

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
DOTT. ARCH. GIUSI BRIGHINA**

*Viale Europa n. 6 - Via S. Foti n° 35 / C.Cand. "Il Trittico"
95041 Caltagirone (CT)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO**

Procedura Esecutiva n. 86/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
*Il CTU
Dott. Arch. Giuseppina Brighina*

Caltagirone, 22 luglio 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
QUESITO 1 - identificazione dei beni.....	6
QUESITO 2 - completezza della documentazione.....	10
QUESITO 3 - proprietà dei beni.....	10
QUESITO 4 - correttezza dei dati.....	11
QUESITO 5 - provenienza dei beni.....	11
QUESITO 6 - eventuale documentazione mancante.....	12
QUESITO 7 - accastatamento dei beni.....	12
QUESITO 8 - formalità sui beni.....	13
QUESITO 9 - destinazione urbanistica.....	14
QUESITO 10 - descrizione dei beni.....	15
QUESITO 11 - conformità dei beni.....	15
QUESITO 12 - conformità urbanistica.....	16
QUESITO 13 - occupazione dei beni.....	16
QUESITO 14 - divisibilità dei beni.....	17
QUESITO 15 - elementi utili per la vendita.....	17
QUESITO 16 - stima dei beni.....	18
QUESITO 17 - divisione in lotti.....	21
QUESITO 18 - documentazione fotografica.....	21

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO

Procedura Esecutiva n. 86/2009

Premessa

Io sottoscritta Arch. Giuseppina Brighina, con studio tecnico a Caltagirone in Viale Europa n. 6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 1221, sono stata nominata dalla S.V. quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto con provvedimento del 30/12/2009 e all'udienza del 19/01/2010 mi è stato conferito incarico di stima; quindi pronunciando la formula di rito ho dichiarato di accettare l'incarico, relativo ai seguenti quesiti:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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 e inidonei;*
- 3. accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 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, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la 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 pedissequamente 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/i bene/i 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 normativa 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 (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), 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 del debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, 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 il 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 dei beni (ad es. 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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)
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 (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca planimetria catastale dei fabbricati.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Effettuato l'esame preliminare degli atti, con Racc. A/R del 7/6/2010 comunicavo alle parti, convocandole sui luoghi, che il 17/6/2010 alle ore 16.00 mi sarei recata presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito a Grammichele in C/da Piano Cugni, per dare avvio alle operazioni peritali.

Così il 17/6/2010 alle ore 16.00 mi recavo presso l'immobile pignorato ma né le parti, né persone da esse delegate si presentavano al sopralluogo (*Allegato 1- verbale di sopralluogo*).

In assenza del debitore non è stato possibile, dunque, avere accesso all'interno dell'immobile pignorato, che al momento del sopralluogo risultava disabitato. Alle ore 16.35 dichiaravo concluso il sopralluogo.

Dopo aver accertato che l'attuale residenza del debitore risulta differente da quella riportata in atti, riconvocavo le parti per il giorno 1/7/2010 alle ore 16.00.

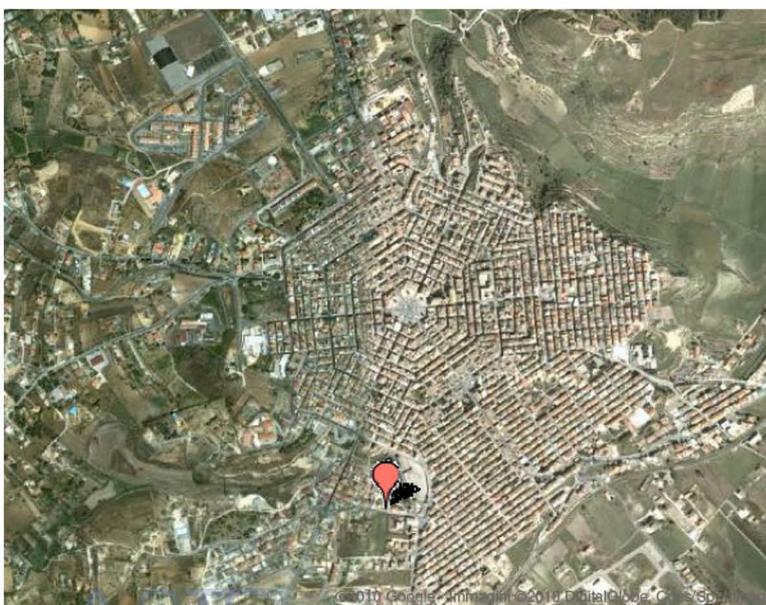
Giorno 1/7/2010 mi recavo presso l'immobile di C/da Piano Cugni a Grammichele e alla presenza del debitore prendevo visione dell'immobile pignorato, effettuandone il rilievo metrico e fotografico.

