

n. 3/2014 RGE.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto geometra Pulvirenti Marzio, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Catania al N° 3036, con studio tecnico in Caltagirone Via Roma 43, ha ricevuto incarico dal Giudice del Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari Dr. Alessandro d'Altìlia, di redigere la seguente Consulenza tecnica, giusta nomina all'udienza del 19.12.2015, nel procedimento iscritto presso il Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari n. 3/2014 RGE, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

All'udienza del 19.12.2015, il Giudice sottoponeva i seguenti quesiti:

1. 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;



2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. verifichi 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. 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;
5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;
6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;



7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ;
9. 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 ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' 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;
10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, 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;

11. 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;

12. 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, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, 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 e 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



16. dica, qualora l'immobile sia 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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, 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 (per esempio, 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.);

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine



edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
20. 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;
21. alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.



Premessa:

Il sottoscritto comunicava a mezzo raccomandata a/r. alla parte debitrice l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il dì 08.04.2016 sui luoghi.

In dette circostanze era presente il coniuge della Sig. [redacted], nella persona del Sig. [redacted], il quale consentiva l'accesso ai luoghi, ove sono state svolte le necessarie operazioni, consistenti nella misurazione dell'immobile, e nella redazione del rilievo fotografico.

Il tutto riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

A seguito di problematiche tecniche, riscontrate nella redazione degli atti per il deposito telematico della consulenza e dei relativi allegati, veniva richiesta la proroga per il deposito di ulteriori 15 gg.

Risposte ai quesiti.

1) Trattasi di immobile sito in Mazzarrone, posto tra la Via Della Libertà e Via Tridentina, sviluppato su tre elevazioni fuori terra comunicanti tra loro con una scala interna.

Il piano terra, censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 155,45, composto da tre vani adiacenti tra loro oltre un servizio igienico.

Accessibile dalla Via della Libertà n. 1, nonché dalla Via Tridentina n. 2, 4 e 6.



Il primo piano, censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 5 vani, rendita catastale € 222,08, composto da 4 vani, oltre ripostiglio, bagno e corridoio e n. 4 ballatoi di pertinenza esclusiva.

Accessibile dalla Via della Libertà n. 3.

Il secondo piano, non censito in catasto, composto da due vani adiacenti tra loro, oltre un ripostiglio, e con relativa terrazza di pertinenza esclusiva.

L'intero edificio confina a nord con la Via Tridentina, ad est con fabbricato di proprietà [redacted], a sud con fabbricato di proprietà di [redacted], ad ovest con la Via della Libertà.

Si è rilevata una difformità tra i certificati catastali e la corrispondenza dell'immobile, dovuto al mancato accatastamento dei vani posti al secondo piano con relativa terrazza.

Si è rilevato inoltre che la descrizione del pignoramento cita il piano terra e primo con copertura a terrazza, quando invece al secondo piano, sulla terrazza insistono due vani più accessorio.

2) E' presente agli atti la certificazione notarile ipocatastale, prodotta dal Notaio [redacted], iscritta nel ruolo del collegio notarile di Palermo.

Si è rilevata una difformità tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, pur trattandosi semplicemente di una difformità descrittiva della categoria catastale.



Infatti l'atto di pignoramento cita nella descrizione del bene a piano terra:

“sub. 2, , in corso di definizione”;

mentre la nota cita nella descrizione del bene a piano terra:

“sub. 2, , A/2, abitazione di tipo civile”.

3) Il fabbricato in oggetto è in capo al debitore, e di sua proprietà esclusiva.

Infatti il soggetto debitore acquistava la proprietà con atto di compravendita in data 11.12.1997, a firma del Not. [REDACTED] nel quale veniva fatta la seguente dichiarazione per come riportata:

“Dichiarano i coniugi [REDACTED] che, pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile come sopra acquistato dalla sola [REDACTED] non costituirà oggetto della comunione legale, in quanto acquistato dalla stessa [REDACTED] con denaro proprio come anche dichiara e riconosce lo stesso signor [REDACTED] ed avrà invece natura di bene personale della stessa signora [REDACTED] ai sensi dell'articolo 179 del codice civile”.

4) Il fabbricato in oggetto è stato acquistato dall'odierna ditta [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Ragusa in data 11.12.1997, rep [REDACTED]

È stata verificata la continuità storica nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ed è di seguito riassunta:



- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania del 27.12.1997, reg. gen. 40741, reg. part. 31410, dell'atto di compravendita ai rogiti del [redacted] del 11.12.1997, rep. 87118, a favore di [redacted] contro [redacted], per gli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel Comune di Mazzarrone, riportati al foglio 310, particella 728, sub. 2 e 3.

