

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 52/2012 R.G.Es.



G.E. Dr. Maurizio Antonio Pasquale Francola

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



DATA

Caltagirone, 09/07/2014



Dr. ing. Anita Astuto



INDICE

PREMESSA E INCARICO.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	10
 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	
quesito 1	12
quesito 2.....	14
quesito 3	14
quesito 4	14
quesito 5	15
quesito 6	16
quesito 7	16
quesito 8	17
quesito 9	19
quesito 10	19
quesito 11	24
quesito 12	24
quesito 13	26
quesito 14	26
quesito 15	26

quesito 16	28
quesito 17	33
quesito 18	34
quesito 19	35

ELENCO DEGLI ALLEGATI

E DEGLI ELABORATI INTEGRATIVI.....37



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

R.G. Es. 52/2012

G.E. DR. FRANCOLA



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Promosso da: Soc. Gest. Crediti BP SCPA con l'avv. T. Monterosso

Contro: Debitori esecutati non costituiti

Intervenuto: B.A.P. di Ragusa Soc.Coop SpA con l'avv. R. Bennardo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA ED INCARICO

Con atto di precezzo notificato in data 01/02/2012 il creditore

precedente intimava ai debitori esecutati di pagare, entro il termine di

dieci giorni dalla notifica dello stesso, la complessiva somma di €

131.864,93, oltre gli interessi convenzionati e spese successive;

l'intimidazione di pagamento restava infruttuosa.

Con atto di pignoramento notificato in data 30/03/2012 dall'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 02/05/2012 ai nn.



21893/17933, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento

immobiliare i seguenti beni immobili, così descritti ed identificati¹:

1) *Appartamento in Scordia, Via Giuseppe Garibaldi n. 277, ad angolo*

con Via Firenze, piano primo, composto da vani catastali 4, confinante

con area sulle dette vie; con vano scala e con altre ditte intestate, al

N.C.E.U. al foglio 12, particella 1208 sub 2, via Giuseppe Garibaldi n. 277

piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 4, R.C. €140,48;

2) *appartamento per civile abitazione, sito in Scordia, via Giuseppe*

Garibaldi n. 227, piano terra, con altro accesso esclusivo dalla via

Giuseppe Garibaldi n. 275, composto da vani catastali 4,5, con corte

esclusiva di circa 36 mq. Confinante con dette vie e con altre ditte

intestate. Al N.C.E.U. al foglio 12, particella 1208, sub 1, via Giuseppe

Garibaldi n. 275, piano T, categ. A/3, classe 3, vani 4,5 R.C. €134,80;

3) *Garage, sito in Scordia, avente accesso diretto dalla via Firenze n.13,*

posto al piano seminterrato, esteso circa mq 40,00, confinante con la

dettta via, con vano scala e con altre ditte intestate. Al N.C.E.U. al foglio

¹ Cfr. Atto di pignoramento.

12, particella 1208, sub 5, Via Firenze 13, piano 1S, CATEG. C/6, 40 mq

,R.C €115,69.»



Con decreto del 04/02/2014, 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 per il

06/03/2014, 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 concessori, 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) proceda, 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. alleghi 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.

Per il deposito della presente relazione veniva assegnato termine di 90

giorni. Tutto ciò premesso relaziona quanto segue.

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

Il sopralluogo veniva preannunciato all'indirizzo di residenza degli esegutati, con l'invio di raccomandate A/R ai n.n. 61267808670-9,

61267808671-0, 61267808672-1, al Curatore Fallimentare di uno degli

esegutati a mezzo posta elettronica ordinaria e certificata, nonché al legale rappresentante del creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata ed al legale dell'intervenuto a mezzo fax e posta elettronica certificata.

In data 04/04/2014 alle ore 10.00, data e ora prestabilite per il primo accesso presso gli immobili pignorati, entrambi siti in Scordia in via G.

