

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni

G.E. Dott.ssa SCIRE'

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.20/2013 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C.T.U. Dott. Ing. MUSUMECI Giovanni

RELAZIONE TECNICA

1/2



**Studio Associato di Ingegneria
MUSUMECI - NOVITA'**

Dott. Ing. Musumeci Giovanni
Ingegnere Civile - Strutturista

Via Pensavalle n.25
95046 Palagonia (CT)
TeleFax.: 095 7956052

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Scirè

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°20/2013.

Processo rinviato all'udienza del 11.02.2014.

1. Premessa

A seguito di ordinanza di comparizione del 08.06.2013 (*cf.* All.1), nel corso dell'udienza del 08.06.2013 (*cf.* All.1) il G.E. Dott. S.E. Cavallaio, oggi sostituito dalla Dott.ssa Scirè, incaricava il sottoscritto dott. ing. Musumeci Giovanni, componente dello Studio Associato di Ingegneria Musumeci-Novità, con studio in Palagonia (CT), Via Pensavalle n.25, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3581, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°20/2013 R.G.E.

Accettato l'incarico e pronunciata la formula di rito, il G.E. poneva i seguenti quesiti:

1) identificare esattamente i beni pignorati, individuando dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità tra dati rilevati e dati emergenti dai certificati in atti; 2) verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 3) accertare l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato; 4) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; 5) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla

data di pignoramento; 6) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta; 7) accertare se i beni risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento; 8) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; 9) indicare, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene; 10) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato; 11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; 12) accertare per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed in caso di irregolarità, accertare 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 un'esatta determinazione; 13) accertare se i beni pignorati siano occupati dal 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) dire se l'immobile è pignorato solo pro-quota: a) se esso sia divisibile in natura e, procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. n.1070 del 03.06.1940; 15) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia del bene e la località; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto; 16) determinare

il valore del bene con riferimento agli attuali valori di mercato; 17) indicare l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o in più lotti separati; 18) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati; 19) verificarsi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione. La S.V.III.ma concedeva 120 giorni quale termine per l'espletamento dell'incarico, fissando quale data ultima per la consegna della relazione di stima quella del 17.10.2013.

In data 09.10.2013 il sottoscritto, in considerazione del ritardo accumulato per il reperimento dei documenti propedeutici alla stesura della perizia, richiesta di proroga (*cf.* All.1) di ulteriori 30 giorni a far data dal 17.10.2013, che alla data di stesura della presente perizia non veniva comunicata concessa dalla S.V.III.ma.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un accurato studio del fascicolo, il C.T.U. comunicava al debitore esecutato (come meglio specificato nelle "Generalità del Debitore Esecutato") ed al creditore procedente, rispettivamente a mezzo raccomandata A.R. del 21.08.2013 e a mezzo PEC del 21.08.2013 (*cf.* All.2), l'inizio delle operazioni peritali di Consulenza Tecnica di Ufficio per il giorno 02.09.2013 alle ore 15:30, dando appuntamento in Palagonia, nello spiazzo antistante il Municipio.

Secondo quanto trascritto nel verbale di sopralluogo del 02.09.2013 (*cf.* All.3) nessuno presenziava sui luoghi indicati in comunicazione, ad eccezione del geom. Giuseppe Nolfo in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.

Alle ore 16:15 il C.T.U., si riservava di riconvocare le parti per un ulteriore sopralluogo. Preso atto dell'assenza delle parti, il C.T.U. riconvocava le operazioni peritali dandone comunicazione al debitore esecutato (come meglio specificato nelle "Generalità del Debitore Esecutato") ed al creditore procedente, rispettivamente a mezzo raccomandata A.R. del 02.09.2013 e a mezzo PEC del 02.09.2013 (*cf.* All.2), fissando l'inizio delle operazioni peritali di Consulenza Tecnica di Ufficio per il giorno 16.09.2013 alle ore 9:30, sui luoghi, cioè in Via Gioberti Palagonia. A seguito conversazione telefonico intercorso tra il C.T.U. e l'Avv. del Creditore Procedente, il sottoscritto veniva noviziato che la PEC ad esso indirizzata non era stata materializzata correttamente, a tal fine il C.T.U., a seguito della richiesta dall'Avv. del Creditore Procedente, inviava la stessa convocazione via fax (*cf.* All.2).

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf.* All.3) sul luogo dell'appuntamento interveniva soltanto il debitore esecutato n.2; nessuno presenziava in rappresentanza del creditore procedente. Era altresì presente il geom. Giuseppe Nolfo in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.