Dichiaravo concluso il sopralluogo alle ore 16.30. (*Allegato 1- verbale di sopralluogo*).

QUESITO 1

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Grammichele in C/da Piano Cugni, oggi Corso Italia, al civico n. 14 (*Allegato 2 - mappa catastale*), zona di nuova



espansione della città identificata nel vigente PRG del Comune di Grammichele come zona "Btr - zona parzialmente o totalmente edificata" (*Allegato 6 - certificato di destinazione urbanistica*).

Foto satellitare del territorio di Grammichele con l'ubicazione dell'immobile.

Questa l'identificazione catastale dell'immobile:

- Foglio n. 35, part. 1116, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani
rendita Euro 70,50 (Lire 136.500), piano terra (*Allegato 3 – visura catastale*)

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il bene pignorato si trova al piano terra di un fabbricato di due piani (Foto 1) e costituisce una porzione di un unico immobile più grande, che comprende anche un appartamento al piano superiore (cui si accede dal medesimo ingresso dell'immobile in esame) e un opificio per il trattamento dei mangimi al piano terra, esclusi dal presente pignoramento e di cui non vi è alcuna indicazione nell'atto di compravendita dell'immobile in esame (*Allegato 7 – atto di compravendita*), di cui si è estratta copia presso la Conservatoria dei RR.II.

L'immobile in esame è composto da due locali, cui si accede da un disimpegno comune posto all'ingresso (Foto 2):

- uno ha destinazione di tipo abitativo con cucina-pranzo, cucinino e un piccolo bagno;
- l'altro, invece, è utilizzato come laboratorio/deposito (Foto 3) di pertinenza del retrostante opificio e con esso comunicante. Questo locale ha anche un ingresso indipendente dal Corso Italia.

L'articolazione dell'immobile rilevata al momento del sopralluogo è quella evidenziata nel disegno riportato in allegato (*Allegato 4 – pianta dell'immobile*).



FOTO 1 – Prospetto su Corso Italia



FOTO 2 – L'ingresso



FOTO 3 – Il laboratorio/deposito

Nel disimpegno di ingresso dell'abitazione è posta la scala che collega il piano terra con il piano superiore (Foto 4).



FOTO 4 – La scala dell'ingresso

In totale l'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq 88, di cui mq 38 è la superficie lorda del laboratorio/deposito.

RIEPILOGO

C/da Piano Cugni (Corso Italia n. 14) – Piano terra					
Dati catastali					
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza
35	1116	-	A/4	2	3,5 vani
Superficie lorda complessiva mq 88 (di cui mq 38 sup. non residenziale e mq 50 sup. residenziale)					

Lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo (*Allegato 4 – pianta dell'immobile*) risulta parzialmente difforme da quanto riportato nella planimetria catastale (*Allegato 5 – pianta catastale dell'immobile*), dove non solo non è indicato il collegamento con il piano superiore, ma non risulta neanche alcun varco di comunicazione con i locali retrostanti.

Nella planimetria catastale, inoltre, è indicato un ulteriore vano accanto al laboratorio/deposito di cui, però, non è stata rilevata traccia alcuna al momento del sopralluogo, poichè laddove è indicato tale vano sorge un fabbricato indipendente dall'immobile in esame e in alcun modo comunicante con esso.

Per quanto riguarda i confini, dal sopralluogo si è rilevato che l'immobile confina su due lati con altre abitazioni, sul fronte principale con il Corso Italia e sul retro con un opificio destinato alla lavorazione di mangimi, con il quale, per l'appunto, risulta in comunicazione.

I confini, per come risultanti dall'atto di compravendita dell'immobile (*Allegato 7 – atto di compravendita*), sono i seguenti: da un lato proprietà di [REDACTED], dall'altro proprietà di [REDACTED] e dall'altro il Corso Italia.

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 e inidonei.

La documentazione in atti risulta completa ai sensi dell'art.567 c.p.c.



QUESITO 3

Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Dalla certificazione notarile in atti e dal contratto di compravendita dell'immobile, di cui si produce copia in allegato (*Allegato 7 – atto di compravendita*), risulta che il debitore ha la piena proprietà dell'immobile pignorato, avendolo acquistato con atto n. 5292 di rep. n. 1967 di racc. rogato dal Notaio Filippo Azzia in Caltagirone in data 7/12/1995.

