



Esecuzione immobiliare n° 69/2017

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott. A.M.Patrizia Cavallaro

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 69/2017

PROMOSSA: da [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

Io sottoscritta Arch. Calandra Maria, libero professionista in Grammichele con studio in via Della Pace n° 12, iscritta all' Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1718, nominata nell'udienza del 25/05/2018, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui all'oggetto, pronunciando la formula di rito, ho accettato l'incarico e in data 07/06/2018.

Successivamente ho presentato 2 istanze di proroga, la prima in data 14/11/19 per motivi famigliari;

La seconda in data 08/04/2019 per i motivi sotto descritti.

La medesima aveva provveduto a comunicare e convocare 2 sopralluoghi peritali, il primo in data 14/01/2019, data in cui la CTU aveva provveduto ad accedere agli uffici anagrafici comunali, constatando che la raccomandata A/R, inviata il 29/12/18 era stata restituita al mittente, in quanto i destinatari non erano reperibili.

Così si è recata negli uffici di competenza per verificare gli indirizzi di residenza degli esecutati, riscontrando così che i signori [REDACTED] [REDACTED] avevano indirizzi di residenza diversi da quello riportato nell'istanza di vendita, ove risultava che entrambi fossero residenti a [REDACTED]

IL CTU Arch. Calandra Maria Pagina 1





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

Invece, come dimostrano i certificati di residenza richiesti dalla CTU e allegati alla presente, i signori [REDACTED] risultano rispettivamente residenti: il primo in [REDACTED] e la seconda in [REDACTED]

Si precisa che i due indirizzi di residenza, corrispondono allo stesso immobile, che risulta avere diversi accessi, così come si evincerà dagli elaborati allegati alla presente.

Il secondo sopralluogo è stato convocato in data 13/02/2019, agli indirizzi corretti, ove comunque gli esecutati non sono stati reperibili.

Nel frattempo comunque, la sottoscritta aveva iniziato a fare le prime ricerche sull'immobile oggetto di esecuzione, sia quelle concernenti la regolarità urbanistica, così come dimostrano le istanze protocollate presso gl'uffici di competenza del Comune di Vizzini, sia le ricerche catastali.

Per cui ho provveduto ad inviare e comunicare altre 2 convocazioni di sopralluogo, il 3° sopralluogo peritale per il giorno 09/04/2019, giorno che precedeva l'udienza, fissata per il 10/04/2019.

In sede d'udienza, la sottoscritta ha fatto presente che, anche in questo caso gli esecutati non si erano presentati alla convocazione e che il creditore procedente, nonostante vari solleciti da parte della CTU, non aveva provveduto a versare l'acconto disposto dal Giudice al momento della nomina ed aveva chiesto al G.E. l'accesso forzoso, così come dimostra il verbale d'udienza del 10 aprile 2019.

Nonostante il sollecito di pagamento dell'acconto, da parte della G.E. la scrivente ha ricevuto tale compenso solamente in data 06 giugno 2019.

La sottoscritta fa presente ciò, in quanto nonostante il mancato pagamento, ha comunque provveduto a spedire ulteriore raccomandata A/R in data 01/06/2019 ai [REDACTED] per convocare il 4° sopralluogo peritale per la data 12/06/2019 ed ha provveduto ad





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

accordarsi con le forze dell'ordine, per effettuare, ove se ne presentasse la necessità l'accesso forzoso.

A tal proposito, come dimostrato dal verbale allegato alla presente, dopo i contatti intrapresi con il Comandante della Polizia Municipale del Comune di Vizzini, attraverso comunicazioni sia telefoniche, che di posta certificata, nei giorni che precedevano il sopralluogo, il giorno prefissato, il Comandante di P.M. [REDACTED] avendo contattato precedentemente la signora [REDACTED] ha convocato la predetta, che si è presentata all'ora prestabilita e cioè alle ore 10:00, per permettermi di accedere ai luoghi oggetto di esecuzione.