Il sottoscritto, insieme ai presenti, procedeva pertanto al rilievo architettonico (*cf.* All.4) e fotografico (*cf.* All.5) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di poter meglio descrivere lo stato dei luoghi. Alle ore 10:30 il C.T.U. concludeva le operazioni peritali, riservandosi di analizzare i dati raccolti in separata sede e di riconvocare le parti qualora lo ritenesse necessario.

2. Immobili pignorati

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 17.01.2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 21.03.2013 al

nn.16524/13731 (cfr. All.1), i beni immobiliari pignorati risultano così descritti:

- 1) **Appartamento** con relativi diritti pertinenze ed accessori, sito in Palagonia Via Gioberti, catastalmente al N.C.E.U. **foglio 14 particella 1019 sub. 2;**
- 2) **Appartamento** con relativi diritti pertinenze ed accessori, sito in Palagonia Via Gioberti, catastalmente al N.C.E.U. **foglio 14 particella 1019 sub. 3;**
- 3) **Appartamento** con relativi diritti pertinenze ed accessori, sito in Palagonia Via Gioberti, catastalmente al N.C.E.U. **foglio 14 particella 1019 sub. 4;**
- 4) **Appartamento** con relativi diritti pertinenze ed accessori, sito in Palagonia Via Gioberti, catastalmente al N.C.E.U. **foglio 14 particella 1019 sub. 5.**

Alla luce delle verifiche effettuate in sito e presso L'Agenzia del Territorio di Catania (cfr. All.7), il bene pignorato risulta essere conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento, fatta eccezione però per la diversa denominazione del bene stante che: il bene di cui al punto 1) risulta essere "**Garage**" a fronte di "**Appartamento**", mentre il bene di cui al punto 4) risulta essere "**lastrico solare**" a fronte di "**Appartamento**".

3. LOTTI 1: APPARTAMENTO CON GARAGE, sito in Palagonia, Via Gioberti, Piano T-1, censito al N.C.E.U. di al Foglio 14 Part. 1019 sub 2-3.

L'unità abitativa di cui trattasi, è ubicata al P.T-1 di un fabbricato adibito a civile abitazione, costituito da complessive tre elevazioni fuori terra: trattasi di alloggio per civile abitazione, realizzato senza preventiva Concessione Edilizia

dalla Sig.ra RAPALLINI Lina, nata a Calice al Cornoviglio il 20.03.1928, la quale con richiesta prot.7178 in data 26.05.1986 avanzava richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 28.02.1985 n°47 e L.R. 10.08.1985 n°37, sito in Via Gioberti, (cfr. All.5, Foto 1-2-3).

L'immobile nella sua complessità, è caratterizzato da struttura portante intelaiata in c.a., solaio in latero-cemento e copertura a falde in pannelli coibentato, presenta in pianta forma rettangolare, non completo nelle rifiniture esterne (cfr. All.5, Foto 1-2-3).

All'appartamento si accede da una scala interna, rifinita sia dal punto di vista di pittura che di pavimentazione, quest'ultima realizzata in marmo, in comune con tutte le unità abitative presenti nell'immobile (cfr. All.5, Foto 4-5-6).

3.1.1a Identificazione e descrizione del bene

L'appartamento di cui trattasi, accessibile esclusivamente dal vano scala interno, è ubicato al P.I. del fabbricato, con ingresso garantito mediante portoncino in ferro (Foto 1); mentre il vano garage, posto al P.T., risulta accessibile solo dall'esterno per mezzo di una porta fornita di saracinesca in alluminio prospiciente anch'essa su via Gioberti.

L'immobile presenta una *superficie lorda di 100,00mq*; l'appartamento ha a disposizione n. 1 ballatoio prospiciente via Gioberti aventi una superficie complessiva di 9.40 mq.

Secondo quanto si evince dagli elaborati grafici allegati (cfr. All.4), nonché dal rilievo fotografico (cfr. All.5), dalla porta d'ingresso all'appartamento si accede alla cucina/pranzo di 28.90mq (cfr. Foto 5, 12) sul quale si affacciano tutti i vari ambienti e nella fattispecie il vano letto1 di 22.80mq (cfr. Foto 10), il vano letto2 di 18.40mq, (Foto 12), il vano WC di 6.00mq (Foto 11).

Il vano cucina/pranzo e Letto1 sono serviti da un ballatoio, senza soluzione di continuità, di 9.40mq (Foto 1-2-3). Il vano letto2, invece non ha alcuna apertura esterna.

