

**RELAZIONE PERITALE**



**UFFICIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Giudice:** Dott.ssa Daniela ANGELOZZI



**OGGETTO:** Procedura Esecuzione Immobiliare

**R.G.E.:** N°89/2016 promossa da \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_



**Geom. Francesco Fortezza**

*Perite tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone*



## Argomentazione trattata



1) Descrizione del conferimento d'incarico	Pag. 3
2) Premessa	Pag. 10
3) Documentazione acquisita nei vari uffici pubblici	Pag. 11
4) Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 15
5) Descrizione della palazzina e della sua ubicazione	Pag. 17
6) Descrizione interna degli immobili oggetto di stima	Pag. 20
7) Giudizio sintetico degli immobili oggetto di stima per la vendita	Pag. 21
8) Scelta dei criteri di stima e valutazione dell'immobile	Pag. 22
9) Calcolo dei costi per le conformità alle vigenti norme urbanistiche	Pag. 27
10) Conclusioni e risposte ai quesiti	Pag. 28





1) **Descrizione del conferimento d'incarico:**

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela ANGELOZZI, con ordinanza pronunciata in data 30 Maggio 2017, nominava il sottoscritto Francesco Geom. FORTEZZA, con studio in Caltagirone Via G. Failla n° 2/b, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Catania con il numero d'ordine 2827, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n°89/2016, promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ invitandomi a giurare per l'incarico all'udienza del 31 Maggio 2017.

Al giuramento del 06/07/2017 come di rito, avanti il funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna Lucia Azzolina, mi veniva assegnato il termine di giorni 120 che sarebbero decorsi dalla data di accettazione, pertanto il deposito della relazione peritale sarebbe dovuta avvenire entro il 03/11/2017.

Visto che solo il 28 Settembre 2017 ho ricevuto il bonifico di acconto per le operazioni peritali come disposto dal giudice, pertanto a seguito di ciò ho presentato istanza di richiesta per il rinvio del deposito della relazione peritale, chiedendo una proroga al 28 Gennaio 2018 ultimo giorno per la trasmissione della stessa.



Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T. U.

3





- 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) *Accertare se il bene immobile risulti o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
- 7) *Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 8) *Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 9) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le*



12) *Verificare inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art.46 5° comma D.P.R. 380/01 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 canzonatorie 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 acquisirne 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 dell'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 e individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, 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 civic, 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, gravante 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) **Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;**
- 20) **Indicare l'opportunità di proceder alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e/o dei lotti provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- 21) **Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;**
- 22) **Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione".**

2) **Premessa:**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato 28 Luglio 2016, regolarmente trascritto in data 22 Settembre 2016 Registro Particolare 27354 Registro Generale 35596 a favore di .., si è proceduto al pignoramento del seguente immobile, fabbricato in Ramacca (CT) Via Nino Martoglio n.4/A, rilevati al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al Foglio 142



Ramacca in Via Nino Martoglio n°4/A piano terra e primo è rilevato in Catasto di Catania al Foglio 142 del Comune di Caltagirone Particella 793, è di Categoria A/2 Classe 2, con la Consistenza di 8 vani e con rendita catastale Euro 495,80 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ 1000/1000 con C.F. \_\_\_\_\_ (Vedasi

allegato 2);

✓ il 28/07/2017 ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania sezione terreni la visura storica per immobile Prot. n° T214439 dell'immobile oggetto di stima, dalla quale si evince che alla data odierna l'immobile sito nel Comune di Ramacca in Via Nino Martoglio n°4/A rilevato in Catasto di Catania al Foglio 142 del Comune di Caltagirone Particella 793, con la superficie di Mq 220,00 Ente Urbano di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per 1000/1000 con C.F. \_\_\_\_\_ (Vedasi allegato 3);

✓ il 28/07/2017 ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania, con Prot. N° T210894/2017, la mappa catastale del Comune di Ramacca Foglio 142 Particella 793 ove ricade l'immobile oggetto di stima (Vedasi allegato 4);

✓ il 28/07/2017 ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Catania una ispezione ipotecaria per il fabbricato P.793 F. 142 Protocollo n°T224272, (Vedasi allegato 5) ottenendo un elenco sintetico delle formalità