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania del 02.05.1986, reg. gen. 14491, reg. part. 11302, della dichiarazione di successione n. 310, vol. 199 dell'ufficio del Registro di Vittoria del 23.04.1986, a favore di [redacted] contro [redacted], per un fabbricato da accertare all'urbano, posto in Mazzarrone, iscritto nel n.c.t. di Caltagirone alla partita 728.

5) Nulla.

6) Il piano terra è censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 2, del catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone;

Il primo piano è censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 3, del catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone;

Il secondo piano non risulta accatastato, pertanto la spesa quantificata per il relativo censimento è di euro mille.



7) Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 08.09.2005, reg. part. 20615, reg. gen. 59203, Pubblico ufficiale Not. [REDACTED], rep. 94390/25156 del 07.09.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, particella 728, subalterni 2 e 3, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione del 26.02.2014, reg. part. 5845, reg. gen. 7476, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale, rep. 1249 del 13.01.2014, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, particella 728, subalterni 2 e 3, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

8) Il certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Mazzarrone con prot. N. 4553/4199/2016 del 21.04.2016, certifica che nel vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, il terreno sito nel N.C.T. foglio 6 (ex 310 di Caltagirone), part.lla n. 728, ricade in zona omogenea B; che nel P.R.G. del Comune di Mazzarrone adottato con delibera del Commissario ad acta n. 17 del 20.05.2015, il terreno sito nel N.C.T. foglio 6 (ex 310 di Caltagirone), part.lla n. 728, ricade in zona omogenea B1.



Destinazione d'uso: Edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato compatibile con la residenza, servizi collettivi e d'interesse generale.

9) Trattasi di immobile sito in Mazzarrone, posto tra la Via Della Libertà e Via Tridentina, sviluppato su tre elevazioni fuori terra comunicanti tra loro con una scala interna, e rifinito esternamente con intonaco tradizionale.

Il piano terra, censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 155,45, composto da tre vani adiacenti tra loro oltre un servizio igienico.

Accessibile dalla Via della Libertà n. 1, nonché dalla Via Tridentina n. 2, 4 e 6.

Internamente non risulta rifinito, in quanto privo di pavimentazione ed intonaci interni.

La superficie utile calpestabile calcolata è di 106,95 mq.

Il primo piano, censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 5 vani, rendita catastale € 222,08, composto da 4 vani, oltre ripostiglio, bagno e corridoio e n. 4 ballatoi di pertinenza esclusiva.

Accessibile dalla Via della Libertà n. 3.

Internamente rifinito con pavimentazione ed intonaci per interni di civile abitazione tinteggiati.



La superficie utile calpestabile calcolata è di 103,40 mq., quella dei ballatoi è di 16,70 mq.

Il secondo piano, non censito in catasto, composto da due vani adiacenti tra loro, oltre un ripostiglio, per una superficie utile calpestabile calcolata di 57,50 mq., e con relativa terrazza di pertinenza esclusiva di 54,50 mq.

L'intero secondo piano non risulta rifinito, in quanto privo di pavimentazione e intonaci interni ed esterni.

L'intero edificio confina a nord con la Via Tridentina, ad est con fabbricato di proprietà di [redacted], a sud con fabbricato di proprietà di [redacted], ad ovest con la Via della Libertà.

10) Si è rilevata una difformità tra i certificati catastali e la corrispondenza dell'immobile, dovuto al mancato accatastamento dei vani posti al secondo piano con relativa terrazza.

Si è rilevato che la descrizione del pignoramento cita il piano terra e primo con copertura a terrazza, quando invece al secondo piano, sulla terrazza insistono due vani più accessorio.

Si è rilevata una difformità tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, pur trattandosi semplicemente di una difformità descrittiva della categoria catastale.

Infatti l'atto di pignoramento cita nella descrizione del bene a piano terra:

" sub. 2,, in corso di definizione";

mentre la nota cita nella descrizione del bene a piano terra:



“sub. 2,, A/2, abitazione di tipo civile”.

a- I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile consentono la sua univoca individuazione, ad esclusione dei vani posti a secondo piano che non risultano accatastati e non sono citati nel pignoramento e nella trascrizione.

b- I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene, ad esclusione dei vani posti a secondo piano che non risultano accatastati e non sono citati nel pignoramento e nella trascrizione.

c- I dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali.

11) Il piano terra ed il primo piano risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Nell'atto di compravendita ai rogiti del N° [REDACTED] del 11.12.1997, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di Legge, i venditori dichiarano che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore il 01.09.1967.

