



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA 69/2019 R.G.E.

C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE



CONTRO



RELAZIONE PERITALE



C.T.U.



DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE



CALTAGIRONE 21.10.2023



**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°69/2019 R.G.E., promosso da C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane Siciliane, avendo completato le operazioni peritali, in data 08/01/2023 ha trasmesso la propria relazione alle parti per le eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è stata ricevuta sino ad oggi.

Vista l'istanza del creditore procedente di richiedere l'estensione del pignoramento, il sottoscritto rimane in attesa di ulteriore provvedimento del giudice e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Si precisa, infine, che il sottoscritto nella relazione peritale alla pagina 22 e successive ha corretto il valore della quota dei costi di ultimazione della sanatoria da applicare all'Immobile 2 erroneamente riportato, riducendola da euro 3'310,00 a euro 2'310,00, in maniera tale che il totale dei costi di sanatoria sia pari ad euro 3'500,00 come stimato.

Caltagirone 21/10/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Corrente





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA 69/2019 R.G.E.

C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE



CONTRO



C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE



CALTAGIRONE 08.01.2023





SOMMARIO



1. PREMESSA.....	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
3. OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO 1.....	3
5. QUESITI 2.....	5
6. QUESITI 3 E 4.....	8
7. QUESITO 5.....	9
8. QUESITO 6.....	10
9. QUESITO 7.....	16
10. QUESITO 8.....	16
11. QUESITO 9.....	19
12. QUESITO 10.....	22
13. QUESITO 11.....	22
14. QUESITO 12.....	23
15. QUESITO 13.....	23
16. QUESITO 14.....	23
17. QUESITO 15.....	23
18. CONCLUSIONI.....	24





1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, con Nomina del 03.Febbraio.2022 e successivo giuramento del 16.Febbraio.2022 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°69/2019 R.G.E., promosso da C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane Siciliane contro

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

1. Unità Immobiliare ubicata a Palagonia, in via Salvatore Nolfo n. 7-9, piano terra, in catasto al Foglio 22 particella 318 sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita € 69,41;
2. Unità Immobiliare ubicata a Palagonia, in via Salvatore Nolfo n.9, piano primo e secondo, in catasto al Foglio 22 particella 318 sub. 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 140,48;

L'incarico conferito è quello riportato nel mandato del 03.02.2022, in atti.

2. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta l'esito del controllo preliminare eseguito sulla documentazione in atti.

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 del c.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile, risale sino ad atti di acquisto trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- In merito alle certificazioni catastali, sono state riscontrate in atti, in allegato alla certificazione notarile, le certificazioni catastali attuali né certificazioni storiche;
- La certificazione notarile, in ogni caso, indica i dati catastali storiche degli immobili;





3. OPERAZIONI PERITALI



Preliminarmente alle operazioni di rilievo, il CTU ha proceduto ad estrarre, presso gli uffici del catasto, le certificazioni attuali e storiche, lo stralcio di mappa e le planimetrie; inoltre, presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari, ha estratto le certificazioni ipotecarie.



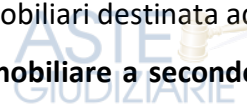
In data 26/05/2022 il ctu ha formalmente richiesto al creditore procedente, sulla scorta del provvedimento di nomina del ctu, il versamento dell'acconto di € 500,00 assegnato dal G.E. al fine di potere affrontare i costi iniziali da sostenere ai fini del mandato conferito, ma ad oggi nessun riscontro si è avuto in merito. Ulteriore richiesta è stata inviata al procuratore del creditore procedente in data 04.01.2023.



In data 27/05/2022 il ctu, dopo avere dato comunicazione alle parti, ha proceduto ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il custode Avv. De Pasquale Margherita



comproprietaria in regime di comunione dei beni per quota dei beni pignorati; con tale accesso il ctu ha potuto prendere visione e fare rilievo metrico e fotografico di una unità immobiliare a piano terra con accesso da via Nolfo destinata a garage/rimessa, e di una unità immobiliare a piano secondo di via Nolfo con accesso da scala comune a più unità immobiliari destinata ad abitazione; in sede di sopralluogo si è potuto constatare che **l'unità immobiliare a secondo piano è difforme da quella rappresentata nella planimetria catastale**. Non è stato invece possibile accedere al piano primo,



comproprietaria in regime di comunione dei beni per quota dei beni pignorati, che quel giorno non era presente in casa; pertanto si rinviavano le operazioni peritali a data da destinarsi.



In data 30/05/2022, il CTU ha fatto istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Palagonia, al fine di estrarre copia della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile; solo in data 28/06/2022 è stato possibile accedere al fascicolo del fabbricato ed estrarre copia della documentazione disponibile.



In data 08/07/2022 il ctu, dopo avere dato comunicazione alle parti, ha proceduto a riprendere le operazioni peritali, proseguendo il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il custode Avv. De Pasquale



Margherita e l'Avv. Alba Vincenzo, del foro di Catania, che nella qualità di delegato ha permesso l'accesso alla unità immobiliare posta a piano primo di via Nolfo.

Il sottoscritto c.t.u. ha quindi proceduto al rilievo fotografico e metrico dell'immobile, constatando che anche questa unità risultava difforme dalla planimetria catastale.

In data 08/01/2023 il ctu ha definitivamente dichiarato chiuse le operazioni peritali ed ha trasmesso alle parti copia della relazione peritale per le eventuali osservazioni.

4. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

	Tipologia	Indirizzo	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita
1	Garage	Via Salvatore Nolfo - PT	Palagonia	22	318	5	C/6	€ 69,41
2	Abitazione	Via Salvatore Nolfo - P1, P2	Palagonia	22	318	7	A/3	€ 140,48

Gli immobili a tutt'oggi mantengono lo stesso identificativo catastale.

Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati a

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/2
		Proprieta'	1/2

Il fabbricato confina ad Ovest con la via Salvatore Nolfo, ad Est con la via Solitaria, a Sud con il fabbricato identificato in catasto alle particelle 466 e 2878, a Nord con il fabbricato identificato in catasto alle particelle 316 e 317.

Il garage a piano Terra di via Nolfo ha accesso diretto dalla pubblica via ed anche dalla scala condominiale di accesso ai piani sopraelevati. Dalla scala di accesso condominiale è possibile accedere sia al piano primo che al piano secondo.

In sede di sopralluogo si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare a piano primo è autonoma ed ha accesso anche dalla via Solitaria, che sarebbe una strada parallela alla via Nolfo, posta in corrispondenza del prospetto posteriore del fabbricato ed a una quota più elevata tant'è che il piano primo di via Nolfo corrisponde al piano terra di via Solitaria.

Anche l'unità immobiliare a piano secondo è autonoma e con accesso esclusivamente dalla scala condominiale.

In corrispondenza degli accessi agli immobili da via Nolfo non è presente alcun numero civico, mentre in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare a piano primo da via Solitaria è affisso il numero civico 3.