Garibaldi n. 277 angolo via Firenze n. 13, sui luoghi oltre alla sottoscritta e al proprio collaboratore geom. Montemagno Salvatore, erano presenti esclusivamente due dei debitori esegutati, i quali permettevano l'accesso ai luoghi. Pertanto si procedeva con il sopralluogo prima del garage poi degli appartamenti, effettuando rilievo fotografico e opportune misurazioni al fine di raccogliere elementi utili per la stima.

In data 08/05/2014 si inoltrava istanza al Servizio Urbanistica del Comune di Scordia per il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica, al fine di rispondere al quesito n. 9 del mandato; documentazione rilasciata in data 08/05/2014 e che si allega in originale alla presente relazione (All.2).

Al fine di rispondere al 2° quesito del mandato, la sottoscritta inoltrava

istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio Statistico per

l'Energia" - Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad oggetto:

"Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobile sito in

Scordia (CT) Via Garibaldi n. 277 piano primo e secondo" affinché

attestasse se presso la banca dati regionale - il cosiddetto Catasto

Energetico Regionale - fosse stato depositato Attestato di Certificazione

Energetica dell'immobile in oggetto; l' Ufficio rispondeva in merito

come di seguito si specificherà.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

quesito 1.) « *Identificare 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;...»*

I beni sottoposti a pignoramento, con ogni accessorio, pertinenza,

dipendenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso sono:

a) **garage al piano seminterrato** di una palazzina a quattro elevazioni,

sita in Scordia (CT), via Firenze n. 13, di superficie lorda 48 mq,

confinante con via Firenze, vano scala e con altre ditte intestate; iscritto

in N.C.E.U. del Comune di Scordia al Foglio 12 part. 1208 sub 5,

intestato ai debitori esecutati per 1/4 ciascuno, consistenza mq 40,

categoria C/6, classe 3, rendita euro 115,69;

b) **appartamento per civile abitazione** posto al piano terra di una

palazzina a quattro elevazioni, sita in Scordia (CT), via Giuseppe

Garibaldi n. 277, di superficie lorda 155 mq, confinante con corte, con

via Firenze, con vano scala e con altre ditte intestate; iscritto in N.C.E.U.

del Comune di Scordia al Foglio 12 part. 1208 sub 1, intestato ad uno dei

debitori esecutati per 1/1, consistenza 4,5 vani catastali, categoria A/3,

classe 3, rendita euro 134,80;

c) **appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di una

palazzina a quattro elevazioni, sita in Scordia (CT), via Giuseppe

Garibaldi n. 277, di superficie lorda 144 mq, confinante con corte, con

via Firenze, con vano scala e con altre ditte intestate; iscritto in N.C.E.U.

del Comune di Scordia al Foglio 12 part. 1208 sub 2, intestato ad uno dei

debitori esecutati per 1/1, consistenza 4,5 vani catastali, categoria A/3,

classe 3, rendita euro 134,80;

Non si sono rilevate difformità tra i dati catastali e i certificati in atti;

tuttavia in sede di sopralluogo si è rilevata una difformità tra lo stato dei

luoghi e la planimetria catastale relativa alla part.1208 sub2 depositata

presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

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 i beni pignorati risultano nella piena proprietà dei debitori esecutati.

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. 21893 / R.P. n. 17933 sono

corretti.

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

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti, i beni

pignorati sono pervenuti come qui di seguito si descrive:

Gli immobili descritti al quesito 1 punto a), b), c) della presente sono

pervenuti ai debitori esegutati in virtù dell'atto di divisione del

05/08/08 notaio Ruggeri Cannata trascritto il 11/08/08 ai nn.

