

**dott. ing. Alessio Anfuso**

Viale Autonomia n° 93

95041 Caltagirone

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Esecuzione Immobiliare N° 80/2016**

**Promossa Da: Unicredit S.p.A.**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## A) PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 30/05/2017, la S.V. Ill.ma convocava per giorno 22/06/2017, per il giuramento e l'incarico di stima, il sottoscritto dott. ing. Alessio Anfuso, libero professionista, con studio sito in Caltagirone, in viale Autonomia n. 93, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5985, quale Consulente tecnico d'Ufficio, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 80/2016, promosso da Unicredit S.p.A. nei confronti di

Accettato l'incarico e pronunziata la formula di rito, il G.E. poneva 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;*

Pagina 2 di 24

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

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*

Pagina 3  
di 24

*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*

Pagina 4 di 24

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; d) verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;

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.), formulando un 'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;

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. Alleghi 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.*



## **B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo un accurato studio del fascicolo di parte, il C.T.U. comunicava alle parti: Unicredit S.p.A., (oggi doBank S.p.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Scardavilla, elettivamente domiciliata in Piazza della Rinascita n. 13 in Caltagirone, c/o lo studio dell'Avv. Mario Paglia, da un parte; , entrambi residenti e contrattualmente domiciliati a Palagonia, in Via Ugo Foscolo n. 34 dall'altra, alla prima tramite p.e.c. all'indirizzo [antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:antonella.scardavilla@pec.ordineavvocaticatania.it), mentre ai secondi a mezzo raccomandata A/R del 05/07/2017, l'inizio delle operazioni peritali di consulenza tecnica d'ufficio, dando appuntamento sui luoghi oggetto della controversia, in Palagonia, Via XXVII Novembre n° 29/31 per il giorno 17/07/2017 alle ore 17:00.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo del 17/07/2017, il sottoscritto C.T.U. aspettava invano oltre 40 minuti sui luoghi, dalle ore 17:00 alle ore 17:40.

Verso le 17:45 il sottoscritto, insieme all'ing. Sergio Anfuso,

trovando i genitori del sig.

Dopo aver spiegato loro i motivi della visita, madre del debitore esecutato, mi comunicava che non era a conoscenza dell'appuntamento ma che sarebbe stata disponibile nell'aprire l'immobile mercoledì 19/07/2017.

Il sottoscritto C.T.U., appresa l'indisponibile momentanea rinviava le operazioni peritali a mercoledì 19/07/2017, alle ore 17:00, avvisando la sig.ra che, nel caso di ulteriore indisponibilità dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. sarebbe stato costretto a contattare le forze dell'ordine per potere accedere all'immobile.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo del 19/07/2017, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente in Via XXVII Novembre n° 29/31 trovando l'immobile aperto con

all'interno

Alle ore 17:00 si procedeva ad una ricognizione generale dell'immobile oggetto della presente, e di seguito si dava inizio alle operazioni peritali: venivano effettuati rilievi fotografici, architettonici e strumentali, per valutare e meglio stimare l'immobile oggetto della presente.

Alle ore 18:00 circa il C.T.U. dichiarava concluse le operazioni peritali, firmando il verbale di sopralluogo alla presenza dell'assistente dott. ing. Sergio Anfuso, della sig.ra



### **C) RISPOSTA AI QUESITI SOTTOPOSTI DAL GIUDICE**

***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.***

Nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, in data 20/07/2016, registro generale n. 28417, registro particolare n. 21829, creditore procedente Unicredit S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Scardavilla,

, l'immobile pignorato risulta così descritto:

- Fabbricato sito in territorio di Palagonia, Via XXVII Novembre, distinto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 2298, classamento A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 130,15;

A tutt'oggi, le unità immobiliari sopra descritta, risultano di proprietà di:

- , sopra generalizzato, proprietario per in regime di separazione dei beni;

- , sopra generalizzata, proprietaria per in regime di separazione dei beni;