La signora predetta senza nessun tipo di ostruzionismo, mi ha fatto accedere nell'immobile di via Palestrita, 7, per il piano terra e primo della civile abitazione, che si affaccia anche su via Spinelli, 43. La signora [REDACTED] mi ha riferito che il signor [REDACTED] si è trasferito in Germania e che l'abitazione, così come da me constatato è abitata dalla signora predetta e dalla figlia, mentre il piano terra di via Palestrita, 9, destinato a laboratorio per la preparazione e vendita di pizze da asporto, risulta inutilizzato.

In via Palestrita, 5 (definito ripostiglio, nelle planimetrie catastali), confinante con via Palestrita, 7, la sottoscritta non ha potuto accedere in quanto, come si evincerà dalla documentazione fotografica allegata e come constatato dalla stessa, questa parte di immobile, risulta pericolante.

Si tratta di locale sito a piano terra, facente parte di un immobile di proprietà di altra ditta, che non ha provveduto a ristrutturare l'immobile soprastante, che risulta essere in condizioni decadenti.

Per cui il solaio, corrispondente al tetto del locale sito al piano terra di via Palestrita, 5 (ripostiglio), di proprietà [REDACTED] ma anche pavimento del piano primo dell'altra ditta, a causa della mancata





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

manutenzione, delle infiltrazioni d'acqua piovana, dal tetto sovrastante e del totale abbandono del piano primo, risulta anch'esso pericolante.

Si precisa che durante tutti i sopralluoghi da me convocati, la scrivente ha sempre atteso 30 minuti circa dinanzi all'immobile da periziare ed ha eseguito i rilievi fotografici, successivamente è andata via, non avendo avuto accesso ai luoghi da periziare.

Inoltre, tutte le convocazioni sono state inviate all'avvocato del creditore procedente per posta elettronica certificata e cioè all' Avv.

[REDACTED]

all'indirizzo Pec [REDACTED]

In risposta ai quesiti formulatemi la sottoscritta relazione quanto segue:

I beni oggetti di pignoramento sono 2;

1. Il primo consiste in una casa destinata a civile abitazione, sita in Comune di Vizzini (CT), in via Palestrita, 5 e 7, piano terra e piano primo, censita in catasto al F. 80 P. 1391, subalterno 5, categoria A/3, classe 8°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di mq 182 e avente rendita catastale di **€ 436,41.**

La civile abitazione, trovandosi in una zona oggetto di evidenti dislivelli, dovuti all'orografia del territorio, risulta essere a piano terra su via Palestrita, 5 (catastalmente definita ripostiglio) e separata dall'ingresso della civile abitazione, che si trova a confine del predetto ripostiglio, in via Palestrita, 7, ma l'intera civile abitazione si sviluppa in realtà sul piano primo di via Palestrita, 9.

Accedendo all'interno della civile abitazione, superato il corridoio d'ingresso, ci si trova di fronte all'ingresso della camera da letto matrimoniale, poi al bagno e seguendo il corridoio, alla cameretta ed ad una camera adibita a ripostiglio.





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

Dal corridoio, attraverso una rampa di scale si giunge ad un primo piano, adibito a cucina, che affaccia anche su via Spinelli, 43.

Dal pianerottolo di arrivo delle scale si può accedere ad un vano sottotetto, solo in piccola parte accessibile.

2. Il secondo bene oggetto di pignoramento consiste in un locale, oggi sgombro e destinato sia urbanisticamente che catastalmente a laboratorio per la preparazione e vendita di pizze da asporto, sito in Comune di Vizzini (CT), al piano terra di via Palestrita, 9, censito in catasto al F. 80 P. 1391, subalterno 6 categoria C/1, classe 6°, consistenza 57 mq, superficie catastale di mq 79 e avente rendita catastale di € 1139,25.

Gli immobili in oggetto, risultano intestati ai signori [redacted], nato a [redacted] e a [redacted] nata a [redacted]

Si rammenta che si descrivono 2 immobili, ma che fisicamente questi appartengono allo stesso stabile, suddivisi catastalmente, in quanto hanno destinazioni d'uso sia catastali che urbanistiche differenti.

Questi sono stati acquistati dai signori [redacted] ciascuno per la metà indivisa, giusto atto di compravendita, ai rogiti del Notaio Angioletta Musumeci, con sede a Palagonia, il 02/03/2006, nota presentata con modello unico, in atti dal 06/03/2006, repertorio n° 17929, trascritto alla conservatoria registro immobiliare in data 04/03/2006, registro particolare n° 14924, registro generale n° 8262.