L'unità immobiliare si presenta completa nelle rifiniture interne, di discreta manifattura e nella fattispecie: le pareti sono rifinite mediante idropittura; la pavimentazione è costituita parte in mattonelle in scaglie di marmo (Foto 10-11) ad eccezione nel locale WC nel quale è stato utilizzato mattonelle in gres porcellanato, che si estendono anche nelle pareti fino ad un'altezza di 2,00m (Foto 12); le porte interne sono in legno tamburato, con telaio in alluminio verniciato cieche (Foto 11); gli infissi esterni presentano telaio interno in alluminio, sono inoltre forniti di avvolgibili in plastica (Foto 1-2-3).

L'unità abitativa è altresì provvista di impianto elettrico, idrico e telefonico sottotraccia risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, ad eccezione di impianto di riscaldamento centralizzato, stante che sono presenti pompe di calore sui locali cucina-pranzo e letto 1 (Foto 3).

3.1.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti (*cfr.* All.6), l'unità immobiliare di cui trattasi è in ditta ai debitore esecutato nn.1-2, in quota pari a 500/1000 ciascuno, pervenuta agli stessi per atto di compravendita del 28.06.2006 ai rogiti del notaio A. Musumeci, trascritto il 03.07.2006 ai nn. 44994/26597 da potere di Mozzarella Anna Beatrice.

3.1.1c Identificazione catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cfr.* All.7), il lotto di cui trattasi risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Palagonia al Foglio 14:

- **Part. 1019/2** - garage sito in Palagonia, Via Gioberti, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita di € 179,31, in ditta al debitore esecutato nn. 1-2 in quota 500/1000 ciascun;

- **Part. 1019/3** - appartamento sito in Palagonia, Via Gioberti, piano I, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita di € 361,52, in ditta al debitore esecutato nn. 1-2 in quota 500/1000 ciascun.

Alla luce delle risultanze effettuate in sito nel corso del sopralluogo e così come meglio rappresentato nei rilievi architettonici (*cf.* All.4), nonché dal confronto con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), si può concludere che il bene presenta alcune difformità architettoniche e nella fattispecie una diversa distribuzione interna del garage, stante la difformità riscontrata tra il disegno architettonico reperito all'U.T.C., le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; la distribuzione degli spazi interni del piano primo risultano difformi a quanto rilevato sui luoghi e a quanto presente agli atti presso l'U.T.C., nella parte relativa alla zona giorno, infatti si ha un unico vano cucina-pranzo a fronte del ripostiglio e cucina, così come si ha una camera da letto a fronte del locale soggiorno.

Pertanto, ai fini della vendita del lotto, risulta necessario procedere alla rettifica catastale dell'immobile (DOCEFA) per un ammontare complessivo di spese tecniche e spese catastali vive, relativamente a quota parte garage e P.I., pari a circa € 750,00.

Per completezza di informazioni, si allega la planimetria catastale del lotto di cui trattasi (*cf.* All.7).

3.1.1d Posizione urbanistica

Nella documentazione prodotta dall'U.T.C. di Palagonia in data 17.09.2013 Prot. n.2609 (cfr. All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 20.06.2012 (cfr. All.8), con la quale veniva richiesta copia del progetto architettonico, della Concessione Edilizia e del certificato di abitabilità o, qualora questa non fosse stata ancora rilasciata, certificato di congruità atta a specificare lo stato della pratica, viene riportato che:

- in data 26.05.1986 con prot. 7178 la ditta Rapallini Lina, nata a Calice al Cornoviglio il 26.06.1928 ha presentato istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85;
- risulta a pagare la somma di € 787,14 quali obblazioni non versati comprensivi di interessi legali;
- risulta a pagare la somma di € 1.209,34 quali oneri di urbanizzazione non versati comprensivi di interessi legali;
- risultava necessario integrare: a) versamento per diritti igienico sanitario; b) copia conforme avvenuto accatastamento; c) atto unilaterale d'obbligo o convenzione tipo; d) Nulla Osta degli enti preposti alla tutela del vincolo Sismico.

Alla luce di quanto fin qui enunciato, è possibile stimare un costo complessivo necessario al completamento della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche pari a circa € 5.000,00, da suddividere in parti eguali ai tre piani per un valore di € 1.666,67.

3.1.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Secondo quanto certificato dall'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Palagonia in data 16.09.2013 (cfr. All.9), a seguito dell'istanza avanzata dal sottoscritto in data 21.08.2013, Prot. n. 2013/96186 del 22.08.2013, "presso questo ufficio, si

comunica che, dalle interrogazioni del sistema informatico all'anagrafe tributaria, non risulta essere presente contratti di locazione o di affitto relativi ai beni..."

