



Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.639/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

PROCEDENTE: FINO I SECURITISATION SRL	CONTRO: DEBITORE ESECUTATO
---	--------------------------------------

RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu





Tribunale di Catania



Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A



Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ N.1 Capannone industriale, piano terra, primo e secondo, sito in Motta Sant'Anastasia (CT), Via Giuseppe Verdi n.41

Localizzazione

Motta sant'Anastasia (CT)

Procedura N.639/2019

Fino 1 securitisation srl contro

Debitore esecutato

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

639_2019_PT_A

Deposito:

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

26 Settembre 2024

Timbro

Firma





Indice

Premessa	2
Operazioni peritali.....	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	4
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 Dati catastali	5
2. Confini.....	5
3. Proprietà dei beni pignorati.....	5
3.1 Correttezza dati Pignoramento	5
3.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio.....	5
4. Aspetti tecnico amministrativi	6
4.1 Documentazione Immobile.....	6
4.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli	7
4.3 Conformità dati catastali	8
4.4 Destinazione urbanistica	9
4.5 Regolarità urbanistica	9
4.6 Vincoli ed oneri	10
4.7 Disponibilità dei beni	10
5. Descrizione immobile	11
5.1 Descrizione sintetica degli immobili	11
5.2 Consistenza commerciale	15
5.2.1 Criteri di misurazione della consistenza.....	15
5.2.2 Consistenza superficie commerciale	16
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	16
6. Scopo della stima	16
7. Criterio e metodologia estimativa.....	17
8. Determinazione del giudizio di stima.....	18
8.1 Procedimento sintetico comparativo	18
8.1.1 Capannone e servizi	18
8. Formulazione del giudizio di stima	21
9 Considerazioni e piano di vendita	22
10 Rilievo fotografico.....	23
Conclusioni.....	24





In esito al decreto di nomina datato 28 Aprile 2024, l'Ill.mo G.E. Dottssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 02 Maggio 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. 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 relative note), 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;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando ne il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione expressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi



ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente





Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, ha inviato comunicazione di inizio operazioni peritali alle parti, a mezzo telegramma, per giorno 27 Giugno 2024 ore 9:00 presso gli immobili pignorati siti in Motta Sant'Anastasia (CT).

Il giorno stabilito, sui luoghi, era presente il debitore esecutato; tuttavia, lo stesso, non ha consentito al sottoscritto di accedere in quanto ha dichiarato di non aver ricevuto l'avviso inviato dal sottoscritto; appurato il corretto domicilio della società debitrice esecutata, è stato concordata un ulteriore data, al giorno 18 Luglio, ore 9:00, presso i luoghi.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;
- La raccolta della documentazione fornita dal debitore esecutato a mezzo mail.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito a

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





1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Dall'atto di pignoramento del 05/08/2019, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 13/08/2019 ai nn. 34297/25262 a favore di "Fino 1 Securitisation s.r.l.", il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati (allegato n.3):

1. Capannone industriale

Indirizzo: Via Metastasio n.9a-9b, [REDACTED], piano terra

Tipo Catasto: Urbano - Classe/Tipologia: (C1) Bottega

Dati Catastali: Foglio 8 Particella 497

2. Confini

L'immobile, confina:

- a *nord* con part. 496;
- ad *est* con part.496 (oggi via Giuseppe Verdi, non frazionata);
- ad *ovest* con part.570;
- a *sud* con part.447.

3. Proprietà dei beni pignorati

3.1 Correttezza dati Pignoramento

Quesito b

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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati relativi agli immobili pignorati sono corretti.

3.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito c

Verifichi la 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espresa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione



della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Quesito d

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come risulta dalla certificazione notarile del 10/09/2019 a firma del notaio Andrea Zuccarello Marcolini, dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*), dagli atti di compravendita (*allegato n.6*):

* Alla [REDACTED] per l'intera piena proprietà l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusta atto di vendita in Notar Muscarà Achille del 16/10/2007, rep.n. 60669/25178 trascritto il 17/10/2007 ai nn. 69818/40719, da potere di [REDACTED] con sede in Motta Sant'Anastasia (CT) cod. fisc. [REDACTED]

* Alla [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Catania Esec. Immob. del 11/01/2005 rep. n. 5558 trascritto il 28/09/2005 ai nn. 63060/33596 da potere di [REDACTED] con sede in Motta Sant'Anastasia (CT) cod. fisc. [REDACTED]

* Alla [REDACTED] l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto giusta atto di vendita in Notar Giuseppe Riggio del 01/08/1986 trascritto il 06/08/1986 ai nn. 25616/19997 da potere di [REDACTED]

Si specifica che la visura catastale storica, rispetto la provenienza sopra riportata, non risulta allineata rispetto il trasferimento tra [REDACTED]

4. Aspetti tecnico amministrativi

4.1 Documentazione Immobile

Quesito e

Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2º comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.