Si allega inoltre alla presente, l'elenco sintetico delle formalità ipotecarie in ordine cronologico in cui sono presenti i signori [redacted]





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

████████████████████ dal 1990 ad oggi.

- Trascrizione contro del 30/05/2017, reg. part. 14559, reg. gen. 19286, da parte del Tribunale di Caltagirone, rep. 483/2017 del 15/05/2017. Verbale di pignoramento immobili.

Dai sopralluoghi effettuati si può affermare che i fabbricati oggetto di pignoramento risultano accatastati in modo conforme allo stato di fatto, per cui la visura catastale rispecchia in modo fedele la realtà, l'unica difformità, ma del tutto irrisoria, riscontrata rispetto alle planimetrie catastali allegate è l'abbattimento della parete divisoria, che era posta al piano primo, nella zona cucina, tale intervento in ogni caso non richiedeva nessun tipo di autorizzazione edilizia e catastalmente non varierebbe la rendita dell'immobile.

Andrebbe variata la planimetria catastale, con la voce: diversa distribuzione spazi interni, per un costo che ammonterebbe a circa € 500,00.

Urbanisticamente dal sopralluogo fatto presso l'U.T.C. del Comune di Vizzini e dagli elaborati rilasciati dagli uffici di competenza, dietro richiesta della sottoscritta e allegati alla perizia, si evince che a tutt'oggi l'intero immobile ricade all'interno della zona "A3", del P.R.G. di cui è dotato il comune di Vizzini e del Piano particolareggiato per il centro storico.

La dicitura A3 corrisponde ad edifici ricadenti all'interno del centro storico.

Per quel che concerne la civile abitazione, sita in via Palestina, 5 e 7, in catasto al F. 80 P. 1391 subalterno 5, non risultano presentate istanze di nessun tipo presso l' UTC di Vizzini, ma come si evince dalla collocazione (centro storico) e dalla tipologia dell'immobile, si può





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

affermare che è stato realizzato antecedentemente al 1967 e certamente è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria, come si è evinto dai sopralluoghi effettuati.

Questo catastalmente è stato oggetto di aggiornamento planimetrico in data 21/12/2016.

Per quanto riguarda il locale di via Palestrita, 9, in catasto al F. 80 P. 1391 sub. 6 è stato oggetto di autorizzazione edilizia n° 37 del 24/05/2006, per il cambio della destinazione d'uso, da civile abitazione a laboratorio per la preparazione e vendita di pizze da asporto, si fa notare che nell'autorizzazione edilizia si cita il sub. 4, che è stato soppresso ed è stato oggetto di variazione catastale del 04/10/2016, con aggiornamento planimetrico, così come si può evincere dalle visure storiche allegate.

Inoltre, per il piano terra di via Palestrita, 9 è stato rilasciato certificato di agibilità ed uso rilasciato in data 29/06/2006.

L'intero fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato con struttura portante in muratura e malta cementizia, di antica fattura.

Esternamente, l'immobile risulta rifinito con strato di rinzafo e intonaco di colore grigio, per il piano terra di via Palestrita, 9, mentre la civile abitazione è rifinita con intonaco plastico di un colore rosato.

Invece la piccola porzione di prospetto che accoglie l'ingresso del ripostiglio di via Palestrita, 5, non presenta nessuna rifinitura esterna, la porta d'ingresso di questo si presenta con portale realizzato in pietra lavica e infisso in legno con inferriata esterna.

I muri esterni del piano terra, di via Palestrita, 9, hanno spessore tra gli 80 cm ed i 100 cm circa e da quello che si evince dai sopralluoghi effettuati, si tratta di muratura disomogenea realizzata con pietrame di





varia pezzatura e dimensione con presenza di elementi di pietra lavica e riempita con malta cementizia.

Dello stesso tipo di muratura, sembra costituito il piano terra di via Palestrita, 5.