Pagina 7 di 24



Viale Autonomia n. 93, 95041 - Caltagirone (CT)

tel./fax: 0933.21486 -

mail: [alessioanfuso82@gmail.com](mailto:alessioanfuso82@gmail.com) - pec: [alessio.anfuso@ingpec.eu](mailto:alessio.anfuso@ingpec.eu)

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

Da relazione ex art. 567, II comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della legge 03/08/1998 n. 302 e del d.l. 18/09/1998 e ss. mm. ii, il Notaio Daniela Corsaro dichiara *“che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania l'immobile in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di: , sopra generalizzato, sopra generalizzata. Detto immobile è pervenuto ai signori S a per la metà indivisa ciascuno in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 25/06/2007 ai n.ri 45947/26238, da*



**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.**

Da relazione ex art. 567, II comma c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della legge 03/08/1998 n. 302 e del d.l. 18/09/1998 e ss. mm. ii., il Notaio Daniela Corsaro, con studio in Via Prima Retta Ponente n. 154, Belpasso dichiara che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania l'immobile in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di: sopra generalizzata. Detto immobile è pervenuto ai signori per la metà indivisa ciascuno in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 25/06/2007 ai n.ri 45947/26238, da potere dei signori ,



Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia, foglio 22, particella 2298, Via XXVII Novembre n. 29/31, piano T-1-2, categ. A/4, vani 4, R.C. € 130,15.

In ditta:

separazione dei beni;

- , proprietà per in regime di separazione dei beni.

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 12/07/2016, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 20/06/2007 in Notar Andrea Ruggeri Cannata, iscritta il 25/05/2007 ai n.ri 45948/12928, per € 75.000,00 (sorte capitale € 50.000,00), a favore del BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI - Palermo, contro i signori

(l'ipoteca grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298).

2) Pignoramento del 12/07/2016, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829, a favore dell'UNICREDIT S.p.A. - Roma, contro

(il pignoramento grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298).

**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 gli altri soggetti.**

L'unità immobiliare risulta così distinta:

a. Fabbricato sito in territorio di Palagonia (CT), Via XXVII Novembre 31, piano T-1, identificato al N.C.E.U. con foglio 22, particella 2298, di proprietà di:

- debitore esecutato, proprietario per in regime di separazione dei beni;

- debitore esecutato, proprietaria per in regime di separazione dei beni;

**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.**

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 12/07/2016, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 20/06/2007 in Notar Andrea Ruggeri Cannata, iscritta il 25/05/2007 ai n.ri 45948/12928, per € 75.000,00 (sorte capitale € 50.000,00), a favore del BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI - Palermo, contro i signori

(l'ipoteca grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298).

- Pignoramento del 12/07/2016, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829, a favore dell'UNICREDIT S.p.A. - Roma,

il pignoramento grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298).

I dati riportati nella trascrizione di cui sopra risultano corretti e colpiscono quote di proprietà dei debitori esecutati.

Pagina 10 di 24

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.*

È possibili procedere ad un completo accertamento

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

Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia, foglio 22, particella 2298, Via XXVII Novembre n. 29/31, piano T-1-2, categ. A/4, vani 4, R.C. € 130,15.

Il bene risulta accatastato, ma le planimetrie catastali non sono abbinate perché non sono presenti nella banca dati del N.C.E.U. L'abbinamento con contestuale creazione delle planimetrie catastali allo stato attuale dei luoghi è quantificabile in € 1000,00 (euro mille/00) oltre iva ed oneri di legge previsti.

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

Pignoramento del 12/07/2016, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829, a favore dell'UNICREDIT S.p.A. - Roma, contro

(il pignoramento grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298).

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, il terreno sito nel territorio del comune di Caltagirone ed identificato al N.C.E.U. con foglio 22, particella 2298, ricade in zona "B = Completamento".