4.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli



Quesito f

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Ufficio Provinciale di Catania dell’Agenzia del Territorio al fine di accertare l’esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore precedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 28/09/2005 - Registro Particolare 33596 Registro Generale 63060
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA ESEC.IMMOB. Repertorio 5558 del 11/01/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ANNOTAZIONE del 28/09/2005 - Registro Particolare 7076 Registro Generale 63163
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA -SEZ.FALLIMENTARE Repertorio 5558 del 11/01/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16150 del 1991
3. ANNOTAZIONE del 28/09/2005 - Registro Particolare 7077 Registro Generale 63164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 5558 del 11/01/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 30550 del 1998
4. TRASCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 40719 Registro Generale 69818
Pubblico ufficiale MUSCARA' ACHILLE Repertorio 60669/25178 del 16/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 18958 Registro Generale 69819 Pubblico ufficiale MUSCARA' ACHILLE Repertorio 60670/25179 del 16/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. ISCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 5812 Registro Generale 32227 Pubblico ufficiale MUSCARA' ACHILLE Repertorio 61101/25498 del 26/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
7. ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 6644 Registro Generale 19622
Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 16633/2010 del 18/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73





9. TRASCRIZIONE del 25/10/2010 - Registro Particolare 35842 Registro Generale 56850
 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 22120/2010
 del 22/10/2010
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 20/05/2013 (CANCELLAZIONE)

10. ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 14614 Registro Generale 67088
 Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 175705/2010
 del 15/12/2010
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73

11. TRASCRIZIONE del 20/05/2013 - Registro Particolare 22162 Registro Generale 27062
 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 5524/2012 del 17/05/2013 ATTO
 ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1911 del 11/05/2016 (CANCELLAZIONE)

12. ISCRIZIONE del 16/03/2015 - Registro Particolare 928 Registro Generale 8568 Pubblico
 ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 31395/2013 del 12/03/2015 IPOTECA LEGALE
 derivante da A NORMA ART 77 DPR 602/73

13. TRASCRIZIONE del 10/05/2016 - Registro Particolare 13473 Registro Generale 17401
 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 4668/2016 del 09/05/2015 ATTO
 ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

14. TRASCRIZIONE del 13/08/2019 - Registro Particolare 25262 Registro Generale 34297
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 7243
 del 05/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.3 Conformità dati catastali

Quesito g

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, allegato n.3), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia si evidenzia qualche difformità.

Nello specifico:





-L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani, con realizzazione di soppalco al piano terra, con struttura in ferro, e vano ascensore interno con struttura in cla. Sulla corte, insistono due fabbricati non catastati, costituenti la cabina elettrica ed un locale tecnico.



4.4 Destinazione urbanistica



Quesito h

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



Per ciò che riguarda gli immobili in oggetto, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato suddetto in quanto la corte risulta pertinenziale al fabbricato.

4.5 Regolarità urbanistica

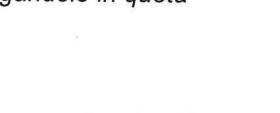
Quesito i

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



Quesito j

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota



Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, risulta che l'immobile sia stato edificato con approvazione della commissione edilizia in data 02/04/1977 e successiva concessione rilasciata il 27/05/1977 con autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata in data 28/04/1983; successivamente è stata presentato un cambio di destinazione d'uso in data 07/05/1986.



Il sottoscritto specifica ed evidenzia che, sebbene sia stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), indicando i titoli edilizi in oggetto, non è stato reperito alcun fascicolo edilizio di riferimento.

G.E Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, non potendo confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione agli atti, non è stato possibile delineare il profilo urbanistico dell'immobile.

Il sottoscritto si limiterà, pertanto, al confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, ed in particolare:

- 1- L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani, con realizzazione di soppalco al piano terra, con struttura in ferro, e vano ascensore interno con struttura in cla.
- 2- Sulla corte, insistono due fabbricati non catastati, costituenti la cabina elettrica asservita ad e-distribuzione, ed un locale tecnico.

Tali modifiche, in assenza del fascicolo edilizio originario, ad oggi, non risultano regolarizzabili, in quanto non è possibile confrontare il titolo edilizio di partenza.