Il piano terra su via Palestrita 9, come precedentemente precisato, ad oggi è inutilizzato per la destinazione d'uso a cui era stato adibito e cioè a locale per la preparazione di pizze da asporto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come confermato dalla signora [REDACTED] che mi riferisce di non esercitare più l'attività precedentemente intrapresa.

Questo, per la metà del locale che si affaccia sulla via Palestrita, si presenta in cattivo stato di conservazione a causa dell'umidità da risalita, evidente sia esternamente, sul prospetto, che internamente, alle pareti ed ai soffitti, che sono stati realizzati con volte a crociera e rifinite in gesso.

Lo stesso fenomeno è evidente nella zona bagno ed anti-bagno del locale, ricavati in un angolo accostato all'ingresso del locale e realizzati tramite tramezzi in muratura di laterizio forato dello spessore di cm 10 circa.

L'altra parte, si presenta in buono stato di conservazione, ha copertura con solaio piano, realizzato in latero- cemento e lame di ferro.

L'intero locale risulta rifinito con intonaco civile per interni e idropittura alle pareti ed ai soffitti, la pavimentazione è in ceramica, distribuita a tappeto per l'intero piano terra e il servizio igienico del locale è stato rifinito con mattonelle di ceramica anche alle pareti, l'infisso che dà accesso al bagno è in legno tamburato, mentre l'infisso che dà l'ingresso al locale è in ferro e vetro così come gli infissi





esterni, la finestra al piano terra presenta anche un'inferriata a protezione dell'infisso.

Sul prospetto vi sono 2 canne fumarie in acciaio, che venivano utilizzate per il forno e la cappa di aspirazione, che prima erano presenti nel locale.

Si fa notare inoltre che da sopralluogo effettuato e come si evincerà dalla documentazione fotografica, l'impianto elettrico del locale non si presenta a norma, in quanto si distribuisce nell'intero locale con fili elettrici interamente a vista.

La civile abitazione, che ha accesso su via Palistrina, 7, si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione della stanza da bagno, che presenta problemi dovuti all'umidità da condensa.

Questa ha solai in latero-cemento gettati in opera, ad eccezione del solaio della camera da letto ove è evidente l'utilizzo delle lame di ferro, il tetto di copertura è stato realizzato a falde inclinate, con manto di tegole tipo coppi alla siciliana.

Il tetto di copertura che copre la camera da letto è stato realizzato con struttura in legno, costituito da travi di legno non regolare con sovrastante tavolato e manto di tegole, mentre la falda del piano primo ha struttura in latero-cemento gettato in opera e manto di tegole.

I muri portanti esterni della civile abitazione, da quello che si può desumere dal sopralluogo, sono probabilmente in muratura mista disomogenea e realizzati anch'essi con pietrame di varia pezzatura e dimensione, mentre quelli interni sembrano essere in conci di tufo arenario, quelli esterni hanno uno spessore che varia tra gli 80 cm ed i 100 cm, quelli interni hanno spessore di cm 40 circa.

Le divisioni interne, realizzate tramite tramezzi in muratura di laterizio





forato hanno spessore di cm 10 circa.

Il tutto è stato rifinito con intonaco civile per interni e sovrastante idropittura alle pareti ed ai soffitti, gl'infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni, sono in legno, con tapparella tipo veneziana e inferriata protettiva, quella nella camera da letto, mentre tutte le altre sono in alluminio con tapparelle tipo veneziana.

La pavimentazione di tutta l'unità residenziale è in mattoni di gres porcellanato e il servizio igienico è stato rifinito con mattonelle di ceramica anche alle pareti.

Il vano scala, che da accesso al piano primo e il piano primo, si presentano in buono stato di conservazione e sono rifiniti con intonaco civile per interni e sovrastante idropittura alle pareti ed ai soffitti.

Nel pianerottolo di arrivo del vano scala vi sono due infissi in legno tamburato, uno che da accesso al vano sottotetto che non presenta rifiniture di nessun tipo e l'altro da accesso alla zona cucina.

Questi presentano: rifinitura con lastre di granito, la scala e la stanza adibita a cucina ha pavimentazione in ceramica e infissi in alluminio, con tapparelle in plastica tipo veneziana e inferriate esterne.