Tutte le suddette unità immobiliari fanno parte e costituiscono un unico fabbricato che si sviluppa su 3 elevazioni fuori terra se si considera il prospetto di via Nolfo:

- il piano terra è formato dal garage identificato in catasto al **sub. 5**, e dalla scala di accesso ai piani superiori;
- il piano primo si compone di un'unica unità immobiliare autonoma, che è in parte porzione dell'immobile identificato al **sub. 7** della particella 318, e per altra parte porzione dell'immobile identificato al sub. 4 della particella 318; tale seconda porzione ricade in un subalterno non pignorato;
- il piano secondo, analogamente al primo piano, si compone di un'unica unità immobiliare autonoma, che è in parte porzione dell'immobile identificato al **sub. 7** della particella 318, e per altra parte porzione dell'immobile identificato al sub. 4 della particella 318; tale seconda porzione ricade in un subalterno non pignorato;
- la scala condominiale è comune a tutti i piani.

Le consistenze delle unità immobiliari ai piani primo e secondo sono differenti rispetto a quelle riportate nelle piantine catastali, essendo nello stato di fatto maggiori; in effetti **sia al piano primo che al piano secondo le unità immobiliari sono di fatto fuse con l'unità immobiliare identificata in catasto alla particella 318 sub.4, anch'essa intestata :**

Stante quanto sopra esposto, a parere del sottoscritto, sarebbe stato più logico estendere il pignoramento anche all'immobile catastalmente identificato al foglio 22 particella 318 subalterno 4; infatti l'attuale immobile pignorato (sub. 7) non potrà essere venduto senza eseguire vari lavori edili al fine di dividere in parti gli immobili di fatto esistenti, lavori consistenti oltre che alla chiusura delle porte di comunicazione e al ripristino di vari muri divisorii, anche alla modifica degli impianti elettrici e dei servizi igienico sanitari; d'altro canto la realizzazione di tali lavori porterà alla impossibilità di utilizzo della residua porzione di immobili attualmente catastati al sub.4, perché mancanti di servizi igienici.



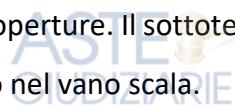
5. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



Per quanto è possibile ricostruire dalla documentazione raccolta dal ctu, il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari oggetto della procedura, è di vecchia fattura, originariamente antecedente al 1977, più volte rimaneggiato e ampliato, anche abusivamente.



È realizzato con struttura portante mista in muratura di varie tipologie e solai in acciaio e laterizio. Il tetto, realizzato in epoca successiva rispetto al fabbricato (che originariamente aveva una copertura piana a lastrico solare) è a doppia falda inclinata, con struttura portante in acciaio, e chiusura con pannello coibentato per coperture. Il sottotetto non è abitabile ed è accessibile attraverso una botola presente a soffitto nel vano scala.



Il fabbricato si presenta complessivamente in buone condizioni; esternamente è completamente intonacato e rifinito.

5.1 IMMOBILE 1 – Foglio 22, Particella 318, sub.5 - Garage

Il garage censito al sub 5 è accessibile sia attraverso un portone basculante in lamiera d'acciaio direttamente dalla via Nolfo Salvatore, sia attraverso una porta in legno direttamente dalla scala condominiale.

Il piano è seminterrato con il prospetto su via Nolfo completamente libero mentre dal lato di via Solitaria è completamente interrato.

Confina a Ovest con la via Nolfo Salvatore, a Nord con la particella 316, a Est con terrapieno e a Sud con la particella 466.

È composto da un vano garage un vano sottoscala e un vano scala; il vano garage e il vano sottoscala sono al rustico; le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate in maniera grossolana, il pavimento è privo di massetto e rivestimento. Il vano sottoscala è provvisto di un vaso igienico che, viste le condizioni del vano sarà probabilmente usato come buttatoio. Il vano scala è invece rifinito al civile intonacato e pavimentato.

È provvisto di un basilare impianto elettrico e di illuminazione; non è provvisto di autonoma utenza elettrica.

Nello stato di fatto è utilizzato come garage/rimessa.

In base alle rilevazioni eseguite, la superficie lorda del garage è pari a **33,4 mq**. La superficie del vano scala, a parere del sottoscritto, non è da computare nella consistenza della unità immobiliare; in ogni caso a piano terra la scala ha una consistenza di 6,0 mq.



5.2 IMMOBILE 2 – Foglio 22, Particella 318, sub.7 – porzione di piano primo e porzione di piano secondo

Al sub 7 è censito porzione dell'appartamento situato al piano primo, composto da un ingresso, una camera da letto e un bagno, oltre che porzione dell'appartamento situato al piano secondo composto da una ampia cucina e un bagno.

L'accesso a tali porzioni di immobili è garantito attraverso la scala condominiale con ingresso da via Nolfo Salvatore

La porzione di immobile al piano primo è per forma pressoché conforme alla planimetria catastale. In merito al piano secondo, invece, c'è da dire che la posizione dei tramezzi interni è variata rispetto alla planimetria catastale, per cui in effetti non solo non è più esistente il muro divisorio tra le due unità immobiliari rappresentato nelle planimetrie catastali, ma è cambiata anche la posizione del portone di ingresso dalla scala condominiale, che nella attuale posizione darebbe accesso alla unità immobiliare adiacente.

Gli appartamenti sono provvisti di impianto elettrico, telefonico, citofonico, antenna TV. Non è presente alcun impianto di riscaldamento a radiatori, ma sono presenti i climatizzatori negli ambienti principali. L'acqua calda sanitaria al piano secondo è invece ottenuta tramite una apposita caldaia a gas alloggiata nel balcone.

Gli infissi sono semplici in alluminio non a taglio termico con avvolgibili in pvc.