32532/49681 in dipendenza della successione della madre dei debitori

esegutati avvenuta il 22/05/1981 con denunzia n. 22 vol. 2045 trascritta

all'Ufficio Registro di Catania il 22/06/83 ai nn. 19107/23657 e della

successione in morte del padre dei debitori esegutati avvenuta il

09/09/05 giusta denuncia n. 31 vol. 310 trascritta all'Ufficio Registro di

Catania il 21/07/08 ai nn. 29097/44691; lo stesso bene era pervenuto al

padre dei debitori esegutati per la quota pari a 1/6, in virtù della

precitata successione N. 22 vol. 2045; quanto ai 3/6 erano pervenuti in

virtù di titoli ultratrentennali. Dunque la continuità delle trascrizioni

nel ventennio anteriore alla data del pignoramento del 30/03/2012 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;...*»

I beni pignorati sono accatastati (cfr. All. 3, visure per immobile) ma,

come già specificato al quesito 1 (v. pag. 14) la planimetria catastale del

bene censito al foglio 12 part.1208 sub 2 non è conforme. Per ovviare a

tali difformità sarà necessario inoltrare richiesta di variazione catastale,

presso l'Ufficio del Territorio di Catania e per un costo indicativamente

quantificabile in € 600,00.

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:

 Mutuo Fondiario del 16/09/08 Notaio Ruggeri Cannata iscritto il 22/09/08 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Catania ai nn. 25494/3618 a favore del Banco Popolare di Lodi,

per € 238.000,00 di cui € 119.000,00 per sorte capitale sugli

immobili in Scordia identificati al N.C.E.U. al Foglio 12 part.

1208 sub 1-2 per l'intero e al foglio 12 part. 1208 sub 5 per ¼;

 ■ Decreto Inguntivo del 01/08/2010 Tribunale di Caltagirone

iscritto il 02/11/2011 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Catania ai nn. 7727/53229 a favore della Banca

Agricola Popolare di Ragusa per complessivi € 26.000,00 di cui

euro 24.377,81 sugli immobili in Scordia identificati al N.C.E.U.

al Foglio 12 part. 1208 sub 1 per l'intero e al foglio 12 part. 1208

sub 5 per ¼;

TRASCRIZIONI CONTRO:

- sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Caltagirone del

31/01/2011 trascritta il 20/09/2011 presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Catania ai nn. 33532/46631, a favore della

curatela del Fallimento, gravante sugli immobili in Scordia

identificati al N.C.E.U. al Foglio 12 part. 1208 sub 2 per l'intero e

al foglio 12 part. 1208 sub 5 per ¼;

- Atto di Pignoramento del 03/04/12 relativo a questa procedura,

trascritto in data 02/05/2012 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Catania ai nn. 17933/21893, in favore del Banco

Popolare Soc. Coop. Verona, gravante sugli immobili in Scordia

distinti N.C.E.U. al Foglio 12 part. 1208 sub 1-2 per l'intero e al

foglio 12 part. 1208 sub 5 per ¼ ciascuno dei debitori esecutati.

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 “B2” – di completamento del

vigente PRG del Comune di Scordia, il tutto come riportato nel

certificato di destinazione urbanistica, allegato in originale alla presente
relazione (cfr. All. 2).

Quesito 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.); ...»*

Gli immobili pignorati fanno parte di una palazzina sita in Scordia (CT),
all'angolo fra le vie Garibaldi e Firenze; detto fabbricato è composto da
n. 4 piani fuori terra con appartamenti per civile abitazione, due dei
quali sottoposti al pignoramenti di cui alla presente procedura(cfr. FO-
L1-L2-L3-1.jpg), e da un seminterrato a destinazione garage, anch'esso
pignorato (cfr. FO-L3-1.jpg). La struttura portante è in muratura di
blocchi di tufo, i tamponamenti sono in laterizio forato e la copertura è a
terrazza; le facciate sono rifinite con intonaco per esterni grigio chiaro
in buono stato di conservazione (cfr. FO-L1-L2-L3-2.jpg).

La palazzina ha ingresso da una corte pavimentata, di circa 35 mq, su cui

si apre il portone che dà accesso al corpo scala comune, su cui hanno

accesso tutti gli appartamenti (cfr. FO-L1-L2-1.jpg, FO-L1-L2-L3-2.jpg).