Pertanto il bene è nella piena disponibilità dei debitori esecutato nn.1-2 e, nella fattispecie, nel corso del sopralluogo è stato appurato che il bene è occupato dai debitori esecutato n.2.

3.1.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce di quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (cfr. All. 6) e redatta dal Notaio Dott. Maria Angela Messana, notaio in Palermo, in data 29.03.2013, a carico del lotto di cui trattasi e del debitore esecutato nn.1-2, dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Catania il 21.03.2013 ai nn. 16524/13731, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle di seguito elencate:

1) ipoteca volontaria iscritta il 03.07.2006 ai nn. 44995/13034 per € 202.500,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.a - Palermo, e contro i debitori esecutati nn.1 e 2 per la quota di metà per ciascuno in piena proprietà, in forza del contratto di mutuo del 26.06.2006 in Notar A. Musumeci;

3.1.1g Certificazione Energetica

Con l'entrata in vigore del D.M. 22.11.2012, a far data dal 28.12.2012 l'autodichiarazione per gli edifici ricadenti in classe G, così come previsto al punto 9 dell'Allegato A delle Linee Guida, è stata abrogata. Relativamente al lotto in esame, stante quanto affermato dal Debitore Esecutato n°2 presente durante la fase di sopralluogo, è possibile affermare quanto segue:

- l'aspetto energetico del locale garage, riportato al N.C.E.U. di Palagonia al F.14 Part. 1019/2, essendo censito come categoria C/6, è regolamentato dal D.Lgs 192 del 19.08.2005, D.Lgs. 311 del 29.12.2006, Decreto del 26.06.2009 e successivo D.M. del 22.11.2012. Infatti ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.M. del 22.11.2012, il garage di cui trattasi viene ESCLUSO dalla necessità della stesura dell'A.P.E.;
- l'aspetto energetico dell'appartamento sito al P.I. dell'immobile di cui trattasi, riportato al N.C.E.U. di Palagonia al F.14 Part. 1019/3, essendo censito come categoria A/2, rientra nella casistica di cui all'art.3 del D.Lgs 192/2005, così come modificata dalla L. 90/2013, per cui è prevista la stesura dell'*Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*;
- alla luce di quanto dichiarato dal debitore esecutato n°2 in fase di sopralluogo [§All. 3], legato allo stato dell'immobile, all'incompletezza dell'iter amministrativo comunale, relativamente al rilascio della C.E.in Sanatoria, porta il C.T.U. ad affermare l'inesistenza dell'A.C.E. oggi A.P.E.

3.1.2 Relazione di stima

3.1.2a Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è stata effettuata adoperando sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri alloggi siti nella stessa zona sia consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'Anno 2013 - Semestre I" relativamente al Comune di Palagonia e riferita sia alle abitazioni site in zona D1 periferica (abitazione civili, valore mercato € 420 ÷ € 600), Si ha pertanto:

- "Appartamento", di superficie lorda pari a 100,00mq: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità, la lontananza da strutture urbane di disturbo, la possibilità di posto auto, mentre tra quelli deprezzativi: l'irregolarità urbanistica, l'irregolarità catastale, l'assenza di certificazioni sugli impianti; l'assenza di impianto di riscaldamento.

Effettuate le dovute indagini di mercato per trasferimenti di alloggi siti nella stessa zona e caratterizzati dalla stessa tipologia, con l'ausilio altresì dei valori dichiarati dall'Agenzia delle Entrate, fatte le dovute comparazioni, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 550,00mq. Pertanto, considerando anche gli elementi accessori mediante il coefficiente "s", si ha:

| | | | |
|-----------------------|----------|--------|-------------|
| Unità abitativa | 100,00mq | s=100% | S= 100,00mq |
| Ballatoi | 9,40mq | s= 30% | S= 4,75mq |
| Garage ¹ : | 75,00mq | s= 50% | S= 18,75mq |

Pertanto la superficie commerciale "S" è pari a 123,50 mq ed il più probabile valore di mercato risulta essere € 550,00/mq · 123,50mq = € 67.925,00 ≈ € 68.000,00.

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4. LOTTI 2: APPARTAMENTO CON GARAGE E LASTRICO SOLARE, sito in Palagonia, Via Gioberti, Piano T-II-III, censito al N.C.E.U. di al Foglio 14 Part. 1019 sub 2-4-5.