La zona "B = Completamento" è la zona contigua del centro storico e di ristrutturazione e di recente formazione e la edificazione esistente non presenta pregi né di impianti, né ambientali. In queste zone sono ammesse nuove costruzioni, nonché la trasformazione degli edifici esistenti mediante interventi di demolizione, ricostruzione" sopraelevazione, ampliamento e riduzione. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 12 delle presenti norme d'attuazione, purché non arrechino disturbi, rumori o esalazioni e fumi nocivi. L'attuazione degli strumenti urbanistici generali, in questa zona può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante), e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria. L'edificazione nelle rimanenti aree libere non urbanizzate delle zone "B", è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazione.

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

- Nei lotti interclusi con superficie non superiore a 120 mq, la densità fondiaria non può superare i 9 mc/mq;
- Nei lotti interclusi la cui superficie è maggiore di mq. 120 e non maggiore di mq. 200 è ammessa la realizzazione di un volume edificatorio pari a 1000 mc. Nel caso di lotti di terreno superiori a 1000 mq, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazione.

Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

- È consentita l'edificazione in aderenza o in accomunamento o sul preesistente allineamento stradale o in ritiro;
- È consentita la formazione di cortili, patii e chiostrine;

- L'altezza massima degli edifici è pari ad una volta la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante più l'eventuale ritiro ed in ogni caso non può superare i ml 11 per n. 3 elevazioni fuori terra e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. del 16.01.96, pubblicato nella G.U.R.1. N° 29 del 5.02.1996;

Nel computo delle altezze deve tenersi conto di qualsiasi elevazione facente parte della costruzione, sia a filo stradale che in arretramento rispetto allo stesso, ad eccezione della tromba della scala e del locale dei serbatoi d'acqua i quali non possono avere un'altezza maggiore di mi 2.50.

La larghezza stradale si determina con la media delle misura prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato.

Le costruzioni ricadenti in un crocevia e che prospettino su strade di larghezza disuguale, potranno essere elevate sino all'altezza corrispondente alla larghezza minore delle due strade su cui prospetta l'edificio.

È in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, consentire altezze maggiori di quelle stabilite nei precedenti articoli, eccezionalmente, per edifici monumentali, chiese ed altre importanti opere di preminente carattere artistico. La superficie coperta dell'edificio non può superare il 60% dell'area edificabile per lotti superiori a 200 mq.

- Gli eventuali distacchi tra gli edifici, tranne nel caso di formazioni di cortili, patii e chiostrine debbono essere non inferiori a ml. 10,00.

- Le eventuali distanze degli edifici dai confini del lotto debbono essere almeno pari a ml.5,00 e comunque non inferiori ai limiti previsti dalla presente normativa.

- Non sono ammesse costruzioni accessorie.

**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 m<sup>2</sup>, 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. dà atto che non sono***

*opponibili all'esperto le limitazioni prevista dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*

Il fabbricato, identificato al N.C.E.U. con foglio 22, particella 2298, è sito in Palagonia, in via XXVII Novembre n. 29-31, angolo Via Imperia. Trovasi in zona centrale.

Il suddetto fabbricato fa parte di una serie di fabbricati adiacenti tra di loro, realizzati intorno agli '60.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura, risulta indipendente dal punto di vista impiantistico e non ha parti comuni con altri immobili e/o fabbricati.

La costruzione confina a Nord con Via XXVII Novembre, ad Est con proprietà ad Ovest con Via Imperia ed è composto da tre elevazioni fuori terra:

- Il piano terra occupa una superficie calpestabile di circa 30,20 m<sup>2</sup> per una volumetria totale pari a 87,58m<sup>3</sup>, ed è composto da una stanza, avente una superficie di circa 23,80 m<sup>2</sup> ed un'altezza h=2,90 m ed un W.C., situato nel sottoscala, avente una superficie di circa 3,24 m<sup>2</sup> con un'altezza media di circa 1,70 m; tramite scala interna si accede al primo piano;
- Il primo piano occupa una superficie calpestabile di circa 30,20 m<sup>2</sup> per una volumetria totale pari a 87,58m<sup>3</sup>, ed è composto da una stanza da letto, avente una superficie di circa 18,56 m<sup>2</sup> ed un'altezza h=2,90 m, collegata ad un balcone che si affaccia su Via XXVII Novembre, avente una superficie di circa 4,80 m<sup>2</sup>, ed un corridoio, avente una superficie di circa 5,24 m<sup>2</sup> tramite il quale si accede ad una scala che porta al secondo piano;
- Il secondo piano occupa una superficie calpestabile di circa 30,20 m<sup>2</sup> per una volumetria totale pari a 87,58m<sup>3</sup>, ed è composto da una cucina, avente una superficie di circa 21,98 m<sup>2</sup> ed un'altezza h=2,90 m, collegata ad un balcone che si affaccia sia su Via XXVII Novembre, che su Via Imperia, avente una superficie di circa 14,60 m<sup>2</sup> ed un W.C., avente una superficie di circa 4,86 m<sup>2</sup>.