Il bene non risulta in comproprietà con altri soggetti.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Grammichele risulta che il debitore ha contratto matrimonio in data [REDACTED] e che in data [REDACTED] ha presentato ricorso presso il Tribunale di Caltagirone per la separazione personale tra i coniugi, come si rileva dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Grammichele (*Allegato 8 – certificato di matrimonio*).



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.

Non si rilevano difformità nei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si segnala, però, che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non risulta indicata la consistenza dell'immobile.

QUESITO 5

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Per quanto attiene alla provenienza del bene, dalla certificazione notarile in atti e dal contratto di compravendita dell'immobile si rileva che il debitore esecutato ha acquistato l'immobile in oggetto dal [REDACTED] (nato a [REDACTED] e il [REDACTED]) con atto di compravendita del [REDACTED] (rep. n. 5292, racc. n. 1967), registrato presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone in data [REDACTED] al [REDACTED]. Il venditore aveva a sua volta acquistato il bene con atto del 12/12/1957 ai rogiti del Notaio Antonio Vacirca in Grammichele, trascritto il 29/12/1957 ai nn. 36790/30578.

Per quanto riguarda le trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, dalla certificazione notarile in atti si rileva che sull'immobile in esame sono registrate le seguenti formalità:

- 1. ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Caltagirone (sez. Grammichele) del 12/6/2007, iscritta in data 23/7/2007 ai nn. 53590/14780, in favore del Credito Siciliano s.p.a. con sede in Palermo contro il debitore esecutato e altri debitori su altri beni, per un importo totale di € 100.000,00;

2. **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 5/5/2008, iscritta in data 17/4/2009 ai nn. 24632/6534, in favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna (creditore procedente) contro il debitore esecutato, per un importo totale di € 60.000,00;
3. **pignoramento immobiliare** notificato il 28/7/2009, trascritto in data 5/8/2009 ai nn.46453/29078, in favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna contro il debitore esecutato.

Dalla documentazione in atti si rileva, altresì, che al di fuori delle formalità su elencate nel ventennio antecedente al pignoramento non sono registrate altre iscrizioni e trascrizioni sul bene. Non vi sono, inoltre, pignoramenti precedenti a carico delle stesse persone e sugli stessi beni.

QUESITO 6

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

In merito al quesito si fa presente che la documentazione risulta completa.

QUESITO 7

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento

L'immobile pignorato risulta censito presso l'Ufficio del Territorio di Catania al foglio n. 35, particella n. 1116, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani.

La planimetria in atti presso il catasto edilizio urbano (*Allegato 5 – pianta catastale dell'immobile*) evidenzia, però, una consistenza dell'immobile parzialmente difforme da quella rilevata nel corso del sopralluogo, che è quella rappresentata nel disegno

riportato all'Allegato 4. Risulta, infatti, indicato nella planimetria catastale un vano non comunicante con gli altri che, per come constatato al momento del sopralluogo, non ha alcuna relazione con l'immobile in esame, dato che laddove è indicato tale vano sorge, invece, un fabbricato diverso da quello in esame e con il quale esso non risulta in alcun modo comunicante.

Anche la classificazione catastale risulta difforme in quanto riferita esclusivamente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo economico), mentre parte dell'immobile è destinata a laboratorio/deposito.

QUESITO 8

accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dalla documentazione in atti, si rileva che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Caltagirone (sez. Grammichele) del 12/6/2007, iscritta in data 23/7/2007 ai nn. 53590/14780, in favore del Credito Siciliano s.p.a. con sede in Palermo contro il debitore esecutato e altri debitori su altri beni, per un importo totale di € 100.000,00;
- 2. ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 5/5/2008, iscritta in data 17/4/2009 ai nn. 24632/6534, in favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna (creditore procedente) contro il debitore esecutato, per un importo totale di € 60.000,00;

3. pignoramento immobiliare notificato il 28/7/2009, trascritto in data 5/8/2009 ai nn.46453/29078, a favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna contro il debitore esecutato.



Le formalità da cancellare sono:

- **ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 5/5/2008, iscritta in data 17/4/2009 ai nn. 24632/6534, in favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna (creditore procedente) contro il debitore esecutato, per un importo totale di € 60.000,00;
- **pignoramento immobiliare** notificato il 28/7/2009, trascritto in data 5/8/2009 ai nn.46453/29078, a favore di Unicredit Leasing s.p.a. con sede in Bologna contro il debitore esecutato.