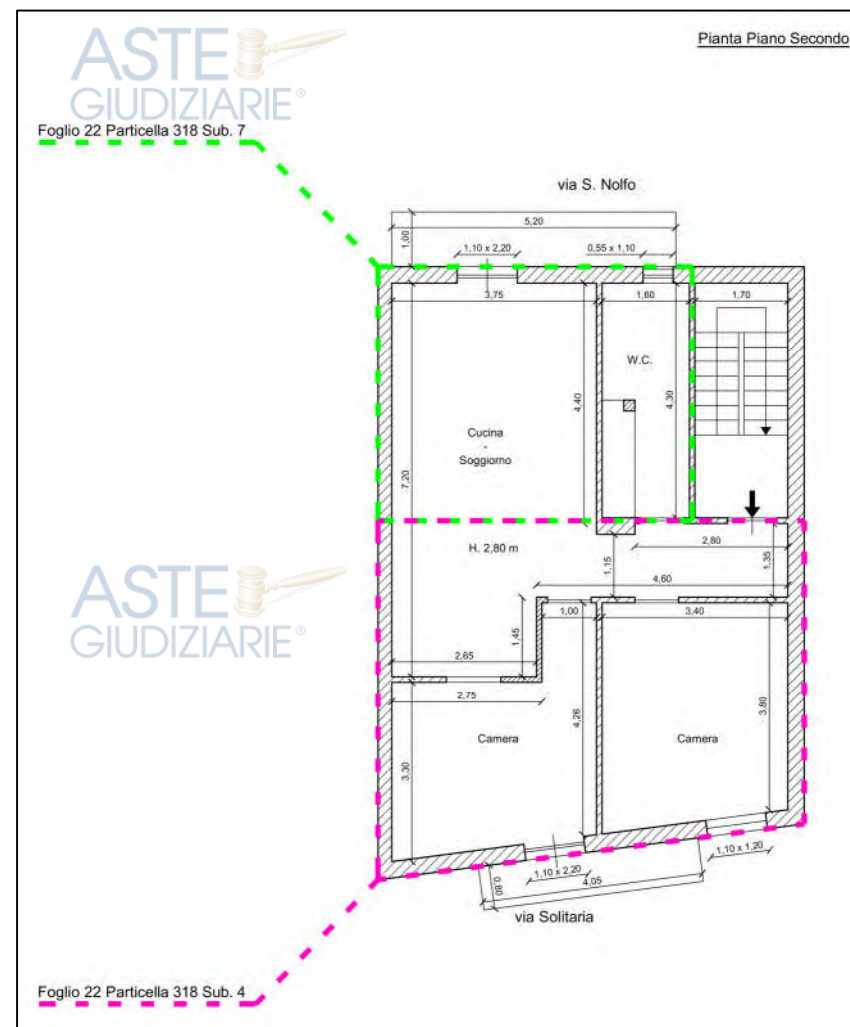
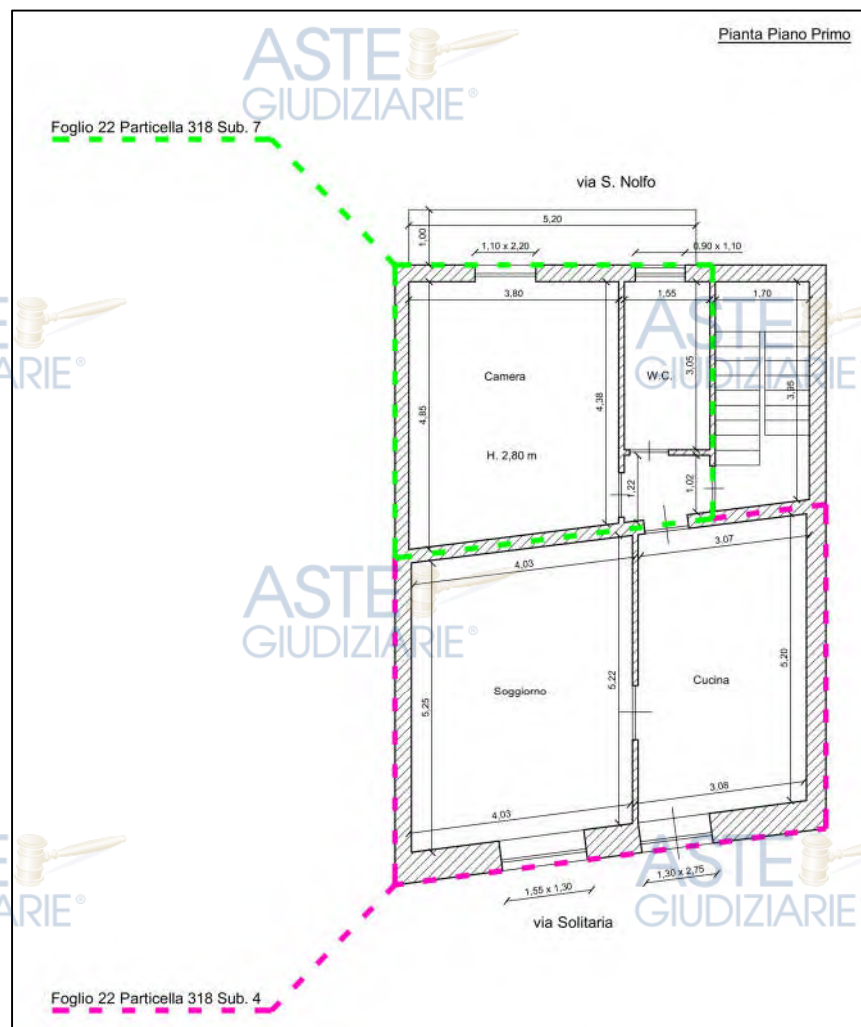
A piano primo la superficie lorda della porzione di appartamento è di 25.5 mq, mentre il balcone su via Nolfo ha una superficie di 5.2 mq.

A piano secondo la superficie lorda della porzione di appartamento è di 26.7 mq, mentre il balcone su via Nolfo ha una superficie di 5.2 mq.

La superficie commerciale, applicando i coefficienti previsti dalla norma UNI10750, è calcolata nella seguente tabella:

Descrizione	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Abitazione	Superficie abitabile lorda	52,20	100%	52,20
Balcone	Terrazzi scoperti (primi 25mq)	10,40	25%	2,60
			TOTALE	54,8

Quindi la superficie commerciale è pari a circa **54,8 mq.**



6. QUESITI 3 e 4: COSTRUZIONE POST '67 e CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto è possibile ricostruire dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Palagonia, il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari oggetto della procedura, è almeno parzialmente, abusivo.

Il documento più vecchio contenuto nel fascicolo edilizio del fabbricato risale al mese di marzo dell'anno millenovecento-ottantasei. Trattasi in particolare dell'istanza di sanatoria ai sensi della Legge Regionale 47/85 presentata in data 29/03/1986. Su tale documento si legge che i lavori abusivi sono stati ultimati nell'anno 1982 e consistono nell'ampliamento di 18,67 mq di un immobile con accesso da via Solitaria n.3 che si sviluppa su 3 piani fuori terra.

Allegati a tale istanza ritroviamo una dichiarazione del [redacted] che dice che la casa all'epoca della morte [redacted] era costituita da un piano seminterrato, un piano terra e una stanza nella terrazza di piano primo (rispetto alla via Solitaria), e che tale porzione di casa era in regola con la licenza edilizia; inoltre, lo stesso dichiara che ha eseguito abusivamente dei lavori, che sono stati ultimati nel 1982, al fine di sopraelevare il fabbricato esistente e ricavare un piano primo con restante terrazza.