■ garage in N.C.E.U. al Foglio 12 part. 1208 sub 5:

Il bene in questione è un garage a piano seminterrato,

appartenente alla palazzina su descritta, sito in Scordia (CT) con

accesso da via Firenze n. 13, confinante con la stessa via Firenze,

terrapieno e altre ditte intestate. Si tratta di un unico vano con

altezza utile di 2,00 ml una superficie commerciale di 51 mq ed

una superficie utile di circa 41 mq in sufficienti condizioni di

manutenzione. Il portone di accesso è in ferro, il pavimento è in

battuto di cemento, le pareti sono intonacate al civile, l'impianto

elettrico è fuori traccia (cfr. FO-L3-1-2-3.jpg).

■ Appartamento per civile abitazione in N.C.E.U. al Foglio 12 part. 1208 sub 1 piano terra:

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione

posto al piano terra della palazzina su descritta, ubicato in

Scordia, in via Garibaldi nn. 275-277, con ingressi dal vano scala

comune e dalla corte (cfr. FO-L1-L2-1.jpg, FO-L1-L2-L3-1.jpg).

Si tratta di un'abitazione in sufficienti condizioni di manutenzione (cfr. FO-L1-1-2-3-4-5-6-7-8.jpg).

In pianta il bene si sviluppa in modo regolare ma il vano cucina e

i due vani ciechi sono ad una quota superiore di circa 0,45 m rispetto al resto dell'appartamento (cfr. FO-L1-4-5-6-7.jpg), per

cui detti vani hanno un'altezza utile di 2,85 ml mentre i restanti

vani hanno un'altezza utile di 3,30 ml. L'appartamento confina

con il corpo scala condominiale, con via G. Garibaldi, via Firenze

e con altre unità abitative non appartenente alla stessa palazzina.

L'appartamento è costituito da n. 5,5 vani, ovvero si compone di

n. 3 camere (cfr. FO-L1-6-7-8.jpg), una cucina abitabile (cfr. FO-

L1-5.jpg), un soggiorno (cfr. FO-L1-1.jpg), un bagno (cfr. FO-

L1-2.jpg), un corridoio (cfr. FO-L1-3-4.jpg); il tutto per una

superficie commerciale di 135 mq ed una superficie utile di circa

96 mq. Ogni ambiente è dotato almeno di un'apertura che si

affaccia sulla via Firenze e sulla via G. Garibaldi, tranne due vani

che non sono dotati di aperture (cfr. FO-L1-6-7.jpg). Le finiture

interne sono: pavimenti in parte in scaglietta di marmo e in parte

in ceramica, pareti con pittura di colore bianco; rivestimenti di

cucina e bagno con piastrelle in ceramica; il tutto si presenta in

sufficienti condizioni. Gli infissi esterni sono in legno, provvisti

di serrande, le porte interne sono in legno tamburato, così come

le porte d'ingresso; l'impianto elettrico è fuori traccia a differenza

di quello idrico. Infine l'appartamento non è dotato né di balconi

né di impianto di riscaldamento, tuttavia il soggiorno si apre sulla

corte d'ingresso.

- Appartamento per civile abitazione in N.C.E.U. al Foglio 12 part. 1208 sub 2 piano primo:

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione

posto al piano primo della palazzina su descritta, ubicato in

Scordia, con accesso dalla via Garibaldi n.277, poi dal vano scala

comune. Si tratta di un'abitazione in buone condizioni (cfr. FO-

L2-1-2-3-4-5-6-7-8.jpg). Il bene si sviluppa in pianta in modo

regolare e l'altezza utile è di 3,20 ml. Esso confina con il corpo

scala condominiale, con via G. Garibaldi, via Firenze e con due

unità abitative non appartenenti alla stessa palazzina.

L'appartamento è costituito da n. 4,5 vani, ovvero si compone di

n. 2 camere da letto (cfr. FO-L2-4-7.jpg), una cucina abitabile(cfr.