QUESITO 9

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

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grammichele (*Allegato 6*) risulta che l'immobile ricade in una zona di nuova espansione della città, identificata nel vigente PRG del Comune di Grammichele come zona "Btr – zona parzialmente o totalmente edificata".



Inoltre, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalle visure catastali rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catania risulta che l'immobile ha la seguente destinazione d'uso: abitazione di tipo popolare.



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.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

L'immobile è ubicato nel Comune di Grammichele in Corso Italia n. 14, località c/da Piano Cugni. Si trova al piano terra di un fabbricato di due elevazioni ed è costituito da un locale adibito a laboratorio/deposito e da un locale ad uso abitativo. Ha una superficie lorda di mq 88 di cui mq 38 è la superficie lorda del laboratorio/deposito (calpestabile mq. 31,2) e mq. 50 è la superficie del locale ad uso abitativo (calpestabile mq. 38,4 di cui mq. 8 ad uso comune).

I confini, per come risultanti dall'atto di compravendita dell'immobile (*Allegato 7*), sono i seguenti: da un lato proprietà di [REDACTED] dall'altro proprietà di [REDACTED] e dall'altro il Corso Italia.

Questi i dati catastali attuali dell'immobile: Foglio n. 35, part. 1116, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani rendita Euro 70,50 (Lire 136.500), piano terra (*Allegato 3 -visura catastale*).

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 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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli attuali per quanto attiene all'individuazione catastale e fisica dell'immobile, pur non essendo indicati nell'atto di pignoramento né la via né il numero civico.

Si è rilevato, tuttavia, che la situazione catastale, sia quella attualmente registrata presso l'Ufficio del Territorio di Catania sia quella documentata in atti, è parzialmente difforme dalla reale conformazione e distribuzione dell'immobile, per come già dettagliato in risposta ai quesiti 1 e 7.

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 (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica, dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) si rileva che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1/9/1967 in conformità allo strumento urbanistico all'epoca vigente.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grammichele non si sono rilevate irregolarità in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

QUESITO 13

Accerti se i beni pignorati siano occupati del debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava abitato. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio di Caltagirone dell'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di affitto dell'immobile, come certificato dallo stesso ufficio (*Allegato 9 – certificazione Agenzia delle Entrate*).

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) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il 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.

L'immobile non risulta pignorato *pro quota*. Infatti, dalla documentazione in atti e dalla ulteriore documentazione acquisita, si è accertato che il debitore esecutato risulta l'unico proprietario dell'immobile in virtù di atto di compravendita del 7/12/1995 (rep. n. 5292, racc. n. 1967), registrato presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone in data 20/12/1996 al n. 2359.

QUESITO 15

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.)

Abitazione di tipo economico in C/da Piano Cugni, oggi Corso Italia n. 14, nel Comune di Grammichele, ricadente in zona "Btr - zona parzialmente o totalmente edificata" del vigente P.R.G.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato di due elevazioni ed è stato edificato in epoca antecedente al 1967; è in buono stato di conservazione e ha una superficie lorda complessiva di mq. 88,00. Esso, però, è una porzione di un fabbricato più grande (escluso dal pignoramento) con il quale comunica.

Non sussistono vincoli sul bene.

Tipologia dei beni

Il bene è classificabile con due differenti tipologie immobiliari, che possono costituire due lotti indipendenti:

- LABORATORIO/DEPOSITO con una superficie lorda di mq. 38, ingresso indipendente dal Corso Italia e due aperture che lo mettono in comunicazione con il resto dell'immobile pignorato e con un retrostante opificio, che non rientra, però, tra i beni oggetto del pignoramento;
- LOCALE AD USO ABITATIVO avente una superficie lorda di mq. 50, costituito da un ampio vano con annesso cucinino e bagno e da un disimpegno, che dà accesso anche al piano soprastante (escluso dal presente pignoramento).

C/da Piano Cugni (Corso Italia n. 14) – Piano terra					
Dati catastali					
<i>Foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>
35	1116	-	A/4	2	3,5 vani
Superficie lorda complessiva mq 88					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ mq 38 sup. deposito ▪ mq 50 sup. locale ad uso abitativo 					

QUESITO 16

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

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, *stima comparativa diretta* e *stima per capitalizzazione del reddito*, assumendo come valore dell'immobile la media dei valori così ricavati.