- ✓ **il 03/10/2017** visto la richiesta effettuata con Prot. 0018306, ho ottenuto dal Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia del certificato di destinazione urbanistica n°187/2017 sulla Particella 793 del Foglio 142 certificando che ricade in zona "B" La città consolidata e in area con terreno a pericolosità feologica "Nulla" secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (allegato n.40 in scala 1/10.000); (Vedasi allegato 8);
- ✓ **il 03/10/2017** a seguito di richiesta con Prot.0018309, ho ottenuto dal Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia della concessione edilizia per l'immobile ricadente sul Foglio 142 Particella 793, elaborati grafici e relazione tecnica; (Vedasi allegato 9);
- ✓ **il 20/10/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Archivio notarile di Catania con N° Progressivo 0570721 l'atto di vendita del 24/06/1983 Rep. n. 9786 Rac. n. 6062 (Vedasi allegato 10);
- ✓ **il 09/01/2018** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Catania le ispezioni ipotecarie per le iscrizioni pregiudizievole ottenendo copia delle stesse come di seguito descritti

1. **Iscrizione** con visura Prot. 30049 Atto notarile del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; (Vedasi allegato 11)

Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T. U.



ritorno n.152967643448 al Sig.

e n.152967643437 alla Sig.ra

. (Vedasi allegato 14)

Il giorno 18 Agosto ho ricevuto una telefonata da parte dell'Avv. VANARIA il quale mi comunicava di essere stato incaricato dalla parte debitrice e nello stesso tempo mi chiedeva di posticipare il giorno delle operazioni peritali per motivi di impossibilità ad esserci.

Pertanto il sottoscritto ha inviato alle parti, comunicazione, tramite PEC [opec285.20170821191512.31047.10.1.64@pec.aruba.it](mailto:opec285.20170821191512.31047.10.1.64@pec.aruba.it) del rinvio delle operazioni peritali posticipando al giorno 25 Agosto 2017 alle ore 15:30 sui luoghi. (Vedasi allegato 15)

Detto avviso è stato regolarmente notificato alle parti in causa, ma il giorno 25/08/2017 al sopralluogo si sono presentati soltanto i proprietari Sig. \_\_\_\_\_ e la moglie

\_\_\_\_\_ proprietari dell'immobile oggetto di causa in Via Nino Martoglio n°4 il giorno 25 Agosto 2017, permettendomi di accedere entro l'appartamento oggetto di causa e quindi potendo regolarmente eseguire i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi.

Ho iniziato le operazioni peritali dando ampia lettura del mandato ricevuto e consegnando copia dello stesso alla parte debitrice presente.

A seguire ho eseguito un dettagliato rilievo planimetrico dei luoghi, su foglio separato, con il rilevatore elettronico a raggi, iniziando dal piano terra e proseguendo al piano superiore primo ed ultimo. (Vedasi allegato 16)

Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T. U.

16







6) **Descrizioni interna dell'immobile oggetto di stima**



La palazzina tutta, è composta da due piani fuori terra comunicati da un unico vano scala e con accesso da Via Nino Martoglio dai numeri civici 4, 4/A e 4/B, dal 4 si accede al cortile tramite un cancello in ferro, dal 4/A si accede al vano scala comune, mentre dal 4/B abbiamo accesso al garages.



Porta carraio in ferro si accede al vano garages - magazzino posto al piano terra, intonacato e con pavimentazione in mattonelle di ceramica, comunicante tramite una porta interna in legno tamburato con il corridoio d'ingresso agli appartamenti.

Dal numero civico 4/A e tramite un portoncino in legno si accede al vano scala, composto da un corridoio che porta alle rampe di scala per potere accedere a sua volta all'appartamento posto al piano primo, inoltre dal corridoio a piano terra possiamo accedere al secondo appartamento.



Il vano corridoio e il corpo scala, che porta agli appartamenti sono ben rifiniti e con pavimentazione, pedata e alzata della stessa scala in marmo.

L'appartamento ubicato sulla sinistra, subito entrando dal portone d'ingresso del numero civico 4/A, è con rifiniture medio alte, con scala comunicante con il piano primo in legno, le pareti intonacate con pittura di pregio, completa di porte interne in buono stato di conservazione e da poco ristrutturato, questo abitato dalla figlia con la famiglia.



Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
 Proc. Esec. Imm. n° 89/2014  
 Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Relazione di C.T. U.

















9) **Calcolo dei costi per le conformità**

Visto le planimetrie catastali richieste presso gli uffici Provinciali, elaborato le planimetrie secondo quanto rilevato sui luoghi in fase di sopralluogo, visto la documentazione necessaria per l'adeguamento alle vigenti norme urbanistiche, le modifiche da eseguire sull'immobile oggetto di esecuzione sono le seguenti:



- 1) Variazione planimetrica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e modifica per aggiunta dei balconi su Via Nino Martoglio;
- 2) Concessione edilizia comunale per l'adeguamento dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti;
- 3) Rilascio di certificato di Abitabilità dell'immobile.