L'edificio è in buone condizioni ed internamente si riscontrano interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni, quali pittura dei muri interni ed installazione di nuovi sanitari nei W.C; esternamente non si riscontrano interventi effettuati

negli anni e le facciate su entrambe le vie non risultano intonacate, eccetto al secondo piano, che risulta intonacata su entrambi i lati.

Gli infissi sono in acciaio non a taglio termico.

Gli impianti sono autonomi e non risultano dotati di dichiarazione di conformità alle vigenti leggi in materia.

Sono stati effettuati interventi di demolizione e ricostruzione della copertura e la struttura portante è in acciaio, con superiore strato termoisolante.

L'unità immobiliare, in base al vigente Piano Regolatore Generale, ricade in zona B: "Completamento" e sono previsti, in base alle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammesse nuove costruzioni, nonché la trasformazione degli edifici esistenti mediante interventi di demolizione, ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento e riduzione. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 12 delle presenti norme d'attuazione, purché non arrechino disturbi, rumori o esalazioni e fumi nocivi. L'attuazione degli strumenti urbanistici generali, in questa zona può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante), e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria. L'edificazione nelle rimanenti aree libere non urbanizzate delle zone "B", è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazione. In queste zone la densità fondiaria non può superare i 5 mc/mq, eccetto nei casi seguenti:

- Nei lotti interclusi con superficie non superiore a 120 mq, la densità fondiaria non può superare i 9 mc/mq;
- Nei lotti interclusi la cui superficie è maggiore di mq. 120 e non maggiore di mq. 200 è ammessa la realizzazione di un volume edificatorio pari a 1000 mc. Nel caso di lotti di terreno superiori a 1000 mq, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazione.

Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

- È consentita l'edificazione in aderenza o in accomunamento o sul preesistente allineamento stradale o in ritiro;
- È consentita la formazione di cortili, patii e chiostrine;
- L'altezza massima degli edifici è pari ad una volta la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante più l'eventuale ritiro ed in ogni caso non può superare i ml 11 per

Pagina 15 di 24

n. 3 elevazioni fuori terra e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. del 16.01.96, pubblicato nella G.U.R.1. N° 29 del 5.02.1996;

Nel computo delle altezze deve tenersi conto di qualsiasi elevazione facente parte della costruzione, sia a filo stradale che in arretramento rispetto allo stesso, ad eccezione della tromba della scala e del locale dei serbatoi d'acqua i quali non possono avere un'altezza maggiore di m. 2.50.

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato.

Le costruzioni ricadenti in un crocevia e che prospettino su strade di larghezza disuguale, potranno essere elevate sino all'altezza corrispondente alla larghezza minore delle due strade su cui prospetta l'edificio.

È in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, consentire altezze maggiori di quelle stabilite nei precedenti articoli, eccezionalmente, per edifici monumentali, chiese ed altre importanti opere di preminente carattere artistico. La superficie coperta dell'edificio non può superare il 60% dell'area edificabile per lotti superiori a 200 mq.

- Gli eventuali distacchi tra gli edifici, tranne nel caso di formazioni di cortili, patii e chiostrine debbono essere non inferiori a ml. 10,00.
- Le eventuali distanze degli edifici dai confini del lotto debbono essere almeno pari a m. 1.5,00 e comunque non inferiori ai limiti previsti dalla presente normativa.
- Non sono ammesse costruzioni accessorie.