FO-L2-2.jpg), un salone (cfr. FO-L2-3-8.jpg) ,un bagno(cfr. FO-L2-6.jpg), un corridoio (cfr. FO-L2-1.jpg) e un ripostiglio (cfr.

FO-L2-5.jpg), il tutto per una superficie commerciale di 131 mq

ed una superficie utile di circa 104 mq. Ogni ambiente è dotato

almeno di un'apertura che si affaccia sulla via Firenze e sulla via

G. Garibaldi tranne una camera che ha solo un'apertura sul

salone (cfr. FO-L2-5.jpg). Le finiture interne sono: pavimenti in

gres, pareti con pittura in ducotone, piastrelle in ceramica per

rivestimento di cucina e bagno. Gli infissi esterni sono in legno e

di buona fattura, provvisti di persiane in alluminio color legno; le

porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è

blindata. L'impianto elettrico, idrico e quello di riscaldamento

sono sottottraccia. Infine sia la camera da letto matrimoniale che

la cucina sono dotati di pompe di calore.

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 diffidenza: 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 gli immobili pignorati.

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;

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia la palazzina a cui i beni pignorati appartengono, è stata realizzata con licenza edilizia del 29/09/1958 prat. N. 6 per la costruzione del piano terra, con licenza edilizia del 25/06/1968 per la sopraelevazione del

piano primo, con licenza edilizia del 03/04/1974 prat. N. 1880/9 per la

sopraelevazione del piano secondo. Infine risulta presentata istanza di

sanatoria ai sensi della L. 326/03 del 25/07/2008 (cfr all.5) per la

realizzazione del terzo piano, nonché la chiusura della chiostrina ai piani

primo e secondo. Dal confronto tra l'elaborato grafico di cui alla licenza

edilizia del 03/04/1974 e lo stato dei luoghi, si è riscontrata una

diffornità che consiste nella modifica interna dell'altezza utile del

garage e il piano terra, ricavando conseguentemente n.3 camere sopra il

garage. Detta modifica è avvenuta presumibilmente negli anni '80 e

anch'essa rientra nella istanza di sanatoria sopracitata. Dal conteggio

effettuato dall'UTC del Comune di Scordia gli oneri concessori sono

stati versati per intero, mentre l'oblazione da versare a saldo è pari ad €

2.500,00 (cfr all. 5). Pertanto, considerata la documentazione tecnica

ancora mancante, indicata sempre nell'allegato n. 5, il costo presuntivo

per la definizione della pratica di sanatoria relativa ai beni pignorati si

può quantificare in € 2000,00 per il piano seminterrato, € 2000,00 per il

piano terra ed € 1000,00 per il piano primo.

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 sono occupati dai debitori e il piano primo è abitato

stabilmente da uno dei debitori esecutati.

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;

Gli immobili sono nella piena proprietà dei debitori esecutati, ed il

pignoramento ha colpito l'intera quota.

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; 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.);

RIEPILOGO DATI IMMOBILI PIGNORATI – appartamento piano terra-

Localizzazione, indirizzo	Comune di Scordia, via G. Garibaldi, nn. 275-277 angolo via Firenze – appartamento in palazzina composta da 4 piani fuori terra e un seminterrato –											
Zona PRG	"B2"				di completamento							
Tipologia	Appartamento											
Composizione immobile	n. 5,5 vani – composto da soggiorno, bagno, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto.											
Superficie Utile	N= 96 mq											
Superficie commerciale ²	L = 135 mq											
Confini	Corte esclusiva, scala condominiale, via Firenze, altre ditte intestate.											
Dati catastali	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano				
	12	1208	1	A/3	3	4,5 vani	€ 134,80	Via G. Garibaldi n°275				
Anno di costruzione	Anni '60											
Stato di conservazione	Interno: sufficiente; esterno: buono											
Vincoli	no											