L'unità abitativa di cui trattasi, è ubicata al P.T-1-2 di un fabbricato adibito a civile abitazione, costituito da complessive tre elevazioni fuori terra: trattasi di

¹ Si considera una quota pari ad 1/2 visto che il garage sarà in comune con l'appartamneto del secondo piano.

alloggio per civile abitazione, realizzato senza preventiva Concessione Edilizia dalla Sig.ra RAPALLINI Lina, nata a Calice al Cornoviglio il 20.05.1928, la quale con nota prot.7178 in data 26.05.1986 avanzava richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge 28.02.1985 n°47 e L.R. 10.08.1985 n°37, sito in Via Gioberti, (cfr. All.5, Foto 1-2-3).

L'immobile nella sua complessità, è caratterizzato da struttura portante intelaiata in c.a., solaio in latero-cemento e copertura a falde in pannelli coibentato, presenta in pianta forma rettangolare, non completo nelle rifiniture esterne (cfr. All.5, Foto 1-2-3).

All'appartamento si accede da una scala interna, rifinita sia dal punto di vista di pittura che di pavimentazione, quest'ultima realizzata in marmo, in comune con tutte le unità abitative presenti nell'immobile (cfr. All.5, Foto 4-5-6).

4.1.1a Identificazione e descrizione del bene

L'appartamento di cui trattasi, accessibile esclusivamente dal vano scala interno, è ubicato al P.II. del fabbricato, con ingresso garantito mediante portoncino in ferro (Foto 1); mentre il vano garage, posto al P.T., risulta accessibile solo dall'esterno per mezzo di una porta fornita di saracinesca in alluminio prospiciente anch'essa su via Gioberti.

L'immobile presenta una *superficie lorda di 100,00mq*; l'appartamento ha a disposizione n.1 ballatoio prospiciente via Gioberti aventi una superficie complessiva di 9,40 mq.

Secondo quanto si evince dagli elaborati grafici allegati (cfr. All.4), nonché dal rilievo fotografico (cfr. All.5), dalla porta d'ingresso all'appartamento si accede al disimpegno di 14,60mq (cfr. Foto 15) sul quale si affacciano tutti i vari ambienti e nella fattispecie il vano letto di 22,80mq, il vano Soggiorno di

18.40mq, il vano WC di 6.00mq (Foto 14) e il vano cucina di 13.60mq (cfr. Foto 13).

Il vano cucina e Letto sono serviti da un ballatoio, senza soluzione di continuità, di 9.40mq (Foto 1-2-3). Il vano soggiorno, invece non ha alcuna apertura esterna.

L'unità immobiliare si presenta completa nelle rifiniture interne, di discreta manifattura e nella fattispecie: le pareti sono rifinite parte mediante idropittura altre fornite di carta da parati; la pavimentazione è costituita parte in mattonelle di gres (Foto 13-14) così come il locale WC dove si estendono anche nelle pareti fino ad un'altezza di 2,00m (Foto 14); le porte interne sono in legno tamburato, con telaio in alluminio verniciato cieche (Foto 11); gli infissi esterni presentano telaio interno in alluminio, sono inoltre forniti di avvolgibili in plastica (Foto 1-2-3).

L'unità abitativa è altresì provvista di impianto elettrico, idrico e telefonico sottotraccia risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, ad eccezione di impianto di riscaldamento.

4.1.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti (cfr. All.6), l'unità immobiliare di cui trattasi è in ditta ai debitori esecutati nn.1-2, in quota pari a 500/1000 ciascuno, pervenuta agli stessi per atto di compravendita del 28.06.2006 ai rogiti del notaio A. Musumeci, trascritto il 03.07.2006 ai nn. 44994/26597 da potere di Mozzarella Anna Beatrice.

4.1.1c Identificazione catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (cfr. All.7), il lotto di cui trattasi risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Palagonia al Foglio 14:

- **Part. 1019/2** - garage sito in Palagonia, Via Gioberti, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita di € 179,31, in ditta al debitore esecutato nn. 1-2 in quota 500/1000 ciascuno;

- **Part. 1019/4** - appartamento sito in Palagonia, Via Gioberti, piano II, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita di € 361,52, in ditta al debitore esecutato nn. 1-2 in quota 500/1000 ciascuno;

- **Part. 1019/5** - lastrico solare sito in Palagonia, Via Gioberti, piano III, categoria lastrico solare, in ditta al debitore esecutato nn. 1-2 in quota 500/1000 ciascuno;