All'istanza di sanatoria è allegato anche il progetto del tecnico incaricato, geom. [redacted]

[redacted]: la relazione tecnica e gli elaborati grafici confermano che alla data dell'istanza l'immobile era costituito di tre elevazioni fuori terra: un piano terra, da via Nolfo, destinato a Garage, un piano primo da via Nolfo (piano terra per la via Solitaria) e un piano secondo da via Nolfo destinato ad unica abitazione. In particolare a piano secondo è presente un piccolo terrazzino. Tale progetto di sanatoria è conforme alle planimetrie catastali del 11/01/1989 relative alle u.i. in catasto individuate al foglio 22 particella 318 sub. 2 e 3 e particella 749 sub. 3 e 4. Infine nel progetto di sanatoria si vede che la copertura del fabbricato è piana.

La Concessione Edilizia in sanatoria non è mai stata rilasciata perché mancante del pagamento di oblazione e contributo di concessione per un totale di euro 718,36, e perché mancante di copia conforme dell'avvenuto accatastamento, dell'autocertificazione sanitaria e del nulla osta del genio civile ai fini sismici. In merito a tali richieste del Comune di Palagonia si allega la determinazione rilasciata in data 28/06/2022 con protocollo n. 11128.

Nell'ipotesi che si portino a termine gli adempimenti richiesti dal Comune, vi è da rilevare che il piano secondo è stato ulteriormente ampliato abusivamente, in maniera tale da ricavare nuova volumetria dalla chiusura dell'intero terrazzino. Dalla lettura delle prescrizioni

esecutive del PRG di Palagonia e per parere del funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Palagonia, l'ulteriore abuso ad oggi non è sanabile.

Infine, sono stati realizzati abusivamente anche i lavori di trasformazione della copertura, da copertura piana a copertura a falde. Tale abuso a parere del sottoscritto può essere sanabile poiché non produce né incremento di volumetria né eccessivo incremento di carico alla struttura.

7. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Il fabbricato ricade nella zona territoriale Omogenea del vigente piano regolatore del Comune di Palagonia, indicata come "B – Completamento".

Ai sensi dell'articolo 17 delle Prescrizioni Esecutive del PRG, *"In queste zone sono ammesse nuove costruzioni, nonché la trasformazione degli edifici esistenti mediante interventi di demolizione, ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento e riduzione."*

"In queste zone la densità fondiaria non può superare i 5 mc/mq, eccetto nei casi seguenti:

- *Nei lotti interclusi con superficie non superiore a 120 mq, la densità fondiaria non può superare i 9 mc/mq;*

- *Nei lotti interclusi la cui superficie è maggiore di mq 120 e non maggiore di 200mq è ammessa la realizzazione di un volume edificato pari a 1000mc"*

"Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

È consentita l'edificazione in aderenza o in accomunamento o sul preesistente allineamento stradale o in ritiro;

È consentita la formazione di cortili, patii e chiostrine;

L'altezza massima degli edifici è pari ad una volta la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante, più l'eventuale ritiro, ed in ogni caso non può superare i ml 11 per n.3 elevazioni fuori terra, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. del 16.01.96 pubblicato nella G.U.R.I. n°29 del 5.02.1996

Nel computo delle altezze deve tenersi conto di qualsiasi elevazione facente parte della costruzione, sia a filo stradale che in arretramento rispetto allo stesso, ad eccezione della tromba della scala e del locale dei serbatoi d'acqua, i quali non possono avere un'altezza maggiore di ml 2,50".

8. QUESITO 6: CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE.

Le unità oggetto di pignoramento risultano accatastate; gli attuali identificativi catastali corrispondono con quelli riportati sul pignoramento.

L'unità immobiliare al piano terra di via Salvatore Nolfo, catastalmente al **foglio 22 particella 318 subalterno 5**, è pressoché conforme allo stato di fatto, ad eccezione di una tramezzatura interna realizzata a delimitazione del vano scala, del sottoscala e del portoncino di ingresso, in maniera tale che l'accesso alla scala avvenga da uno spazio separato rispetto al vano garage; inoltre, nel sottoscala è stato realizzato un piccolo vano dotato di vaso igienico.

L'unità immobiliare ai piani primo e secondo di via Salvatore Nolfo, catastalmente al **foglio 22 particella 318 subalterno 7**, è difforme dallo stato di fatto.

L'attuale identificativo catastale, ha subito negli anni una serie di modificazioni; in particolare l'attuale identificativo è derivato, a seguito di una Bonifica dell'identificativo catastale, dalla soppressione del precedente foglio 22 **particella 749 subalterno 6**, che a sua volta deriva, a seguito di fusione di unità immobiliari, dalla soppressione di due precedenti u.i. identificate rispettivamente alla **particella 749 subalterno 3** (piano primo) e alla **particella 749 subalterno 4** (piano secondo).

Si premette che tale unità immobiliare è **di fatto** fusa con l'unità immobiliare catastata al **foglio 22 particella 318 subalterno 4** anch'essa intestata ai medesimi proprietari.

Il caso di unica unità immobiliare catastata in più porzioni si verifica quando l'immobile ricade su due particelle; infatti l'attuale particella 318 in origine era costituita di due porzioni, la prima identificata con il numero 318 e la seconda identificata col numero 749. La bonifica catastale eseguita in data 13/11/2015 ha unificato le due particelle assegnando alla loro fusione nuovamente il numero 318; d'altro canto le unità immobiliari (i subalterni) sono rimaste catastalmente separate.

Da una ricerca storica effettuata sulla documentazione catastale risulta che tali unità immobiliari sono state tra loro sempre unite a formare una unica unità immobiliare; in particolare se si prendono le planimetrie storiche degli immobili depositate alla data del 11/01/1989 dall'allora tecnico incaricato tecnico che si è occupato della pratica di sanatoria tutt'oggi pendente, si nota l'esistenza delle porte di comunicazione tra le due unità immobiliari.

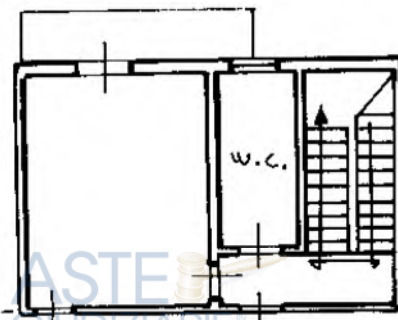
Nelle pagine che seguono sono state accostate le planimetrie catastali storiche alla data del 11/01/1989 dell'immobile pignorato e dell'adiacente immobile non pignorato in maniera tale che si possano rilevare le comunicazioni tra le due unità immobiliare catastali tutt'oggi esistenti. Le rappresentazioni dei piani primo e secondo che derivano da tale suddetto confronto sono conformi alle planimetrie del progetto allegato all'istanza di sanatoria.

Si sono anche accostate le planimetrie catastali odierne dell'immobile pignorato e dell'adiacente immobile non pignorato; si nota come in queste successive planimetrie si siano cancellate le comunicazioni tra le unità immobiliari, quasi a rappresentare che tali unità immobiliari adiacenti fossero tra loro indipendenti.

