanderia. Si precisa che la planimetria catastale è antecedente alla realizzazione del ballatoio.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti acquisiti tramite il ricorrente

a.11.1. Rapporto di perizia di cui al punto **a.1.3.** dal quale emerge che il complesso residenziale comprendente l'appartamento in argomento, realizzato a seguito rilascio concessione edilizia n. 96 del 22/07/1987 e successiva variante n. 78 del 07/06/1990, è dotato di **certificato di abitabilità** emesso in data 22/06/1990, asserente a sua volta che il medesimo immobile è dotato di **certificato di conformità** del 21/06/1990, di certificato di licenza d'uso delle strutture in c.a. redatto dall'ing. Falcone Giovanni e depositato il 24/10/1989 presso il Genio Civile di Catania al n. 29946, di certificato di cui alla legge 64/74 rilasciato dal Genio Civile di Catania il 08/02/1990 prot. 27616 e asserente, inoltre, il pagamento della tassa sanitaria eseguita sul c.c.p. 11072956 presso l'ufficio postale di Caltagirone il 18/06/1990.

Nel ridetto rapporto sono allegati la planimetria catastale dell'immobile redatta dal geom. Guarnaccia Giacomo e l'attestazione rilasciata dal Comune di Caltagirone il 28/06/1990.

Atti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone

a.11.2. A seguito nota del 18/05/2016, di cui al precedente punto **a.1.4.**, si evince che la realizzazione del complesso residenziale in cui ricade l'immobile esaminato ha comportato l'iter tecnico-amministrativo di seguito evidenziato:

- Domanda inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. per la costruzione di edifici di civile abitazione datata 29/04/1986;
- Parere del Tecnico Comunale datato 05/01/1987;
- Parere dell'Ufficio Sanitario datato 22/01/1987;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 22/01/1987;
- **Concessione n. 96 del 22/07/1987;**
- Domanda del 13/07/1988 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 96/87 per la realizzazione di edifici pluripiano a più alloggi in sostituzione delle previste case a schiera;
- Parere del Tecnico Comunale datato 17/11/1988;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 24/11/1988;
- **Concessione n. 9 del 13/01/1989;**
- Domanda del 07/12/1989 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 96/87 per la diversa distribuzione interna nei vari piani e per alcune modifiche dei prospetti;
- Parere del Tecnico Comunale datato 30/01/1990;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 15/02/1990;
- Calcolo del C.D. secondo la 373/76 depositato il 03/04/1987;
- **Concessione n. 78 del 07/06/1990;**
- Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11510 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione di deposito della relazione a strutture ultimate prot. 11221 sez. 8° del 20/05/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione di deposito del certificato di collaudo statico prot. 18705 sez. 8° del 26/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;
- Attestazione, del direttore dei lavori e del collaudatore, di conformità dell'opera eseguita alla L. 64/74, acquisita al prot. 20375 sez. 8° del 29/07/1991 dell'Ufficio del Genio Civile di Catania;

- Domanda del 11/10/1991 inoltrata da Lo Monaco costruzioni S.R.L. in variante alla C.E. 9/89 per l'aumento di volume, diversa distribuzione interna, modifica nei prospetti ed eliminazione dei torrini scala;
- Parere del Tecnico Comunale datato 18/11/1991;
- Parere della Commissione Edilizia Comunale datato 19/12/1991;
- **Concessione n. 15 del 23/01/1992**
- Richiesta presentata da De Caro Irene per la realizzazione dei ballatoi sul prospetto est dell'immobile oggetto d'indagine, acquisita al prot. 26464 del 17/09/1994 del settore LL.PP. del Comune di Caltagirone;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia del 13/10/1994;
- **Autorizzazione n. 284/94** per la realizzazione del ballatoio soprastante alla rampa di accesso al piano interrato, rilasciata dal Comune di Caltagirone prot. n. 9780/94 del 10/11/1994;
- Parere favorevole ai sensi della L. 64/74 per la realizzazione del suddetto ballatoio espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Catania al prot. 41231 sez. 8° del 26/01/1995.