Le spese in via approssimativa professionali per le conformità dell'immobile allo stato attuale sono state di seguito descritti, si puntualizza che non sono stati calcolati gli oneri concessori, oblazioni, multe varie da versare al Comune o le spese tecniche per altre professionalità utili alla regolarizzazione in quanto si potrà fare solo al momento dell'adeguamento. Dette spese sono:



- 1) Per la variazione planimetrica catastale e quindi la formulazione della DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio compreso di spese tecniche e di registrazione è di circa **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza;**



2) Progetto per la richiesta di autorizzazione alla formazione dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti è di circa **€ 800,00 oltre Iva e Previdenza** oltre multe, calcoli da presentare al Genio Civile e documentazione varia richiesta dal Comune;

3) Per la formulazione dei certificati di agibilità e abitabilità bisogna una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisogna allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, l'importo approssimativamente della perizia tecnica è di circa **€ 1.000,00**, mentre per le conformità idrico, elettrico e fognario bisognerà avere le certificazioni rilasciate dalle ditte specializzate.

10) **Conclusioni e risposta ai quesiti**

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire le conclusioni a cui sono giunto, rispondendo ai quesiti in ordine punto per punto, come indicati in premessa e di seguito esposti:

1) ***Identificare esattamente i beni pignorati,..... con quelli emergenti dai dati certificati in atti;***

La palazzina oggetto di pignoramento è rilevato al catasto nel Comune di Ramacca in Via Nino Martoglio n°4 a piano terra e primo, identificata al catasto al Foglio 142 del Comune di Ramacca Particella 793, alla Categoria A/2 Classe 2, con la Consistenza di 8 vani e con





4. **Trascrizione** del 22/09/2016 Reg.Part.27354 Reg.Gen.35596 pubblico ufficiale  
UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 7917 del 28/07/2016 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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;*

In merito, lo scrivente ritiene che la documentazione prodotta nei vari uffici è sufficiente e completa per redigere la seguente relazione tecnica estimativa.

6) *Accertare se il bene immobile risulti o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Il bene risulta accatastato con planimetria depositata all'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania, ma non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, pertanto occorre eseguire la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e aggiunta dei balconi su Via Nino Martoglio ad mancanti in planimetria in quanto realizzati abusivamente. Detta variazione come precedentemente specificato costa di spese tecniche, bolli e versamenti dell'importo di **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza**, da effettuare successivamente alla concessione in sanatoria da presentare al Comune di Ramacca.

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

Come precedentemente indicato si ripete che le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono di seguito descritte e prodotte agli atti

**Trascrizioni e iscrizioni del bene pignorato**

- 1) **Iscrizione** con visura Prot. 30049 Atto notarile del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 11)*
- 2) **Iscrizione** con visura Prot.30488 Atto notarile pubblico del 25/11/2005 Reg. Part.27618 Reg. Gen.77177 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.5328 del 24/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 12)*
- 3) **Iscrizione** con visura Prot. 30690 Atto amministrativo del 18/11/2010 Reg. Part.13463 Reg. Gen.61808 pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep.60768 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73; *(Vedasi allegato 13)*
- 4) **Trascrizione** del 22/09/2016 Reg.Part.27354 Reg.Gen.35596 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 7917 del 28/07/2016

Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
 Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
 Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
 Relazione di C.T. U.



L'area complessiva del terreno ove è costruita detta palazzina, di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ è di Mq = 225,00, inoltre è situata in un crocevia tra la Via Nino Martoglio e la Via Vittorio Emanuele.

La particella è la numero 793 del Foglio 142 del Comune di Ramacca e confina con la Particella n.704 a Sud, con la Particella 860 a Est, a Ovest con la Via Nino Martoglio e a Nord con la Via Vittorio Emanuele.