RIEPILOGO DATI IMMOBILI PIGNORATI –appartamento piano primo-

Localizzazione, indirizzo	Comune di Scordia, via G. Garibaldi, n. 277 angolo via Firenze –appartamento in palazzina composta da 4 piani fuori terra e un seminterrato –							
Zona PRG	"B2"				di completamento			

² Superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 100%. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Tipologia	Appartamento							
Composizione immobile	n.4,5 vani – composto da salone, bagno, cucina, corridoio, n. 2 camere da letto.							
Superficie Utile	N= 104 mq							
Superficie commerciale ²	L = 131mq							
Confini	Corte esclusiva, scala condominiale, via Firenze, altre ditte intestate.							
Dati catastali	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano
	12	1208	2	A/3	3	4,5 vani	€ 134,80	Via G.Garibaldi n°277
Anno di costruzione	Anni '70							
Stato di conservazione	Interno: buono; esterno: buono							
Vincoli	no							

RIEPILOGO DATI IMMOBILE PIGNORATO – garage a piano seminterrato -												
Localizzazione, indirizzo	Comune di Scordia, via Firenze, n.13 garage al piano seminterrato di palazzina composta da 4 piani fuori terra e un seminterrato.											
Zona PRG	"B2"				di completamento							
Tipologia	Garage											
Composizione immobile	Unico ambiente											
Superficie Utile	N= 41 mq											
Superficie commerciale ²	L = 51 mq											
Confini	Stessa ditta, terrapieno, via Firenze, altre ditte intestate.											
Dati catastali	foglio	part.	Sub.	Cat.	cl.	consistenza	rendita	indirizzo e piano				
	12	1208	5	C/6	3	40 mq	€ 115,69	Via Firenze n°13				
Anno di costruzione	Anni '70											
Stato di conservazione	Interno: sufficiente; esterno: buono											
Vincoli	No											

quesito16.) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

La palazzina in cui i beni appartengono si trova ubicata tra il centro storico e la zona di completamento, vicina ad uffici, attività commerciali, supermercati e scuole, la zona è servita da autobus urbani e da tutti i servizi a rete (v.fig.1).



Fig.1 -Scordia, via Garibaldi nn.275-277 angolo via Firenze-

La stima dei beni è stata effettuata adoperando il metodo sintetico-comparativo, mediante dunque il confronto diretto con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso e ubicati nella stessa zona, al fine di determinare il valore medio al metro quadro: adottando come riferimento il parametro "superficie", vale a dire lo stesso che nella zona è adottato nelle libere contrattazioni di compravendita d'immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, si è considerato un valore

medio unitario di riferimento a cui sono stati applicati i dovuti

coeffienti di incremento o decremento a seconda che le caratteristiche

estrinseche ed intrinseche del bene fossero migliorative o deprezzative.

In particolare:

A) Appartamento foglio 12 part.lla 1208 sub1 piano terra

Si sono considerati in positivo: la sufficiente luminosità, l'altezza di

piano, il sufficiente stato di conservazione delle finiture interne; come

fattori deprezzativi si è considerato la mancanza dell'impianto di

riscaldamento, l'impianto elettrico non a norma e i due vani ciechi.

B) Appartamento foglio 12 part.lla 1208 sub2 piano primo

Si sono considerati in positivo: la buona luminosità, l'altezza di piano, il

buono stato di conservazione delle finiture interne; come fattori

deprezzativi si è considerato la presenza di un vano cieco. Per la zona

urbana in questione, considerata la destinazione d'uso del bene, per

edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e

vetustà, si desumono i seguenti valori³ unitari per superficie lorda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	550	800	L

Valore calcolato 675(€/mq)

Pertanto, per gli immobili in esame, visto l'attuale stato di conservazione

descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così 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:

euro 550,00/mq per l'immobile A);

euro 675,00/mq x 1,1= € 742,50 per l'immobile B);

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile A) è:

$$550,00\text{€/mq} \times 135,00 \text{ mq} = \text{€} 74.250,00 - \text{€} 2000,00^4 = \text{€} 72.250,00$$

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile B) è:

$$742,50 \text{ €/mq} \times 131,00 \text{ mq} = \text{€} 97.267,50 - \text{€} 1.000,00^5 = \text{€} 96.267,50$$

³ 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 secondo semestre 2013 riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

⁴ Spese relative alla sanatoria edilizia L.326/2003 del 10/12/2004 prot.n. 18817.

