

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 63/2010 R.G.E.

PROMOSSA DA

Unicredit Credit Management Bank SPA

CONTRO

[REDACTED]

Il.mo Giudice del procedimento

RELAZIONE TECNICA

preMESSO che:

✓ All'udienza del 06/05/2016, lo scrivente geom. Mario Sinopoli, libero professionista, con studio tecnico nel comune di Caltagirone in via Principe Umberto n.60, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Catania al n.3572 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

✓ Dopo avere giurato, secondo la formula di rito, è stato assegnato al sottoscritto CTU il seguente incarico:

<< Acquisizione dell'APE relativa al compendio immobiliare pignorato >>

✓ Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito all'immobile oggetto di pignoramento, in data 13/06/2016, inviavo avviso di convocazione, tramite PEC, all'Avv. Sergio Giannitto procuratore della parte ricorrente Unicredit Credit Management Bank SPA, mentre in data 13/06/2016 inviavo stesso avviso di convocazione a mezzo raccomandata A.R. al "debitore esecutato" [REDACTED], fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/06/2016, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30, presso gli Uffici del comune di Palagonia siti in Piazza Municipio, 1.

✓ In data 22/06/2016 alle ore 9.30 mi recavo sul luogo d'incontro fissato per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, ho atteso l'arrivo di tutte le parti che non è avvenuto.

L'assenza del debitore è giustificata dal fatto, che alla data della presente, non è stata consegnata dalle Poste Italiane la missiva da me inviagli. Al fine di avere chiarimenti sul mancato recapito mi sono recato presso le Poste del comune di Palagonia, dove mi davano chiarimenti e mi comunicavano il nuovo indirizzo di residenza in loro possesso del debitore [REDACTED].

Alle ore 10.30 mi recavo presso il nuovo indirizzo di residenza e ivi giunto costatavo l'assenza dello stesso e dai vicini venivo informato che il debitore non abitava più lì.

Geom. Mario Sinopoli

Alle ore 11.15 mi recavo presso gl'ufficio anagrafe del comune di Palagonia, dove ho richiesto e ottenuto copia del certificato di residenza, da dove si evince l'indirizzo attuale del debitore esecutato, che risulta essere via Firenze n.108. (Che qui si allega in copia)

Si fa presente che dai documenti in mio possesso le raccomandate da me spedite sono state consegnate dalle Poste Italiane in data 22/06/2016 alle ore 13.00.

- ✓ In data 22/06/2016, invio nuovo avviso di convocazione, all'Avv. Sergio Giannitto procuratore della parte ricorrente Unicredit Credit Mangement Bank SPA, mentre in data 22/06/2016 invio stesso avviso di convocazione a mezzo raccomandata A.R. al "debitore esecutato" [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/07/2016, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30, presso l'immobile oggetto del procedimento sito nel comune di Palagonia in via Imperia n.36.

- ✓ In data 05/07/2016 alle ore 9.30 mi recavo sul luogo d'incontro fissato per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, ho atteso l'arrivo di tutte le parti che non e avvenuto.

Al fine di avere chiarimenti sul mancato recapito mi sono recato presso le Poste del comune di Palagonia, dove mi davano chiarimenti e mi comunicavano, che l'atto da me spedito era in giacenza presso i loro uffici e che avevano lasciato l'avviso di recapito in data 24/06/2016.

Vista la compiuta giacenza di giorni 30 in data 27/07/2016 mi venivano riconsegnate dalle Poste Italiane le raccomandate da me spedite.

- ✓ In data 06/07/2016, invio nuovo avviso di convocazione, all'Avv. Sergio Giannitto procuratore della parte ricorrente Unicredit Credit Mangement Bank SPA, mentre in data 06/07/2016 invio stesso avviso di convocazione a mezzo raccomandata A.R. al "debitore esecutato" [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/07/2016, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30, presso l'immobile oggetto del procedimento sito nel comune di Palagonia in via Imperia n.36.

- ✓ In data 26/07/2016 alle ore 9.30 mi recavo sul luogo d'incontro fissato per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, ho atteso l'arrivo di tutte le parti che non e avvenuto.

Al fine di avere chiarimenti sul mancato recapito mi sono recato presso le Poste del comune di Palagonia, dove mi davano chiarimenti e mi comunicavano, che l'atto da me spedito era in giacenza presso i loro uffici e che avevano lasciato l'avviso di recapito in data 11/07/2016.

Vista la compiuta giacenza di giorni 30 in data 11/08/2016 mi venivano riconsegnate dalle Poste Italiane le raccomandate da me spedite.

- ✓ In data 22/09/2016 per mezzo PEC, presentavo al Tribunale di Caltagirone istanza per l'accesso forzoso mediante l'ausilio delle forze dell'ordine per l'immobile oggetto di causa.