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.11.3. L'immobile risulta corrispondente agli elaborati grafici acquisiti dallo scrivente, ad eccezione di quanto già descritto al precedente punto **a.1.5**, ossia dell'inglobamento del vano lavanderia in quello della cucina, della minore profondità del soggiorno rilevata compatibilmente con gli ostacoli costituiti dall'arredo, delle separazioni mobili (comunque removibili) presenti nel soggiorno, del balcone del prospetto est realizzato successivamente all'accatastamento dell'immobile.

Risposta al quesito n.12

Tenuto conto che le variazioni interne rispetto alle planimetrie in possesso del CTU non riguardano interventi soggetti ad autorizzazione ma a semplice comunicazione, che potrebbe, peraltro, essere stata presentata dalla precedente proprietaria De Caro Irene giacché l'esecutato ha dichiarato che l'immobile si trova in queste condizioni sin dalla fase di acquisto, si ritiene di poter procedere tutt'al più all'accertamento di tali comunicazioni pregresse ed, eventualmente, alla regolarizzazione edilizia delle variazioni interne per interventi già realizzati con una procedura di CILA tardiva.

Risposta al quesito n.13

Il bene pignorato risulta essere del sig. Forti Paolo, debitore e unico proprietario.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.13.1. Il diritto del debitore pignorato è stato accertato dalla certificazione notarile sostitutiva come specificato al punto **a.4.1**.

Atti acquisiti dall'Ufficio Agenzia delle Entrate

a.13.2. A seguito richiesta del 19/05/2017, con ricevuta n. 142169, in pari data è stata acquisita la visura catastale per l'immobile in argomento che identifica Forti Paolo come unico intestatario del bene in oggetto.

Risposta al quesito n.14

Allo stato, le spese di gestione condominiali ordinarie ammontano a circa € 800,00 annue e non sono state deliberate spese straordinarie gravanti sull'immobile. Il condomino in argomento non risulta in regola con i pagamenti e le quote non versate degli ultimi due anni ammontano a circa € 3.000,00.

Attività propedeutiche per la risposta

Risultati emersi dalle dichiarazioni del capo condomino in data 26-27/09/2017

a.14.1. Dalle dichiarazioni del capo condomino dott.ssa Cinzia Pirronello si apprende quanto sopra riportato.

Risposta al quesito n.15

Il bene pignorato risulta essere occupato dai genitori del debitore Forti Paolo.

Attività propedeutiche per la risposta

Risultati emersi durante il sopralluogo in data 16/09/2017

a.15.1. Dal sopralluogo effettuato si apprende quanto sopra riportato.

Risultati emersi dalle dichiarazioni del capo condomino in data 26-27/09/2017

a.15.2. Dalle dichiarazioni del capo condomino dott.ssa [REDACTED] si apprende quanto sopra riportato.

Risposta al quesito n.16

L'immobile è pignorato totalmente.

Attività propedeutiche per la risposta

Atti e notizie rilevate dal fascicolo del Tribunale

a.16.1. Nell'atto di pignoramento si dichiara di voler sottoporre a espropriazione forzata l'immobile cauzionale di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

Risposta al quesito n.17

Trattasi di appartamento al piano rialzato, in condominio ascensorato facente parte di un complesso residenziale sito in Caltagirone (CT) via Pietro Novelli 8/A. Zona periferica ben servita.

L'immobile, con superficie calpestabile di mq. 150 ca. oltre mq. 32 di aree scoperte, è destinato a civile abitazione. Con affacci a Nord, Est e Sud, esso è composto da un vasto ingresso-salone dotato di ampia terrazza, una cucina abitabile con balcone, tre camere di cui una matrimoniale con cabina armadio e una singola, un ripostiglio, un bagno con vasca e uno con doccia. Gli ambienti si articolano attorno ad un corridoio centrale di distribuzione, con una favorevole esposizione della zona giorno a sud ed est e della zona notte a nord ed est.