L'abitazione è dotata d'impianto elettrico ed è allacciata alla rete idrica e fognaria, non sono presenti impianti né di riscaldamento né di raffreddamento, ad eccezione della zona cucina ove è presente un impianto di condizionamento d'aria.

Quindi ad espletamento dell'incarico conferitomi procedo analiticamente alla determinazione del valore di detto bene, comparando tra loro sia il valore catastale del bene che il valore commerciale, ottenuto applicando una tariffa media emersa dall'analisi del mercato in cui il bene è sito e dalle caratteristiche dello stesso e





Esecuzione immobiliare n° 69/2017

attraverso la ricerca di valori di mercato in loco, da quelli attribuiti dalle agenzie immobiliari ed anche dalla banca dati dell'agenzia delle entrate.

Pertanto si ha quanto segue:

➤ CALCOLO VALORE CATASTALE DELLA CIVILE ABITAZIONE

Secondo l'articolo 52 Testo unico dell'imposta di registro (TUR)
(D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131)

Considerato che il bene risulta accatastato in categoria A/3

Coefficiente di attribuzione categoria A/3 = € 115.50

Coeff. € 115,50 x Rendita catastale € 436.41

Valore catastale civile abitazione € 50.405,36

➤ CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA CIVILE ABITAZIONE

Superficie coperta mq 182 x € 450 = € 81.900

Valore di mercato della civile abitazione € 81.900

➤ PRESUNTO CALCOLO DEL VALORE REALE DELLA CIVILE ABITAZIONE

Valore catastale civile abitazione € 50.405,36 + Valore di mercato della civile abitazione € 81.900 = € 132.305,30

€ 132.305,30 / 2 = € 66.152,65

❖ CALCOLO VALORE CATASTALE DEL LABORATORIO

Secondo l'articolo 52 Testo unico dell'imposta di registro (TUR)
(D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131)

Considerato che il bene risulta accatastato in categoria C/1

Coefficiente di attribuzione categoria C/1 = € 42,84

Coeff. € 42,84 x Rendita catastale € 1.139,25

Valore catastale del laboratorio € 48.805,47

❖ CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LABORATORIO

Superficie coperta mq 79 x € 320 = € 25.280

IL CTU Arch. Calandra Maria Pagina 11





Valore di mercato del laboratorio € 25.280

❖ **PRESUNTO CALCOLO DEL VALORE REALE DEL
LABORATORIO**

Valore catastale del laboratorio € 48.805,47 + Valore di mercato del
laboratorio € 25.280 = € 74.085,47

€ 74.085,47/2= **€ 37.042,74**

✓ **PRESUNTO CALCOLO DEL VALORE REALE DEL BENE IN
TOTALE**

Valore reale della civile abitazione + Valore reale del laboratorio

€ 66.152,65 + € 37.042,74 = **€ 103.195,39**

Si precisa che per la vendita è necessaria la redazione dell'Ape (Attestato di prestazione energetica) che la scrivente, così come disposto dal giudice, nel verbale d'incarico, ha provveduto a redigere e inviare, insieme ad una serie di precisazioni riguardanti la vendita.

La sottoscritta erroneamente ha considerato, per la redazione dell'APE l'immobile come unica unità immobiliare.

A tal fine a mera, invia i 2 APE, uno per la civile abitazione e l'altro per il locale destinato a laboratorio.

Precisando che l'immobile sia catastalmente, che urbanisticamente e fisicamente è diviso in 2 unità immobiliari, per cui si potrebbe procedere alla vendita separata, così come si evince dalle visure catastali, dalle planimetrie catastali e dalla descrizione fatta in perizia e da tutti gli allegati alla presente e già inviati.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica;
- Stralcio PRG e estratto di mappa
- Visura catastale;



Esecuzione immobiliare n° 69/2017

- Ispezione ipotecaria;
- Planimetria catastale;
- Copia richiesta presentata dalla CTU e documentazione rilasciata dall' UTC del Comune di Vizzini, inerente il sub. 6 (laboratorio);
- Copia dei certificati di residenza degli esecutati;
- Elaborato grafico;
- Copia Verbale di sopralluogo;

Grammichele, li 26/08/2019

IL C.T.U.
Arch. Calandra Maria