Geom. Mario Sinopoli

- ✓ In data 12/10/2016 alle ore 13.16 per mezzo PEC, mi veniva comunicato dal Tribunale di Caltagirone l'accoglimento dell'istanza da me presentata in data 22/09/2016 per l'accesso forzoso mediante l'ausilio delle forze dell'ordine, alle ore 18.05 dello stesso giorno contattavo telefonicamente la Caserma dei Carabinieri - Nucleo Operativo del comune di Palagonia, chiedendo informazioni per come dovevo comportarmi sul da farsi, l'agente di turno mi ha risposto di concordare il tutto con il Comandante di Stazione e di avvicinare in caserma la mattina seguente.
- ✓ In data 13/10/2016 alle ore 09.15, mi recavo presso la Caserma dei Carabinieri - Nucleo Operativo del comune di Palagonia, ivi giunto, ho avuto una discussione verbale con il Comandante dei Carabinieri, dove gli facevo prendere visione della comunicazione fatta dal Giudice dell'esecuzione e gli chiedevo la procedura da affrontare per accedere all'immobile, spiegandogli che era più corretto informare preventivamente il debitore mediante la convocazione in caserma dello stesso, alla mia osservazione mi veniva risposto dal Comandante dei Carabinieri, che non era necessario avvisare verbalmente il debitore esecutato e si concordava un sopralluogo congiunto con l'ausilio di un fabbro per il giorno 17/10/2016 alle ore 10.00, in prima convocazione presso il Comando di Stazione, per poi essere accompagnato sui luoghi da due Carabinieri per poter accedere al fabbricato. Alle ore 11.30 mi recavo presso l'officina fabbro della [REDACTED] per concordare, l'assistenza sui luoghi, la data e l'ora di partenza.
- ✓ In data 17/10/2016 alle ore 10.00, mi sono recato presso la Caserma dei Carabinieri - Nucleo Operativo del comune di Palagonia, con me era presente il signor [REDACTED] peraio della ditta [REDACTED] atteso l'arrivo del Comandante di Stazione, Maresciallo Li Calzi Giuseppe, che si è subito attivato, avviando delle ricerche presso gli archivi interni della caserma per acquisire il numero di telefono della parte in causa, di seguito ha contattato telefonicamente [REDACTED] e li ha convocati in caserma, atteso l'arrivo dei signori e dopo una breve discussione ci siamo recati presso l'immobile sito in via Imperia n.36. Ivi giunti sui luoghi si constatava che la porta di accesso è chiusa a chiave per tanto si è dato disposizione al fabbro di forzare la serratura. Aperta la porta, il primo accesso è stato eseguito da [REDACTED] proprietari del fabbricato e di seguito è entrato il sottoscritto, sono stati eseguiti rilievi fotografici e planimetrici del fabbricato, si precisa che l'immobile risulta essere disabilitato e sgombero. Finiti i rilievi si è proceduto alla sostituzione della serratura. Alle ore 12.30, dello stesso giorno, mi sono recato presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone dove ho chiesto di poter depositare, come in effetti ho depositato

Geom. Mario Sinopoli

n.3 chiavi, relative alla nuova serratura posta a chiusura dell'immobile di cui sopra. Le stesse sono custodite presso gl'uffici della cancelleria.

Ciò premesso, sulla base degli elementi accertati in sito, di quelli desunti presso gli uffici e sulla scorta di quelli riportati negli atti, il sottoscritto dichiara che per tale immobile non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), per la seguente motivazione:

1. Appartamento con relativi diritti pertinenze e accessori sito in Palagonia via Imperia, censito in catasto al Foglio 22 particella 901 subalterno 2, categoria A4, piano primo.

Dalla visione dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità:

Parte Catastale

- Diversa distribuzione degli spazi interni, in planimetria catastale sono stati rappresentati un bagno, una cucina, una stanza, un disimpegno e un corpo scala a oggi sono presenti invece n.3 stanze e un corpo scala.
- In planimetria catastale, il ballatoio che si prospetta sulla via Imperia ricopre 1/3 del fabbricato, mentre in realtà si diparte fino al confine di proprietà con altra ditta.
- In planimetria catastale manca la descrizione del corpo scala, dell'ingresso e del bagno, gli stessi essendo pertinenze esclusive del sopra descritto subalterno, vanno aggiunte in planimetria e identificati come piano terra.
- Variazione toponomastica, in visura catastale è descritto il civico n.16 mentre in realtà il numero civico è il 34.

2. Garage con relativi diritti pertinenze e accessori sito in Palagonia via Imperia, censito in catasto al Foglio 22 particella 901 subalterno 4, categoria C6, piano terra.

Dalla visione dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità:

Parte Catastale

- Cambio di destinazione d'uso, da garage a civile abitazione, in planimetria catastale sono stati rappresentati un vano garage e un ripostiglio a oggi sono presenti invece una stanza e una cucina.
- Variazione toponomastica, in visura catastale è descritto il civico n.18 mentre in realtà il numero civico è il 36.

Parte Urbanistica

- Cambio di destinazione d'uso, da garage a civile abitazione.
- Modifica di prospetto, la bucatura della porta garage è stata parzialmente chiusa per la realizzazione di una finestra.

Si precisa che per la vendita del vano garage (Foglio 22 particella 901 subalterno 4, categoria C6, piano terra), non è necessario l'aggiornamento catastale, fermo restando il ripristino dello stato dei luoghi.

3. Lastrico solare con relativi diritti pertinenze e accessori sito in Palagonia via Imperia, censito in catasto al Foglio 22 particella 901 subalterno 3, piano secondo.

Dalla visione dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità:

Parte Catastale

- In planimetria catastale sono rappresentati un corpo scala e un ballatoio, questi vanno eliminati perché allo stato attuale non esistono.

Si precisa che l'accesso al lastrico solare avviene mediante una botola installata sul solaio del piano primo.

Tali anomalie rendono necessari una serie di interventi che devono essere autorizzati dai vari enti competenti (Comune, Sanitario, Genio Civile e Sovrintendenza), per tanto le planimetrie catastali sono difformi e vanno aggiornate.

Al fine di rispondere al mandato conferitomi << Acquisizione dell'APE relativa al compendio immobiliare pignorato >>, lo scrivente evidenzia che per la vendita del compendio pignorato è necessario eseguire gli interventi di aggiornamento catastale sopra descritti.

Di quanto sopra il CTU informa il tribunale, restando a disposizione del G.I. per qualsiasi chiarimento in merito alla presente e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami

ALLEGATI

- Verbali di Sopralluogo e Verbale di Deposito.
- Rilievo Fotografico.
- Rappresentazione Grafica del fabbricato.

Caltagirone 22/10/2016

Il C.T.U.
Geom. Mario Sinopoli