Considerato che nel medesimo atto l'immobile viene descritto nella consistenza di piano terra, piano primo e copertura a terrazza ed area sovrastante libera, si deduce che il vani insistenti a secondo piano sono stati realizzati abusivamente, anche in considerazione del fatto che dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale, non



risultano rilasciati ulteriori provvedimenti autorizzativi per l'ampliamento dell'immobile.

Verificata quindi l'esistenza di opere abusive consistenti nell'ampliamento in sopraelevazione del fabbricato con la realizzazione di due vani più ripostiglio a secondo piano, con copertura ad una falda inclinata, sono state effettuate le dovute ricerche presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, accertando che nessuna richiesta in merito era pervenuta all'ufficio tecnico.

12) Dallo studio delle certificazioni prodotte dal Comune di Mazzarrone, si evince che la volumetria massima consentita per le costruzioni ricadenti nell'area interessata è di 1.000 metri cubi; considerato che l'intero edificio allo stato attuale supera il limite previsto di edificazione, si ritiene che le opere abusivamente realizzate non risultino condonabili.

Pertanto per la redazione del progetto di demolizione e per il lavori necessari alla demolizione del corpo abusivo, ivi compreso la messa in sicurezza dei luoghi e per ultimo lo smaltimento dei materiali demoliti in apposita discarica sono quantificati a corpo per un importo di € 8.000,00.

Non sono state rilevate procedure amministrative e sanzionatorie, né ordinanze di demolizione o di acquisizione.



13) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, infatti dal titolo di proprietà, l'odierna ditta debitrice acquista dai precedenti proprietari la piena proprietà dell'immobile.

14) Nulla.

15) I beni pignorati sono occupati dall'odierno debitore ed i suoi familiari, con i quali risiede.

16) I beni sono pignorati per l'intera quota di 1/1.

17) Fabbricato per civile abitazione sito in Mazzarrone, posto tra la Via Della Libertà e Via Tridentina, sviluppato su tre elevazioni fuori terra, realizzato in data antecedente il 01.09.1967, nel complesso in discreto stato di conservazione.

Il piano terra, censito in catasto al foglio 310, particella 728, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 155,45, composto da tre vani adiacenti tra loro oltre un servizio igienico.

Accessibile dalla Via della Libertà n. 1, nonché dalla Via Tridentina n. 2, 4 e 6.

Internamente non risulta rifinito, in quanto privo di pavimentazione ed intonaci interni.

La superficie utile calpestabile calcolata è di 106,95 mq.





- Iscrizione del 08.09.2005, reg. part. 20615, reg. gen. 59203, Pubblico ufficiale Not. [REDACTED] rep. 94390/25156 del 07.09.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, particella 728, subalterni 2 e 3, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- Trascrizione del 26.02.2014, reg. part. 5845, reg. gen. 7476, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale, rep. 1249 del 13.01.2014, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone, al foglio 310, particella 728, subalterni 2 e 3, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] e.

19) Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati estrapolati i valori corrispondenti al prezzo di mercato, in relazione allo stato dei luoghi, alla loro conservazione e posizione rispetto alla fascia urbana di appartenenza;

Si è attribuito un valore di € 330,00 lordi per mq. al piano terra e € 500,00 lordi per mq. al primo piano.

Per la stima dei ballatoi a primo piano e della terrazza al secondo piano, si è attribuito un valore di € 500,00 per mq. utile, calcolata ad 1/10 di superficie.



Pertanto il piano terra è stimato a mq. $130,85 \times \text{€/mq. } 330,00 = \text{€ } 43.180,50$.

Il primo piano è stimato a mq. $131,20 \times \text{€/mq. } 500,00 = \text{€ } 65.600,00$.

I ballatoi e la terrazza sono stimati a mq. $13,47 \times \text{€/mq. } 500,00 = \text{€ } 6.735,00$.

In totale il lotto è stato stimato a $115.515,50 \text{ €}$.

20) Considerato che l'immobile risulta comunicante tra tutti i loro vani e piani, si ritiene di potere procedere alla vendita in un unico lotto.

21) Tra la documentazione allegata si trasmette rilievo fotografico e planimetrie catastali.

22) L'immobile è soggetto alla redazione del certificato energetico (a.p.e.).

Considerato che per la tipologia di immobile specifico il certificato energetico prevede dei termini di scadenza brevi, si ritiene che la produzione del certificato in data odierna, possa comportare la nullità dello stesso per scadenza dei termini, non potendolo allegare al decreto di trasferimento.

Premesso che sono stati raccolti dal sottoscritto tutti gli elementi utili per la redazione del certificato in questione, si richiede al Giudice di produrre lo stesso in seguito.



Tanto dovevo.

Caltagirone 02.05.2016

Il c.t.u.

(geom. Pulvirenti Marzio)