Si specifica che, nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico riesca a ritrovare la pratica, previa verifica di conformità iniziale, ci potrebbe essere la possibilità di regolarizzazione delle modifiche riscontrate di cui al punto 1, presentando pratica urbanistica in sanatoria, oltre ai calcoli strutturali presso il Genio Civile di Catania, stimando costi minimi pari ad € 6.000,00; per quanto riguarda il punto 2, sarebbe necessario verificare l'esistenza del locale tecnico nei grafici progettuali, in caso contrario procedere alla demolizione, stimando costi minimi pari ad € 4.000,00.

4.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

4.7 Disponibilità dei beni

Quesito k

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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.

E' stato possibile accedere all'immobile, come da verbale di sopralluogo, tramite l'amministratore della società esecutata, [REDACTED] che li risiede.

5. Descrizione immobile

Quesito 1

Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - i costi necessari all'adeguamento;

5.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica, a carattere industriale, del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), precisamente in Via Giuseppe Verdi n.41. La zona è caratterizzata in prevalenza da capannoni industriali.

La zona risulta di facile accesso, con modesta disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato, ma ampia disponibilità all'interno della proprietà, nel piazzale di competenza. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, ma facilmente raggiungibili.



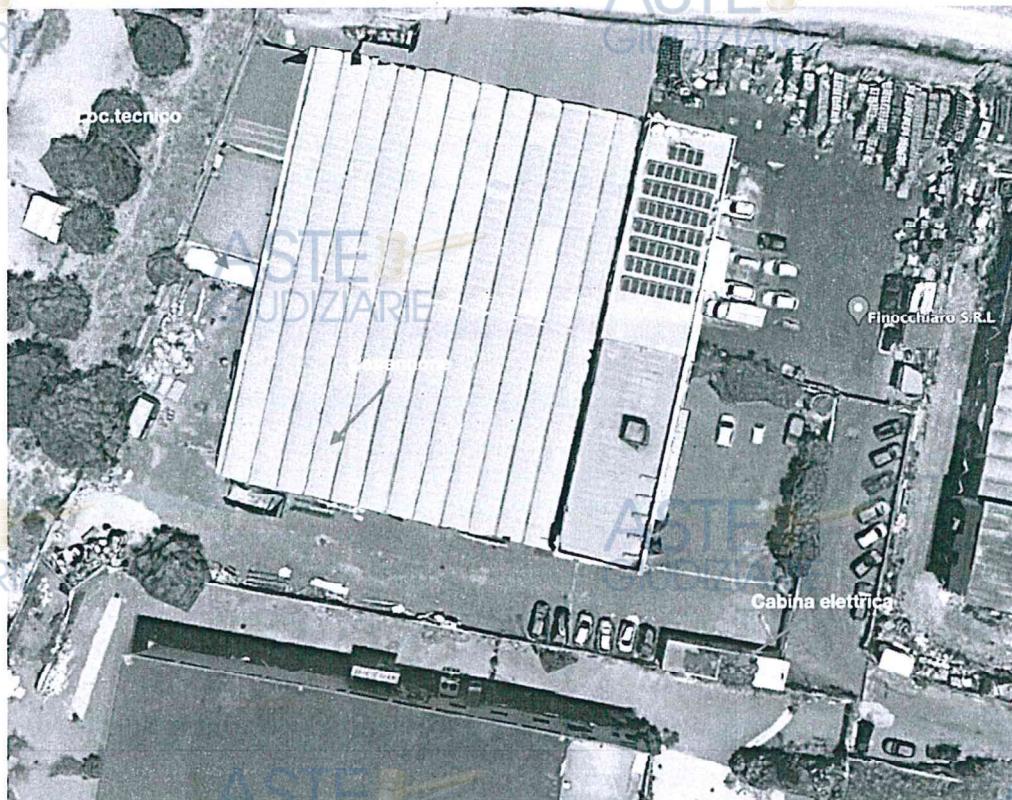


Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è rappresentato da un capannone industriale e relativi servizi.

Esteriormente, il fabbricato è rifinito con tonachina color grigio. Fa parte della consistenza catastale, un ampio piazzale di circa 1.850,00 mq, che costeggia i lati Sud, Est ed Ovest. Su quest'ultimo, insistono due fabbricati, non catastati, costituenti la cabina elettrica, per circa 70,00 mq, e un locale tecnico, per circa 30,00 mq, non accessibili, riducendo l'area della corte a circa 1.750,00 mq.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nei primi anni 80, pertanto con criteri antisismici, con struttura portante in cls armato e copertura con cupolini coibentati. Le tramezzature sono realizzate in forati ed in parte con pannelli coibentati (piano terra).