Non si capisce per quale motivo ciò sia stato fatto, ma certamente **queste attuali rappresentazioni catastali sono palesemente sbagliate.**

Foglio 22 - Particella 749 - Subalterno 3 > - Uiu soppressa

VIA NOLFO SALVATORE

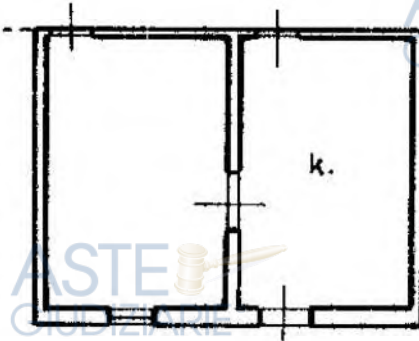


PIANTA PIANO 1°

H = 3.00 mt

PROP. STESSA DITTA

PROP. STESSA DITTA



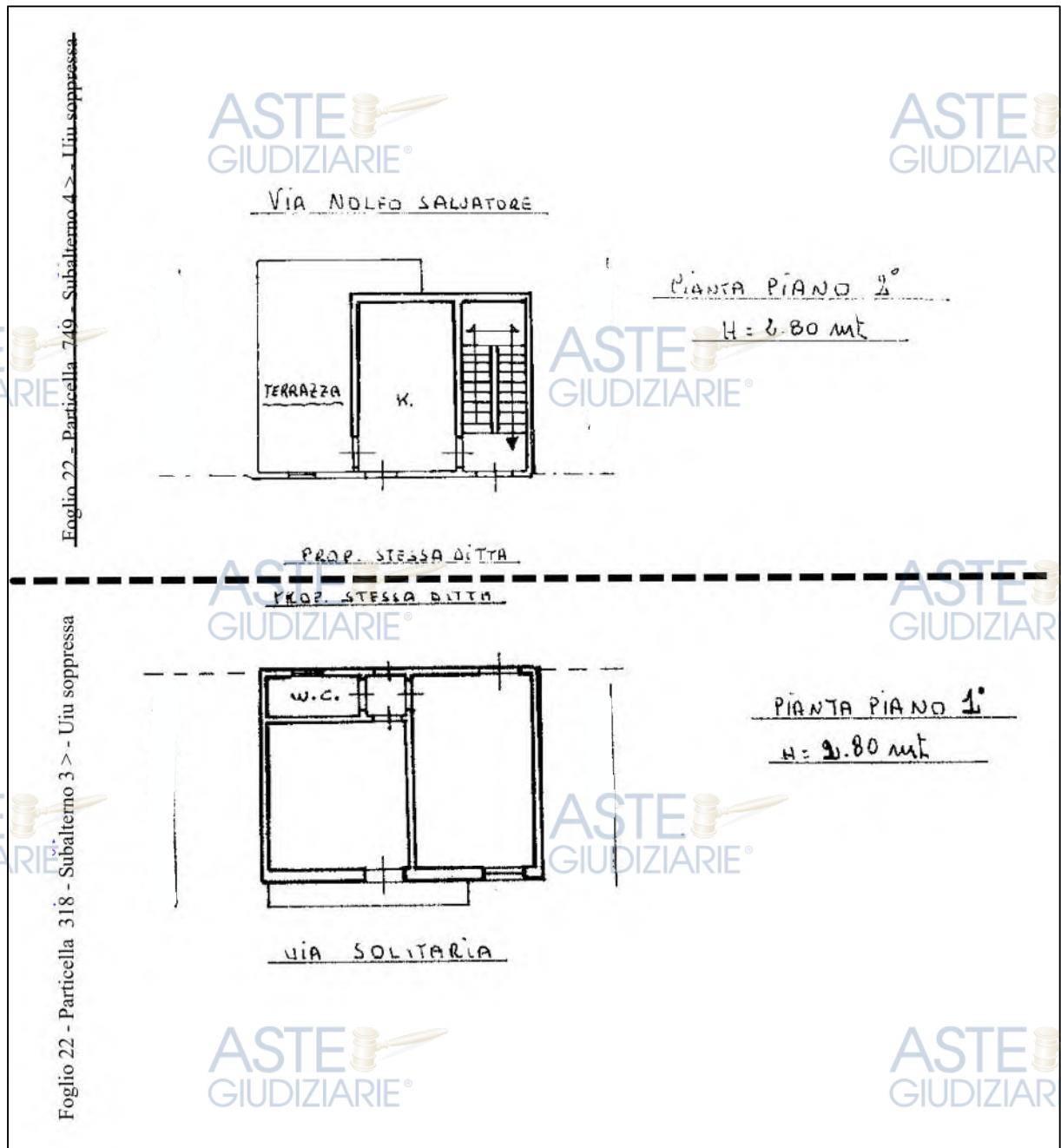
PIANTA PIANO TERRA

H = 3.00 mt.

VIA SOLITARIA

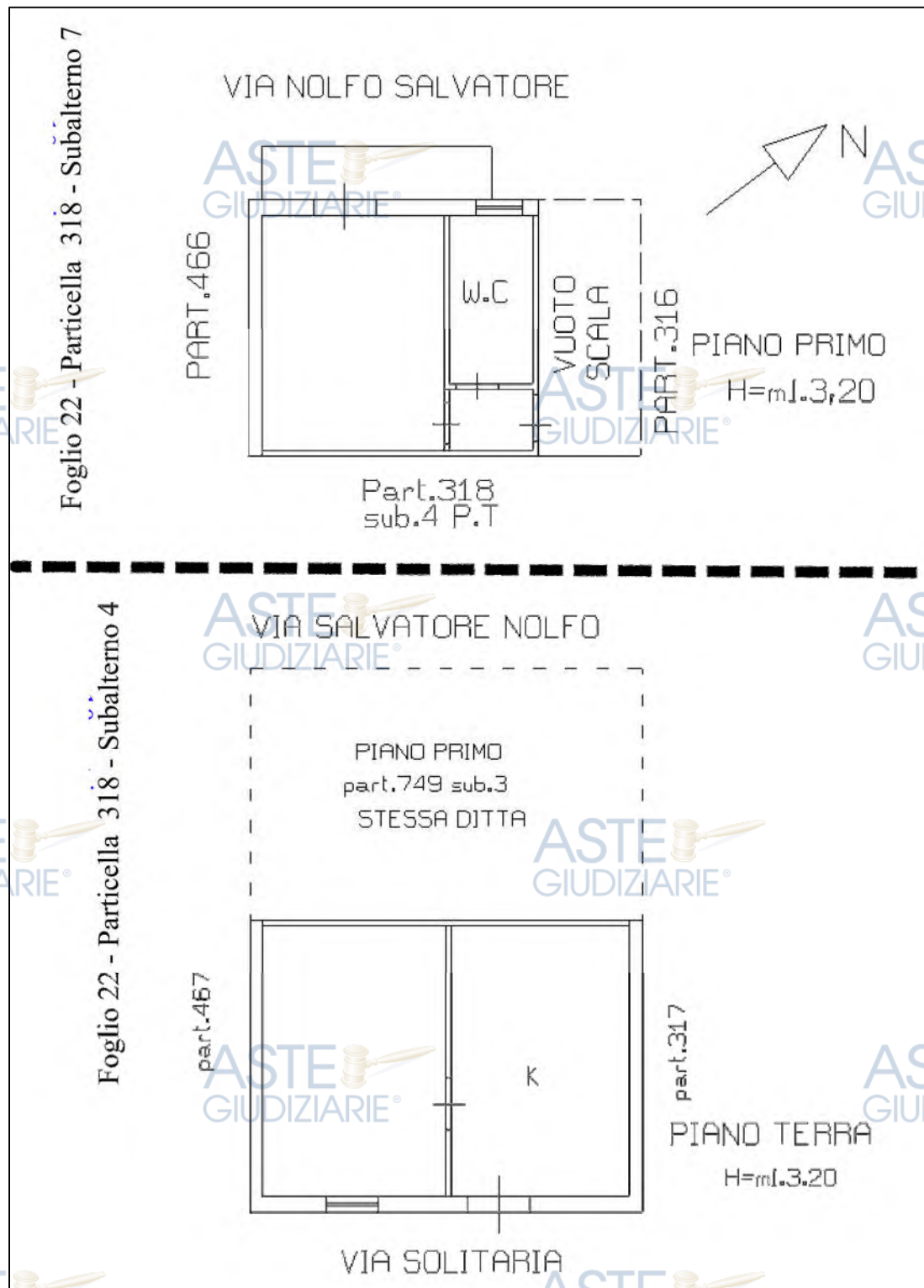
Foglio 22 - Particella 318 - Subalterno 2 > - Uiu soppressa

UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO PRIMO DI VIA NOLFO SALVATORE AL 11/01/1989

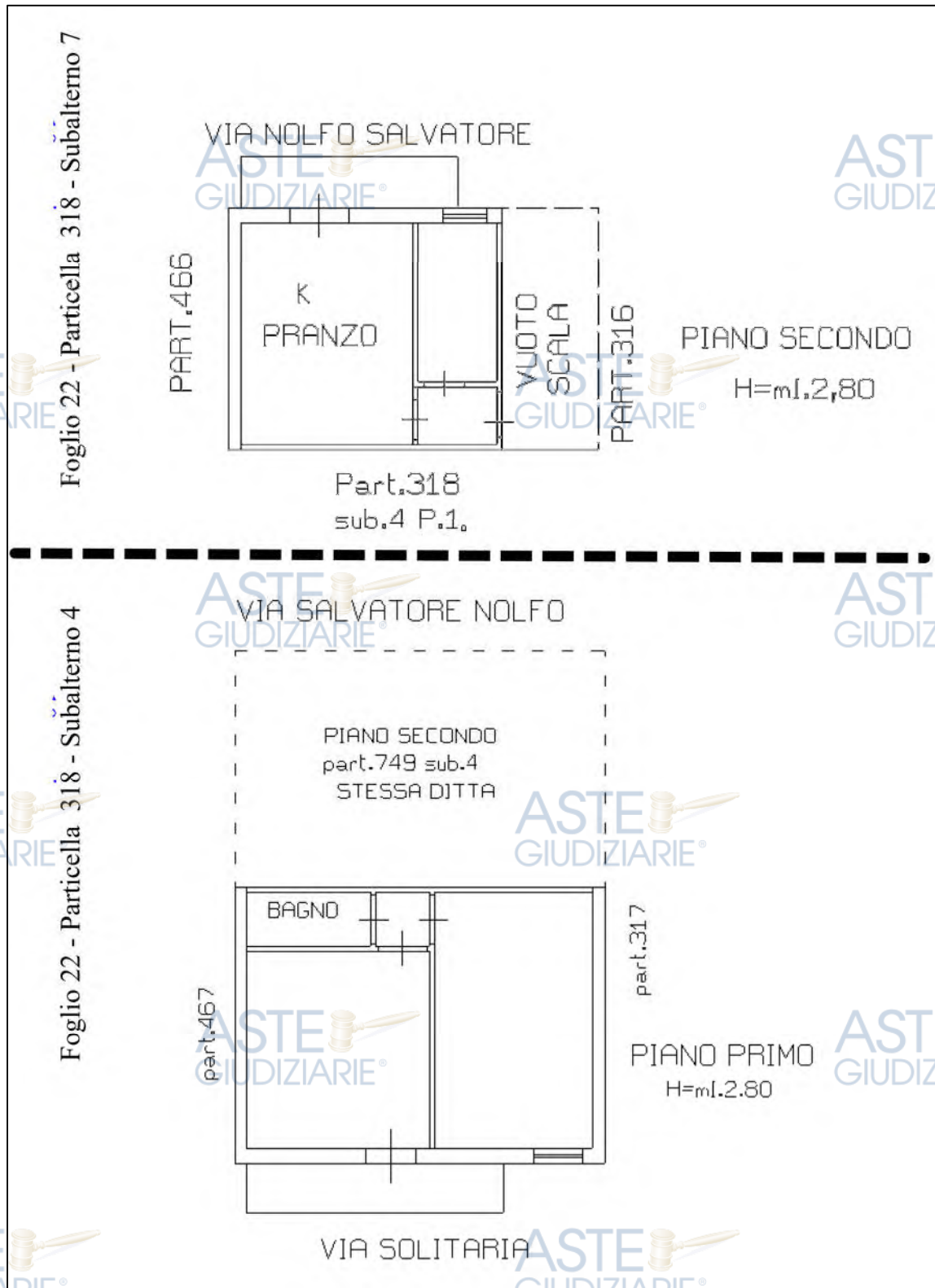
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO SECONDO DI VIA NOLFO SALVATORE AL 11/01/1989

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO PRIMO DI VIA NOLFO SALVATORE AD OGGI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO SECONDO DI VIA NOLFO SALVATORE AD OGGI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In ogni caso non esiste conformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato dal ctu. Infatti ad oggi l'intero immobile è configurato in maniera tale che l'intero piano primo è una unica unità immobiliare occupata in maniera esclusiva dalla [redacted] e famiglia, mentre il piano secondo è una unica unità immobiliare occupata in maniera esclusiva dal [redacted]. Al piano secondo risultano anche variazioni delle tramezzature interne.

In allegato, si riportano visure e planimetrie catastali estratte presso l'ufficio Territoriale di Catania.

9. QUESITO 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI.

Al momento della notifica e [redacted] ignoramento avvenuta in data 19/06/2019 gli immobili erano così intestati:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Tanto risulta sia dalla lettura delle visure catastali storiche, sia dalla lettura degli atti di provenienza.