Con la *stima comparativa diretta* la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa

zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$Vm = p \times S$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

La stima per capitalizzazione del reddito è riferita, invece, alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$Vm = Rb/r$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

Rb = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

I valori applicati per la stima degli immobili sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre dell'anno 2009.

Questi i valori registrati nelle macroaree di riferimento:

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE : C.DE VALVERDE-GIANDRITTO-BISAMARE-PALAZZOTTO-MENDOLARA-PIANO CUGNI-CONZO-SANTUZZA-GABELLA

Stima comparativa diretta

- LABORATORIO/DEPOSITO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	650	L	1,9	2,8	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,6	2,2	L

Si ritiene congruo il prezzo di € 550,00 al metro quadrato

Superficie Lorda = mq. 38,00

Valore di mercato = €/mq 550,00 x mq. 38,00 = € 20.900,00



▪ LOCALE AD USO ABITATIVO

Si ritiene congruo il prezzo di € 600,00 al metro quadrato

Superficie Lorda = mq. 50,00

Valore di mercato = €/mq 600,00 x mq. 50,00 = € 30.000,00



Stima per capitalizzazione del reddito

▪ LABORATORIO/DEPOSITO

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 250,00.

- € 250,00 x 12 mesi = € 3.000,00

- a detrarre il 25% per oneri, tasse, etc.:

€ 3.000,00 x 25% = € 750,00

- reddito netto annuo:

€ 3.000,00 - € 750,00 = € 2.250,00



- considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

(€ 2.250,00 x 100) : 4 = € 56.250,00

▪ LOCALE AD USO ABITATIVO

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 200,00.

- € 200,00 x 12 mesi = € 2.400,00

- a detrarre il 25% per oneri, tasse, etc.:

€ 2.400,00 x 25% = € 600,00

- reddito netto annuo:

€ 2.400,00 - € 600,00 = € 1.800,00



- considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

$$(\text{€ } 1.800,00 \times 100) : 4 = \underline{\text{€ } 45.000,00}$$



Media dei valori ottenuti dalla stima

Dalla media dei valori ottenuti dalle due stime, si ricavano i valori di mercato attribuiti ai due lotti:

LABORATORIO/DEPOSITO	$\rightarrow \text{€ } (20.900,00 + 56.250,00) : 2 =$	€ 38.575,00
LOCALE AD USO ABITATIVO	$\rightarrow \text{€ } (30.000,00 + 45.000,00) : 2 =$	€ 37.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE		$\rightarrow \text{€ } 38.575,00 + \text{€ } 37.500,00 =$
		€ 76.075,00

Valore di mercato complessivo del bene \Rightarrow € 76.075,00



Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

In considerazione della consistenza e della superficie dell'immobile in esame, per facilitare le operazioni di vendita si potrebbe procedere a separare il laboratorio/deposito dal resto dell'immobile; in tal caso si renderebbe, però, necessaria la realizzazione di opere murarie per chiudere i varchi che lo mettono in comunicazione con la restante parte dell'immobile e con il retrostante opificio.

La parte rimanente dalla divisione, pur se di dimensioni ridotte, potrebbe avere comunque una sua autonomia funzionale, in quanto si configura come un monolocale

dotato di cucinino e bagno indipendenti. Il disimpegno di ingresso rimarrebbe, tuttavia, in comune con il piano superiore.

Qualora si dovesse procedere alla divisione dell'immobile i lotti individuabili sarebbero i seguenti:

LOTTO 1: LABORATORIO/DEPOSITO MQ. 38;

LOTTO 2: LOCALE AD USO ABITATIVO MQ. 50.

QUESITO 18

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca planimetria catastale dei fabbricati.

Si allegano in formato digitale le fotografie interne ed esterne dell'immobile. Si allega, altresì, planimetria catastale di cui si è estratta copia presso l'Ufficio del Territorio di Catania (*Allegato 5 - planimetria catastale dell'immobile*).

Tanto dovevo in relazione all'incarico conferitomi. rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 22 luglio 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Arch. Giuseppina Brighina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Allegato 1 – verbale di sopralluogo;

Allegato 2 – mappa catastale;

Allegato 3 – visura catastale;

Allegato 4 – pianta dell'immobile;

Allegato 5 – planimetria catastale dell'immobile;

Allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica;

Allegato 7 – atto di compravendita;

Allegato 8 – certificato di matrimonio;

Allegato 9 – certificazione Agenzia delle Entrate.