⁵ spese relative alla sanatoria edilizia L.326/2003 del 10/12/2004 prot.n. 18817.

in conto tondo € 96.270,00

C) Garage foglio 12 particella 1208 sub5 piano seminterrato

Si sono considerati in positivo: stato di manutenzione delle facciate della palazzina e del garage, come fattori deprezzativi l'impianto elettrico

fuori traccia.

Per la zona urbana in questione, considerata la destinazione d'uso del bene, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori⁶ unitari per superficie linda commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	370	550	L
<i>Valore medio calcolato 460(€/mq)</i>				

Pertanto, per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così come descritte, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle

⁶ 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 secondo semestre 2013 riguardanti immobili con caratteristiche simili ai beni pignorati per tipologia, destinazione ed ubicazione.

condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario

medio pari a euro 460,00/mq per l'immobile al punto C.

Da cui, il più probabile valore di mercato dell'immobile C) è:

$$460,00 \text{ €/mq} \times 51,00 \text{ mq} = 23.460,00 \text{ €} - € 2.000,00^7 = € 21.460,00$$

quesito17.) 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 n.3 lotti separati trattandosi di tre unità immobiliari indipendenti come si specifica qui di seguito:

LOTTO n.1

Appartamento a piano terra di palazzina in via G. Garibaldi angolo via Firenze sito in Scordia, con accesso dal civico n. 277 di via G. Garibaldi, riportato al N.C.E.U. al Foglio 12, particella 1208 sub 1 ctg. A/3, classe 3, superficie commerciale 135 mq, vani catastali 4,5, rendita catastale € 134,80. Non dotato di impianto di riscaldamento. Valore attribuito € 72.250,00 (Euro settantaduemiladuecentocinquanta/00).

⁷ spese relative alla sanatoria edilizia L.326/2003 del 10/12/2004 prot.n. 18817.

LOTTO n.2

Appartamento a piano primo di palazzina in via G. Garibaldi angolo via Firenze sito in Scordia, con accesso dal civico n. 277 di via G. Garibaldi, riportato al N.C.E.U. al Foglio 12, particella 1208 sub 2 ctg. A/3, classe 4, superficie commerciale 131 mq, vani catastali 4, rendita catastale € 140,48. Dotato di impianto di riscaldamento e di pompe di calore su due vani.

Valore attribuito € 96.270,00 (Euro novantaseimiladuecentosettanta/00)

LOTTO n.3

Garage a piano seminterrato di palazzina in via G. Garibaldi angolo via Firenze sito in Scordia, con accesso dal civico n. 13 di via Firenze, riportato al N.C.E.U. al Foglio 12, particella 1208 sub 5 ctg. C/6, classe 3, superficie commerciale 51 mq, consistenza catastale 40 mq, rendita catastale € 115,69. Dotato di impianto elettrico fuori traccia.

Valore attribuito € 21.460,00 (Euro ventunomilaquattrocentosessanta/00)

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

Le planimetrie catastali sono state acquisite presso l'Agenzia del

Territorio – Uff. Prov. di Catania – e indicate alla presente (Cfr. All. 4).

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale consiste

in n. 22 file con estensione jpg, distinti con la sigla “FO” e numerati

come da raccomandazioni e distinti per LOTTO di vendita (cfr.All.5).

quesito19.) 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.

L'accertamento richiesto è stato eseguito esclusivamente per gli appartamenti (particella 1208 sub 1-2), non essendo il garage (particella 1208 sub5) sottoposto all'obbligo di legge.