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.*

Non risultano difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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.*

Pagina 17 di 24

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60, così come si evince dal “nulla osta per esecuzione lavori edili”, pratica n. 5199, rilasciato dal sindaco del comune di Palagonia in data 14/09/1961 alla prima proprietaria dell'immobile, . Il progetto allegato al precedente nulla osta prevedeva la realizzazione di un fabbricato con un'unica elevazione fuori terra avente la stessa superficie dell'attuale fabbricato. Effettuando altre ricerche all'interno dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia, non si riscontrano altre pratiche edilizie (anche di sanatoria) presentate dai proprietari che negli anni si sono susseguiti (si fa presente che l'immobile è appartenuto alla sig.ra fino  
04/06/1997; da questa data è appartenuto ai figli della de cuius sig.ra fino al  
20/06/2007; da questa data al giorno d'oggi è di proprietà dei debitori esecutati, sig.ri

Considerando l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, *(In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ”), ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, “l'altezza massima degli edifici è pari ad una volta la larghezza della strada”, ed inoltre, “le costruzioni ricadenti in un crocevia e che prospettino su strade di larghezza disuguale, potranno essere elevate all'altezza corrispondente alla larghezza minore delle due strade su cui prospetta l'edificio”, si può concludere che per il primo piano è applicabile l'Art. 36 del D.P.R. 380/01, mentre il secondo piano, in base alle attuali leggi, andrebbe demolito, al fine di rendere conforme il fabbricato dal solo punto di vista urbanistico.*

La regolarizzazione urbanistica del primo piano tramite applicazione dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01 è quantificabile in € 7.000,00 circa, oltre spese tecniche, quantificabili in € 1.500,00, mentre la demolizione è quantificabile in € 5.000,00 circa.

Dal punto di vista catastale, come precedentemente specificato, il bene risulta accatastato, ma le planimetrie catastali non sono abbinate perché non sono presenti nella banca dati del N.C.E.U. L'abbinamento con contestuale creazione delle planimetrie catastali allo stato attuale dei luoghi è quantificabile in € 1.000,00 oltre iva ed oneri di legge previsti. In conclusione, per rendere l'immobile in regola sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale, le spese complessive ammontano a circa **14.500,00 €**.

Si fa presente che non risultano procedure amministrative o sanzionatorie, ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali.

**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.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Detto immobile è pervenuto ai signori per la metà indivisa ciascuno in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita del 25/06/2007 ai n.ri 45947/26238, da potere



**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.**

L'immobile non fa parte di un condominio e non ci sono spese fisse da affrontare, ma solo eventuali spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare nel caso in cui l'immobile rimanga non abitato per diversi anni.

**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.**

Il bene pignorato risulta occupato dai debitori eseguiti sig.ri



**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 eseguito, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; d) verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà.**

L'immobile risulta pignorato giusto atto di pignoramento del 12/07/2016, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 20/07/2016 ai n.ri 28417/21829, a favore dell'UNICREDIT S.p.A. - Roma,

, proprietaria per »/2, il pignoramento grava sulla piena proprietà della casa in Palagonia, Via XXVII Novembre n.ri 29/31, riportata in catasto al foglio 22, particella 2298). I dati riportati nella trascrizione di cui sopra risultano corretti e colpiscono quote di proprietà dei debitori eseguiti.

Il bene risulta indivisibile, in quanto non ci sono le condizioni per poter realizzare due o più unità immobiliari indipendenti.



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.), formulando un 'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita.*

**Tipologia:**

Casa singola, composta da un piano terra, un piano primo (da regolarizzare tramite Art. 36 D.P.R. 380/01) ed un piano secondo (da demolire).

**Ubicazione:**

Via XXVII Novembre n. 29-21, angolo Via Imperia, Palagonia (CT), identificata al N.C.E.U. del comune di Palagonia, foglio 22, particella 2298, Classamento: categ. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza: 4 vani, Rendita: € 130,15.