Realizzato nell'87, l'immobile presenta un buono stato di manutenzione dei rivestimenti. La pavimentazione è interamente in parquet ad eccezione dei servizi con rivestimento ceramico. Le pareti sono generalmente trattate con idropittura e talvolta con stucco veneziano; alcune aree sono controsoffittate. Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, quelli esterni in alluminio preverniciato bianco.

L'appartamento è provvisto esclusivamente di impianto di riscaldamento invernale autonomo e non ha diritto a posto auto. Sull'immobile non gravano vincoli di alcun tipo.

Risposta al quesito n.18

Agli atti non risultano formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente salvo il saldo delle somme condominiali pregresse per un ammontare, calcolato negli ultimi due anni, di € 3.000,00.

Risposta al quesito n.19

In considerazione del particolare momento di crisi del mercato della compravendita di edifici e terreni in cui versa, in particolar modo, il territorio del Comune di Caltagirone, si è ritenuto opportuno seguire il procedimento di stima **sintetico comparativo**, consistente nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. In sintesi, quindi,

si procede con una comparazione parametrica con valori noti di beni simili al bene oggetto di stima. Il parametro preso in considerazione è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale.

Considerato peraltro:

- Che l'immobile ricade in una zona urbana di espansione ma ben servita da attrezzature e servizi commerciali;
- Che l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione, fatte salve le future discrezionali migliorie;
- Che la posizione al piano terra è favorevole ad un'utenza in età avanzata ma che, a sua volta, la rende incline al rischio di intrusioni;
- Che le dimensioni dell'appartamento ben rispondono alle esigenze di un gruppo familiare;
- Che nella proprietà non rientra il box privato;

tutto ciò premesso, la quotazione dell'appartamento in argomento risulta pari a 800,00 €/mq e, tenuto conto di una superficie lorda totale di mq. 178,2 ca.¹, il valore dell'immobile è di € 142.560,00.

I dati sono stati peraltro comparati con i valori delle quotazioni immobiliari desunti da ricerche nel sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che individua il bene in esame in zona periferica D4 e assegna un valore di mercato compreso tra 600-900 €/mq per abitazioni civili in condizioni di conservazione normali.

Risposta al quesito n.20

Non sussiste la necessità di procedere alla vendita in lotti separati.

Risposta al quesito n.21

Si rimanda ai relativi allegati.

Risposta al quesito n.22

L'immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica. Si stima, per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, un costo di circa € 150,00.

¹ Superficie misurata a lordo delle pareti perimetrali esterne, delle tramezzature interne sino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altre proprietà, sommata alla superficie lorda delle pertinenze moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio. Nella fattispecie, rispettivamente mq. 170 e 8,2. Fonte: Agenzia delle Entrate.

SPESE VARIE (ACCATASTAMENTI, VOLTURE, APE, ETC.)

1. Risposta al quesito n.6 per voltture e variazioni catastali, pag. 12	€ 170,00
2. Risposta al quesito n.22 per APE, pag. 19	€ 150,00
SOMMA L'IMPORTO	€ 320,00
Per spese tecniche, per imprevisti ed in arrotondamento il 16% circa su € 320,00	€ 51,20
SOMMA L'IMPORTO TOTALE	€ 371,20
	=====

RIEPILOGO QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Pag. 19 € 142.560,00

ALLEGATI

- A. Atti amministrativi e tecnici con l'Agenzia delle Entrate - Sportello Decentrato, allegati n.4, da (A-1) a (A-4);
- B. Atti amministrativi e tecnici con il Comune di Caltagirone, allegati n.8, da (B-1) a (B-8);
- C. Atti acquisiti tramite il legale del ricorrente, allegati n.1, (C-1);
- D. Corrispondenza del CTU, allegati n.2, da (D-1) a (D-2);
- E. Verbale di accesso, allegati n.1, (E-1);
- F. Elaborati esplicativi (F-1)
- G. Documentazione fotografica (G-1: n.17 foto)

Caltagirone, 10 Novembre 2017

Il consulente esperto
Dott. Ing. Ignazio Marcinnò