Alla luce delle risultanze effettuate in sito nel corso del sopralluogo e così come meglio rappresentato nei rilievi architettonici (cfr. All.4), nonché dal confronto con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (cfr. All.7), si può concludere che il bene presenta alcune difformità architettoniche e nella fattispecie una diversa distribuzione interna del garage, stante la difformità riscontrata tra il disegno architettonico reperito all'U.T.C. [§ All.8], le planimetrie catastali [§ All. 7] e lo stato dei luoghi [§ All. 4]; la distribuzione degli spazi interni del piano secondo risultano difformi a quanto rilevato sui luoghi e a quanto presente agli atti presso l'U.T.C., nella parte relativa al disimpegno stante che lo stesso risulta un tutt'uno con il ripostiglio presente sugli elaborati dell'U.T.C. e le planimetrie catastali e oltre alla inversione della destinazione d'uso degli ambienti stante che il locale letto è diventato soggiorno e viceversa.

Pertanto, ai fini della vendita del lotto, risulta necessario procedere alla rettifica catastale dell'immobile (DOCEA) per un ammontare complessivo di spese tecniche e spese catastali vive, relativamente a quota parte garage e P.II., pari a circa € 750,00.

Per completezza di informazioni, si allega la planimetria catastale del lotto di cui trattasi (cfr. All.7).

4.1.1d Posizione urbanistica

Nella documentazione prodotta dall'U.T.C. di Palagonia in data 17.09.2013 Prot. n.2609 (cfr. All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 20.06.2012 (cfr. All.8), con la quale veniva richiesta copia del progetto architettonico, della Concessione Edilizia e del certificato di abitabilità o, qualora questa non fosse stata ancora rilasciata, certificato di congruità atta a specificare lo stato della pratica, viene riportato che:

- *in data 26.05.1986 con prot. 7178 la ditta Rapallini Lina, nata a Calice al Cornoviglio il 26.06.1928 ha presentato istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85;*
- *risulta a pagare la somma di € 787,14 quali oblazioni non versati comprensivi di interessi legali;*
- *risulta a pagare la somma di € 1.209,34 quali oneri di urbanizzazione non versati comprensivi di interessi legali;*
- *risultava necessario integrare: a) versamento per diritti igienico sanitario; b) copia conforme avvenuto accatastamento; c) atto unilaterale d'obbligo o convenzione tipo; d) Nulla Osta degli enti preposti alla tutela del vincolo Sismico.*

Risulta altresì vero che, durante la fase di sopralluogo si è verificata l'esistenza della chiusura abusiva del lastrico solare, ove, la ditta ha realizzato un'ampia stanza e un locale adibito a lavanderia [§ All. 5 – Foto 16-17-18). Tale chiusura è stata realizzata per mezzo di tubolari in ferro, con sovrastante pannelli coibentato che delimitavano anche l'area prospiciente via Gioberti. La collocazione del lotto in zona omogenea "B; Completamento", legata al fatto che la dimensione del lotto è pari a 100,00 mq (minore di 120mq), che il lotto è intercluso, fa sì che, ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. del Comune di Palagonia [§ All. 8] è possibile realizzare una densità fondiaria pari a 9 mc/mq, comunque non superiori a 1000 mc. Nel caso in esame essendo già stati realizzati 1060mq (100.00 mq x 10.60m senza tenere in conto dell'abuso), non risulta possibile procedere alla sanatoria, ai sensi dell'art. 13 L.R. 37/85 dell'abuso rilevato. Questo comporta che la struttura realizzata abusivamente su lastrico solare debba essere demolita.

Alla luce di quanto fin qui enunciato, è possibile rilevare stimare un costo complessivo necessario al completamento della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche pari a circa €. 5.000,00, da suddividere in parti eguali ai tre piani per un valore di €. 1.666,67. Relativamente all'abuso, il costo di demolizione della struttura precaria atta a delimitare un volume, pari circa 400mc, non sanabile sarà pari a circa €. 5.500,00.

4.1.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Secondo quanto certificato dall'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Palagonia in data 16.09.2013 (cfr. All.9), a seguito dell'istanza avanzata dal sottoscritto in data 21.08.2013, Prot. n. 2013/96186 del 22.08.2013, "presso questo ufficio, si comunica che, dalle interrogazioni del sistema informatico all'anagrafe

tributaria, non risulta essere presente contratti di locazione o di affitto relativi ai beni..."

Pertanto il bene è nella piena disponibilità dei debitori esecutato nn.1-2, nella fattispecie, nel corso del sopralluogo è stato appurato che il bene è occupato dai genitori del debitore esecutato n.2.