**Superficie Utile:**

90 m<sup>2</sup> circa, di cui 30 m<sup>2</sup> conformi, 30 m<sup>2</sup> difformi ma sanabili, 30 m<sup>2</sup> difformi e non sanabili (in base alle attuali leggi vigenti in materia)

**Destinazione d'uso:**

Civile Abitazione

**Anno di costruzione:**

1961

**Stato di conservazione:**

Buono

**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.**

Non esistono formalità, vincoli o oneri, eccetto gli oneri precedentemente descritti per rendere il fabbricato conforme alle attuali norme tecnico-urbanistiche e catastali, quantificabili in € **14.500,00 circa**.

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

Essendo lo scopo della stima di un bene la determinazione del più probabile valore di mercato, dovranno in primo luogo evidenziarsi tutte quelle circostanze che in qualche modo incidono sul valore dello stesso bene e che possono ricondursi alle categorie delle "caratteristiche estrinseche" e a quelle delle "caratteristiche intrinseche", introducendo quindi dei fattori che tengono in conto un incremento o un decremento di un potenziale costo al metro quadro. Ne consegue che, per determinare l'attuale valore di mercato del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno utilizzare il cosiddetto metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri immobili siti nella stessa zona ed aventi identica destinazione d'uso; tale sistema consente di addivenire al valore medio al metro quadro, il cui importo dovrà essere rivalutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile (così come prevede l'insegnamento delle più autorevoli dottrine in materia).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 22 di 24

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Viale Autonomia n. 93, 95041 - Caltagirone (CT)

tel./fax: 0933.21486 -

mail: [alessioanfuso82@gmail.com](mailto:alessioanfuso82@gmail.com) - pec: [alessio.anfuso@ingpec.eu](mailto:alessio.anfuso@ingpec.eu)

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

## STATO ATTUALE

Il bene in esame è stato valutato come di seguito illustrato:

Abitazione di tipo economico/popolare avente superficie lorda pari a 74,5 m<sup>2</sup>.

Tra gli aspetti *migliorativi* si possono annoverare:

- L'ubicazione, essendo in una zona centrale del paese;
- Il buono stato di conservazione interno

Tra gli aspetti *deprezzativi* si possono citare:

- Il cattivo stato di conservazione esterno, non essendo tinteggiato ma lasciato con muratura a vista

Alla luce di stime effettuate nelle immediate vicinanze e di compravendita di immobili simili, è stato considerato un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza, pari ad € 600,00 al m<sup>2</sup>, quindi il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato è pari a  $600 \text{ €/m}^2 \times (74,5) \text{ m}^2 = \text{€ } 44.700,00$ ;

Al Valore di cui sopra devono essere detratti **14.500,00 circa per rendere il fabbricato conforme alle attuali norme tecnico-urbanistiche e catastali**, per un totale di **€ 30.200,00**

Per un'ulteriore verifica della stima effettuata, si è fatto ricorso alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dal quale si evince che, per il comune di Palagonia, per immobili avente tipologia di tipo civile, con uno stato di conservazione *normale*, il valore di mercato varia tra 480 e 720 €/m<sup>2</sup>.

Effettuando una media aritmetica tra il valore più alto ed il valore più basso, e considerando che lo stato di conservazione dell'immobile in questione è *normale*, si può concludere che i valori di cui sopra sono accettabili.

**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.***

Come precedentemente menzionato, l'immobile risulta indivisibile, in quanto non ci sono le condizioni per poter realizzare due o più unità immobiliari indipendenti, quindi la vendita dovrà essere effettuata in un unico lotto.

**21. *Alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.***

È stata allegata alla presente documentazione fotografica, esterna ed interna.

La planimetria catastale, come precedentemente descritto, non esiste nella banca dati del N.C.E.U.

**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.***

Il bene è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in allegato è stato inserito l'attestato di prestazione energetica debitamente redatto e sottoscritto.

In fede del vero.

Caltagirone, li 26/10/2017

Il C.T.U.

---

dott. ing. Alessio Anfuso