Appartamenti foglio 12 particella 1208 sub1-2 piano terra e primo

Secondo l'art.5 del D.D.G. Dip. Reg. Energia 3 marzo 2011 (G.U.R.S. n.

13 del 25/3/2011) vi è l'obbligo da parte del soggetto certificatore di trasmettere l'ACE al Dipartimento Regionale dell'Energia entro 15 gg dalla data di consegna al richiedente dell'attestato stesso, al fine di avere assegnato un codice identificativo univoco per l'immobile certificato⁸.

⁸ Art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011

Procedure relative al rilascio della certificazione energetica

Entro quindici giorni successivi alla consegna al richiedente, copia dell'attestato di certificazione energetica dovrà essere trasmesso al dipartimento regionale dell'energia a cura del soggetto certificatore. A ciascun attestato di certificazione energetica sarà attribuito un codice regionale identificativo univoco, che servirà ad identificare l'immobile nel catasto energetico degli edifici anche per tutte le eventuali successive modifiche o variazioni dello stesso certificato. Il codice identificativo dell'immobile certificato sarà costituito da una stringa composta da sedici caratteri numerici, che dovrà successivamente essere riportato nei modelli ACE di cui agli allegati 6

Per tale motivo, per rispondere al quesito, l'accertamento è consistito

nell'inoltrare istanza al Servizio 2° "Osservatorio Regionale e Ufficio

Statistico per l'Energia" - Dipartimento Energia Regione Sicilia avente ad

oggetto: "Richiesta del codice identificativo univoco dell'immobili siti in

Scordia (CT) Via G. Garibaldi n.227 piano terra e primo " affinché

attestasse se presso la banca dati regionale, il così detto catasto

energetico regionale,⁹ fossero stati depositati ACE o auto-dichiarazioni

in classe G dell'immobile indicato; in caso positivo si chiedeva in

subordine di indicarne l'indice di prestazione energetica contenuti in

essi. A tale istanza l'Ufficio competente rispondeva comunicando che

dalla ricerca effettuata nel data-base del catasto energetico regionale non

risultava alcuna certificazione relativa agli immobili in questione.

Visto dunque l'obbligo di cui all'art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3

marzo 2011 e considerata la risposta dello stesso Dipartimento, si ritiene

che al quesito si possa rispondere che alla data del 04/06/2014 gli

immobili sopra citati non sono dotati di ACE.

e 7 delle linee guida e nelle eventuali targhe di efficienza energetica di cui al successivo art. 8. Il codice identificativo univoco assegnato dall'amministrazione regionale all'attestato di certificazione energetica, sarà comunicato ai soggetti certificatori che ne faranno richiesta.

⁹ Art.7 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011 (G.U.R.S. n. 13 del 25/3/2011)

□ Garage - foglio 12 particella 1208 sub5 piano seminterrato-

Il bene pignorato non è soggetto alla certificazione energetica, vista la

sua destinazione d'uso, 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.,...”¹⁰.

* * *

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine, n. 6 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.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati ed elaborati integrativi:

- **ALL. 1:** Verbale di sopralluogo;
- **ALL. 2:** Certificato di destinazione urbanistica **in originale** (n.1 pagina);
- **ALL. 3:** Visure catastali;
- **ALL. 4:** planimetrie catastali;
- **ALL. 5:** domanda in sanatoria e richiesta di integrazione documenti;

¹⁰ paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009)

■ **ALL. 6:** Due supporti informatici (CD) contenenti i seguenti files:

- PE.pdf (elaborato peritale e certificato di destinazione urbanistica);
- OR.pdf (ordinanza d'incarico);
- PL1.pdf, PL2.pdf, PL3.pdf (planimetrie catastali);
- FO.jpg (nn.22 fotografie relative ai LOTTI).



■ **Elaborati integrativi:**

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

Con Osservanza
Caltagirone, 09/7/2014

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