4.1.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce di quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (cfr. All. 6) e redatta dal Notaio Dott. Maria Angela Messana, notaio in Palermo, in data 29.03.2013, a carico del lotto di cui trattasi e del debitore esecutato nn.1-2, dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21.03.2013 ai nn. 16524/13731, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle di seguito elencate:

1) ipoteca volontaria iscritta il 03.07.2006 ai nn. 44995/13034 per €. 202.500,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.a – Palermo, e contro i debitori esecutati nn.1 e 2 per la quota di metà per ciascuno in piena proprietà, in forza del contratto di mutuo del 26.06.2006 in Notar A. Musumeci;

4.1.1g Certificazione Energetica

Con l'entrata in vigore del D.M. 22.11.2012, a far data dal 28.12.2012 l'autodichiarazione per gli edifici ricadenti in classe G, così come previsto al punto 9 dell'Allegato A delle Linee Guida, è stata abrogata. Relativamente al lotto in esame, stante quanto affermato dal Debitore Esecutato n°2 presente durante la fase di sopralluogo, è possibile affermare quanto segue:

- l'aspetto energetico del locale garage, riportato al N.C.E.U. di Palagonia al F.14 Part. 1019/2, essendo censito come categoria C/6, è

regolamento dal D.Lgs 192 del 19.08.2005, D.Lgs. 311 del 29.12.2006, Decreto del 26.06.2009 e successivo D.M. del 22.11.2012. Infatti ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.M. del 22.11.2012, il garage di cui trattasi viene ESCLUSO dalla necessità della stesura dell'A.P.E.;

- l'aspetto energetico dell'appartamento sito al P.II. dell'immobile di cui trattasi, riportato al N.C.E.U. di Palagonia al F.14 Part. 1019/4, essendo censito come categoria A/2, rientra nella casistica di cui all'art.3 del D.Lgs 192/2005, così come modificata dalla L. 90/2013, per cui è prevista la stesura dell'*Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*;
- alla luce di quanto dichiarato dal debitore esecutato n°2 in fase di sopralluogo [§All. 3], legato allo stato dell'immobile, all'incompletezza dell'iter amministrativo comunale, relativamente al rilascio della C.E. in Sanatoria, porta il C.T.U. ad affermare l'inesistenza dell'A.C.E. oggi A.P.E.

4.1.2 Relazione di stima

4.1.2a Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è stata effettuata adoperando sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri alloggi siti nella stessa zona sia consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'Anno 2013 - Semestre 1" relativamente al Comune di Palagonia e riferita sia alle abitazioni site in zona D1 periferica (abitazione civili, valore mercato € 420 ÷ € 600), Si ha pertanto:

- "Appartamento", di superficie lorda pari a 100,00mq; tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità, la lontananza da

strutture urbane di disturbo, la possibilità di posto auto, mentre tra quelli deprezzativi: l'irregolarità urbanistica, l'irregolarità catastale, la presenza di struttura abusiva da demolire, l'assenza di certificazioni sugli impianti; l'assenza di impianto di riscaldamento.

Effettuate le dovute indagini di mercato per trasferimenti di alloggi siti nella stessa zona e caratterizzati dalla stessa tipologia, con l'ausilio altresì dei valori dichiarati dall'Agenzia delle Entrate, fatte le dovute comparazioni, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 500,00/mq. Pertanto, considerando anche gli elementi accessori mediante il coefficiente "s", si ha:

| | | | |
|-----------------------|----------|--------|-------------|
| Unità abitativa | 100,00mq | s=100% | S= 100,00mq |
| Ballatoi | 9,40mq | s= 30% | S= 4,75mq |
| Lastrico solare | 109,40mq | s= 30% | S= 32,82mq |
| Garage ² : | 75,00mq | s= 50% | S= 18,75mq |

Pertanto la superficie commerciale "S" è pari a 156,32 mq ed il più probabile valore di mercato risulta essere € 500,00/mq · 156,32mq = € 78.160,00 ≈ € 78.000,00

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

5. Conclusioni

Alla luce delle risultanze effettuate, il bene oggetto di pignoramento risulta così caratterizzato.

LOTTE 1: APPARTAMENTO CON GARAGE, sito in Palagonia, Via Gioberti, Piano T-1, censito al N.C.E.U. di al Foglio 14 Part. 1019 sub 2-3.

² Si considera una quota pari ad ½ visto che il garage sarà in comune con l'appartamento del secondo piano.