10. QUESITO 8: PROVENIENZA DEI BENI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Le unità immobiliari così come attualmente identificate in catasto sono pervenute ai sig.ri [redacted] per successiva somma di porzioni acquisite in varie fasi:

- per Successione in morte del [redacted] proprietà;
- per Successione in morte della [redacted] proprietà;

per atto di compravendita rogato in _____ dal notaio _____ in
Catania, avente repertorio _____ e trascritto a _____ ai numeri
_____ acquisiscono dalla _____
_____ in regime di comunione legale
dei beni con le _____
In particolare, con Dichiarazione di Successione in morte _____ registrata a
_____ al numero _____ e trascritta a _____ ai numeri _____
vengono trasferiti: **vano terrano in Palagonia alla via Nolfo Salvatore in catasto all'art. 8999
foglio 22/A particella 749 classe 2, e vano terrano in Palagonia alla via Solitaria n.3, in
catasto all'art. 641 foglio 22/A particella 318.**

Con Dichiarazione di Successione _____
_____ al numero _____ e trascritta a _____ ai numeri _____
vengono trasferiti in aggiunta i seguenti immobili, che all'epoca della prima dichiarazione di
successione non erano accatastati: **due vani, cucina, WC, ripostiglio e terrazza a livello,
ubicati a 1° piano rispetto alla via Solitaria ed a secondo piano rispetto alla via Nolfo
Salvatore, in catasto al foglio 22 numero 318/3 via Solitaria 4 e al foglio 22 numero 749/4
via Nolfo Salvatore 9 piano 2.**

Con Dichiarazione di Successione in morte _____ registrata _____
numero _____ e _____ ai numeri _____ vengono
trasferiti: **1/3 del vano in Palagonia alla via Nolfo Salvatore foglio 22/A particella 749 piano
terra, e 1/3 di 2 vani terrani in Palagonia alla via Pensavalle n.4 bis foglio 22/A particella
318 piano T e S-1.**

Con atto di Compravendita del _____ rogato dal notaio _____
avente repertorio _____ e trascritto a _____ ai numeri _____ vengono
trasferiti: **la terza parte indivisa del vano terrano posto in Palagonia via Nolfo Salvatore n.7
in catasto alla partita 2990 foglio 22/A particella 749, e la terza parte indivisa del vano
terrano con scantinato posto in Palagonia via Pensavalle n.4/bis in catasto alla partita 641
foglio 22/A particella 318.**

In definitiva, ad oggi (ed anche alla data del pignoramento), il diritto di proprietà degli
immobili pignorati spetta a:

- _____ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

- per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni (
- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- per la quota di 2/12 del diritto di proprietà, in comunione legale dei beni (

Dalla consultazione degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e dalla lettura degli elenchi sintetici delle formalità riguardanti gli immobili in questione, si individuano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti su tutti gli immobili:

1) ISCRIZIONE CONTRO Registro Particolare
Pubblico ufficiale
derivante da
DEBITORE

2) TRASCRIZIONE - Registro Particolare
DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: 1

3) Rettifica a

Si allegano alla presente le visure storiche e gli elenchi sintetici delle formalità relative agli immobili in questione.

11. QUESITO 9: STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per determinare il valore di mercato degli immobili si ricorrerà a due metodi di stima, uno di tipo sintetico comparativo e l'altro per capitalizzazione del reddito; dei due valori ricavati si utilizzerà il valore medio.

La stima sintetico-comparativa si esegue facendo riferimento a valori unitari a metro quadrato rappresentativi dei prezzi di vendita per analoghi fabbricati ricadenti nella stessa zona, rilevati in un periodo prossimo a quello di stima del bene. Il valore di mercato dell'immobile si ricaverà quindi moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la superficie commerciale del bene.

La stima per capitalizzazione del reddito si esegue invece facendo riferimento al canone di locazione applicabile ad immobili simili a quello da valutare, ubicati nella stessa zona e rilevati in periodi prossimi a quello di stima. In questo caso, il valore di mercato dell'immobile si calcola dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione.

Al valore di mercato dell'immobile risultante andranno detratti eventuali oneri per sanatoria o altro.

I valori di riferimento del valore unitario a metro quadro e del canone di locazione applicabile, verranno desunti dalle ultime tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2022.

Nella tabella di seguito riportata si riassumono i valori pubblicati dall'agenzia delle entrate.

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valori di Locazione [€/mq·mese]	
			Min	Max	Min	Max
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	400	600	1,4	2,1
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Box	390	580	1,6	2,4

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono a immobili con stato conservativo normale ed a superfici degli immobili lorde.

Per ogni tipologia edilizia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblica un campo di valori di mercato ed un campo di valori di Locazione compreso tra un valore minimo ed uno massimo. La scelta del valore corretto da applicare è fatta considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e la posizione. I valori possono essere incrementati o diminuiti nei casi in cui lo stato conservativo sia superiore o inferiore al normale, o se le caratteristiche del fabbricato ne consentono una maggiore o minore valutazione.

In questo caso si possono considerare, per gli immobili ai piani primo e secondo, uno stato conservativo normale e quindi una valutazione media, mentre per il garage si sceglie, viste le condizioni di finitura, il valore minimo.

I valori utilizzati nella valutazione saranno i seguenti:

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€ /mq]	Valori di Locazione [€ /mq-mese]
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Abitazioni civili	500	1,75
Via Nolfo Salvatore – zona B1	Residenziale	Box	390	1,6

Si ribadisce che si ritiene antieconomica la vendita dell'unità immobiliare al sub.7 in assenza del pignoramento di anche il sub.4; tuttavia il sottoscritto, pur dichiarandosi disponibile alla stima delle unità di fatto esistenti, procederà esclusivamente alla valutazione delle porzioni di immobili pignorati.

Metodo Sintetico-Comparativo

Per ognuno degli immobili verrà moltiplicato il valore unitario di mercato per la superficie commerciale rilevata.

MOTEDO DI STIMA: Sintetico-comparativa					
Immobile	Indirizzo	Identificazione catastale [Foglio22 Particella 318]	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Mercato [€/mq]	Valore di Mercato [€]
1	via Nolfo - piano Terra	sub.5	33,4	€ 390,00	€ 13 026,00
2	via Nolfo - piano Primo e Secondo	sub.7	54,8	€ 500,00	€ 27 400,00
					€ 40 426,00

Metodo per Capitalizzazione dei Redditi

Moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale, si ricaverà la rendita mensile lorda per locazione dell'immobile.

Per determinare il reddito annuo netto si moltiplicherà la rendita mensile lorda per 12 mensilità, e quindi verranno decurtate le spese annue sostenute (per Imposte, manutenzioni e spese generali), considerando una aliquota per spese del 35%.

Il valore di Mercato, infine, sarà ricavato dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione stimato pari a 0,03.