Il bene di cui trattasi è costituito da: un vano GARAGE con annesso Ripostiglio ubicato al P.T., avente una superficie lorda di 75.00mq e riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 1019/2, categoria C/6; un APPARTAMENTO posto al P.I., avente una superficie lorda pari a 100.00mq, ai quali si aggiunge il ballatoio di 9.40mq e riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 1019/3, categoria A/2.

Occupato dai debitori eseguiti n.1 e n.2, giusto atto di vendita del 28.06.2006 ai rogiti del notaio A. Musumeci da Palagonia, rep. 18403 trascritto il 03.07.2006 ai nn. 44994/26597 da potere di Mozzarella Anna Maria (nata a in Svizzera il 07.04.1964).

Privo di regolare Concessione Edilizia, il rilascio della C.E. in sanatoria è subordinato al pagamento delle *somme obblative e concessorie a congruaglio nonché delle spese tecniche* necessarie per la stesura del C.I.S. nonché della perizia giurata, per un importo complessivo pari a circa € 5.000,00.

L'ammontare delle *spese tecniche* previste inoltre per la *rettifica catastale* è pari a circa € 750,00.

Il *lotto 1*, relativamente al garage non necessita di rilascio dell'A.P.E., mentre relativamente all'appartamento sito al P.I. è necessario il rilascio dell'A.P.E. che di fatto l'appartamento non possiede.

Totale *Lotto 1* pignorato stimato in € 68.000,00.

LOTTE 2: APPARTAMENTO CON GARAGE E LASTRICO SOLARE,
sito in Palagonia, Via Gioberti, Piano T-II-III, censito al N.C.E.U. di al
Foglio 14 Part. 1019 sub 2-4-5.

Il bene di cui trattasi è costituito da: un vano GARAGE con annesso Ripostiglio ubicato al P.T., avente una superficie lorda di 75.00mq e riportato

al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 1019/2, categoria C/6; un APPARTAMENTO posto al P.II., avente una superficie lorda pari a 100.00mq, ai quali si aggiunge il ballatoio di 9.40mq e riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 1019/4, categoria A/2; un LASTRICO SOLARE posto al P.III., avente una superficie lorda pari a 109.40mq e riportato al N.C.E.U. al Foglio 14 Part. 1019/5.

L'appartamento di cui al P. III è occupato dai genitori dei debitori eseguiti n.1 e n.2, questi ultimi proprietari giusto atto di vendita del 28.06.2006 ai rogiti del notaio A. Musumeci da Palagonia, rep. 18403 trascritto il 03.07.2006 ai nn. 44994/26597 da potere di Mozzarella Anna Maria (nata a in Svizzera il 07.04.1964).

Privo di regolare Concessione Edilizia, il rilascio della C.E. in sanatoria è subordinato al pagamento delle *somme obblative e concessorie a congruaglio nonché delle spese tecniche* necessarie per la stesura del C.I.S. nonché della perizia giurata, per un importo complessivo pari a circa € 5.000,00.

L'ammontare delle *spese tecniche* previste inoltre per la *rettifica catastale* è pari a circa € 750,00.

Inoltre, sul lastrico solare è presente una *struttura in acciaio*, non sanabile [§ par.4.1.1d] per la cui *demolizione* risulta necessario circa € 5.500,00.

Il lotto 2, relativamente al garage non necessita di rilascio dell'A.P.E., mentre relativamente all'appartamento sito al P.II. è necessario il rilascio dell'A.P.E., che di fatto l'appartamento non possiede.

Totale **Lotto 2** pignorato stimato in € 78.000,00.

Totale **asse pignorato** stimato in € 146.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitole, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli e restando a

disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:

- Allegato 1: ordinanza incarico-richeista proroga-atto di pignoramento;
- Allegato 2: comunicazioni inerenti le operazioni peritali (racc. A/R del 23.08.2013, 21.08.2013);
- Allegato 3: verbale di sopralluogo del 02.09.2013 e 16.09.2013
- Allegato 4: rilievo architettonico;
- Allegato 5: rilievo fotografico;
- Allegato 6: certificazione notarile (relazione ex art. 567 c.p.c.);
- Allegato 7: documentazione catastale;
- Allegato 8: documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Palagonia;
- Allegato 9: Richiesta documentazione Agenzia delle Entrate di Caltagirone.
- Allegato 10: attestazione delle spese sostenute

Si allega altresì:

- Parcella.
- Generalità dei debitori eseguiti

Minco, 15 Novembre 2013


Dott. Ing. Musumeci Giovanni