MOTEDO DI STIMA: Capitalizzazione del reddito					
Immobile	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Locazione [€/mq.mese]	Reddito mensile Lordo [€/anno]	Reddito Annuo Netto (65%) [€/anno]	Valore di Mercato (saggio = 0,03) [€]
1	33,4	€ 1,60	€ 53,44	€ 416,83	€ 13 894,40
2	54,8	€ 1,75	€ 95,90	€ 748,02	€ 24 934,00
					€ 38 828,40

La media dei due valori di mercato degli immobili risulta essere pari a:

MEDIA DELLE STIME					
Immobile	Identificazione catastale	STIMA 1 metodo sintetico-comparativo	STIMA 2 metodo di capitalizzazione	VALORE MEDIO	millesimi
1	foglio 22 particella 318 sub.5	€ 13 026,00	€ 13 894,40	€ 13 460,20	340
2	foglio 22 particella 318 sub.7	€ 27 400,00	€ 24 934,00	€ 26 167,00	660
				€ 39 627,20	1000

L'immobile 1, il garage, è pressoché conforme al progetto da sanatoria ed alla planimetria catastale, se non per quanto già detto al capitolo 8 di questa relazione di stima.

L'immobile 2, le porzioni di appartamento a piano primo e secondo di via Nolfo, è difforme sia al progetto di sanatoria sia alle planimetrie catastali.

I costi per la sanatoria pendente dovranno essere distribuiti tra i due immobili in parti proporzionali al valore degli stessi immobili; al valore dell'immobile 2 dovrà essere detratto il costo per la demolizione del più recente volume abusivo realizzato e il costo dei lavori necessari per separare la porzione rappresentata sull'attuale planimetria catastale dall'immobile di fatto esistente; infine, per ognuno dei due immobili si dovranno sostenere i costi per conformare la situazione catastale alla situazione esistente.

Tali costi, ai fini della vendita degli immobili, dovranno essere detratti dal valore di mercato degli stessi.

I costi per ultimare la sanatoria si stimano in complessivi euro 3500,00 di cui euro 718,36 per oneri da pagare al Comune, euro 2250,00 per certificazione di idoneità sismica e euro

531,64 per certificazione di conformità igienico-sanitaria. Tali costi sono da suddividere così tra le unità immobiliari: immobile 1 → € 1.190,00; immobile 2 € 2.310,00;

I costi per la demolizione del volume abusivo nell'immobile 2, si stimano in € 6.000,00.

I costi per ricostruire i muri divisorii tra le particelle 7 e 4, per la modifica degli impianti idrici e igienico-sanitari nonché per la fornitura e posa in opera di nuovo portone di ingresso, si stimano in € 5.000,00.

Infine i costi per la rettifica catastale ammontano per ogni unità immobiliare a circa € 500,00.

Pertanto, applicando tali riduzioni di valore, la somma da porre a base d'aste per la vendita degli immobili saranno:

- **IMMOBILE 1** € 13.460,20 - € 1.190,00 - € 500,00 = **€ 11.770,20**
- **IMMOBILE 2** € 26.167,00 - € 2.310,00 - € 6.000,00 - € 5.000,00 - € 500,00 = **€ 12.857,00**

12. QUESITO 10: EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI e DIVISIONE IN NATURA

Tutte le unità immobiliari, così come sopra formate e nelle condizioni anzidette, sono potenzialmente vendibili separatamente pertanto i possibili lotti di vendita saranno i seguenti:

LOTTO 1 Garage in Palagonia a piano terra, con accesso dalla via Nolfo Salvatore n.7, in catasto al foglio 22 particella 318 subalterno 5; quota di 1/1 del diritto di proprietà. Valore di Mercato € 13.460,20, prezzo a base d'asta di € 11.770,20.

LOTTO 2 Civile Abitazione in Palagonia a piano primo e secondo, con accesso dalla via Nolfo Salvatore n.9, in catasto al foglio 22 particella 318 subalterno 7; quota di 1/1 del diritto di proprietà. Valore di Mercato € 26.167,00, prezzo a base d'asta di € 12.857,00.

13. QUESITO 11: STATO DI DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono occupati dagli odierni proprietari.

Non sono presenti oneri di natura condominiale.

14. QUESITO 12: EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non grava sugli immobili alcun provvedimento espropriativo.

15. QUESITO 13: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In sede di sopralluogo è stato possibile eseguire il rilievo geometrico e quello fotografico dell'immobile. Il risultato dell'elaborazione di tali rilievi è riportato in allegato alla presente.

16. QUESITO 14: DESCRIZIONE PER L'AVVISO DI VENDITA

Premesso quanto già detto nei capitoli precedenti, gli immobili possono così essere sinteticamente descritti:

LOTTO 1: Unità immobiliare adibita a garage in mediocre stato di conservazione, ubicata a piano terra di un fabbricato situato a Palagonia in via Salvatore Nolfo n.7, individuato in catasto al foglio 22 part. 318, sub. 5; è costituita da un monovano e un vano sottoscala con servizio igienico. L'Unità Immobiliare ha superficie commerciale di 33,4 mq.

LOTTO 2: Unità immobiliare adibita a civile abitazione in normale stato di conservazione, ubicata a piano primo e secondo di un fabbricato situato a Palagonia in via Salvatore Nolfo n.9, individuato in catasto al foglio 22 part. 318 subalterni 7; è costituita da 1 camere da letto, 1 cucina, 2 W.C., con 2 balconi verso la via Nolfo. L'Unità Immobiliare ha superficie commerciale di 54,8 mq.

17. QUESITO 15: PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare ai piani primo e secondo adibita ad appartamento è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica. Il sottoscritto ha redatto l'attestazione di prestazione energetica, ma si ritiene tecnicamente opportuno che venga rideterminata sulla base della situazione di fatto degli immobili.



18. CONCLUSIONI

La presente procedura esecutiva interessa 2 unità immobiliari nel Comune di Palagonia.

Le unità immobiliari non sono regolari né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista catastale.

L'immobile pignorato al foglio 22 particella 318 sub. 7 è solo porzione di immobili di maggiore consistenza. La vendita di tale immobile così come catastalmente individuato è, a parere del sottoscritto, antieconomica. Sarebbe opportuno estendere il pignoramento all'immobile catastalmente individuato al foglio 22 particella 318 sub.4.

Nell'ipotesi sopra prospettata il sottoscritto si rende disponibile alla stima delle unità immobiliari di fatto esistenti.

Il valore commerciale complessivamente stimato per gli immobili è pari ad **euro 39.627,20**, di cui **euro 13.894,40** per il garage a piano terra, **euro 26.167,00** per l'appartamento a piano primo e secondo.

Viste le spese stimate per la regolarizzazione del fabbricato, gli immobili possono essere proposti in vendita rispettivamente a:

- **Immobile 1:** € 11.770,20
- **Immobile 2:** € 12.857,00

per un totale di euro 24.627,20

Le unità immobiliari possono essere vendute singolarmente, per cui si sono individuati 2 lotti.

Tanto si doveva in adempimento al proprio mandato; si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Caltagirone 08/01/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Corrente