E' composta da un unico corpo scala con ingresso da Via Nino Martoglio n.4, dal quale si può accedere ai due appartamenti e al garages. L'appartamento con ingresso al piano terra ha un'ulteriore vano letto con annesso bagno al piano primo ed ha una superficie complessiva utile interna di Mq=79,80, inoltre al piano primo è presente un balcone di Mq=4,80 che si affaccia sul giardino di Mq=69,00 prospiciente detto appartamento. Mentre l'appartamento al piano primo ha due balconi che si affacciano su Via Nino Martoglio e un terzo sul giardino sopra citato con una superficie complessiva di Mq=13,30, mentre la superficie utile di calpestio dell'appartamento è di Mq=78,40. A piano terra è ubicato un garages con una superficie utile di Mq=25,15 con ingresso dal corridoio condominiale agli appartamenti e con una porta carraio d'ingresso da Via Nino Martoglio. In fine salendo le scale e sopra l'appartamento del piano primo si può accedere al sottotetto ad oggi lasciato a rustico e usato a deposito di attrezzature varie.





meglio identificarlo, l'abusivismo è consistito nella realizzazione di due balconi di affaccio su Via Nino Martoglio dei due vani letto a piano primo.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Ramacca sezione Edilizia e precisamente nella pratica concessoria dell'immobile oggetto di causa, non sono presenti richieste di condono, pertanto per poter sanare detto abusivismo bisognerà presentare un progetto di variazione con un costo di circa **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza** per quanto riguarda il Comune, i calcoli da presentare al Genio Civile redatti da tecnico abilitato e pagare le oblazioni, oneri o multe richiesti dal stesso Comune di Ramacca, ad oggi non quantificabili.

9) *Verificare inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01 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 canzonatorie 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 acquisirne in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

Visto l'assenza del certificato di abitabilità degli appartamenti e agibilità del garages, bisogna redigere una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisognerà allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, per formulare il certificato di abitabilità, con una spesa approssimativamente di circa **€ 1.000,00**.

**10) 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;**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania tramite visure catastali e dall'atto di compravendita, si può affermare che il bene pignorato è privo di censo livello ne tanto meno da uso civico, pertanto il Sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato, è il proprietario dell'immobile oggetto di causa.

**11) 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;**

Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T. U.

38





*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 civic, etc.);*

Immobile è singolo sito a Ramacca in Via Nino Martoglio n°4 -4/A e 4/B rilevato al catasto al N.C.E.U. al Foglio 142 Particella 793, piano terra e primo Categoria A/2, di classe 2 della consistenza di 8 vani realizzato negli anni 1990, lo stato di conservazione è buono come si può evincere anche dall'elaborato fotografico, inoltre è perfettamente divisibile in più lotti.

15) **Indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante 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 di natura condominiale, ne vincoli di natura edificatoria e di carattere storico artistico gravati sul bene.



progetto per la variazione della concessione edilizia per la formazione dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti di circa **€ 800,00 oltre Iva e Previdenza** da sommare multe, calcoli da presentare al Genio Civile e documentazione varia richiesta dal Comune oggi non calcolabili;

formulazione dei certificati di agibilità e abitabilità bisogna una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisogna allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, l'importo approssimativamente della perizia tecnica è di circa **€ 1.000,00**, mentre per le conformità idrico, elettrico e fognario bisognerà avere le certificazioni rilasciate dalle ditte specializzate.

**17) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati**

*(spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e/o dei lotti provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Come indicato al punto 13 per la vendita è possibile procedere o in un unico lotto con l'importo complessivo medio di **€ 220.345,00** oppure in più lotti separati eseguendo preliminarmente un frazionamento dell'immobile obbligatorio per poter attribuire i Subalterni ai lotti di seguito descritti:

il garages è un primo lotto con l'importo medio di **€ 23.053,00;**

l'appartamento a piano terra con l'importo medio di **€ 115.295,00;**



mentre l'appartamento al piano primo con l'importo medio di € 81.997,00.

Visto la situazione economica e la compravendita di immobili in cui versa il nostro paese a parere del sottoscritto l'immobile venduto

*18) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

Vedasi allegato alla presente relazione tecnica dell'elaborato fotografico dell'immobile pignorato.

*19) Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione".*

In merito alla formulazione del certificato energetico l'immobile oggetto di causa si è verificato che è privo, pertanto ho proceduto alla formulazione e trasmissione tramite Email del 05/02/2018 alla Regione Sicilia per ricevere il codice ID di avvenuta ricezione, si fa presente che visto i numerosi protocolli in arrivo alla detto codice mi sarà trasmesso tra circa 15 giorni pertanto quando il sottoscritto lo riceverà, sarà mia cura trasmetterlo sul portale del Tribunale.

Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T. U.

**11) Risposta alle osservazioni delle parti in causa**

In data 27 Gennaio 2018 il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, ha inviato tramite Email [opec.286.20180127093948.17428.06.1.66@pec.aruba.it](mailto:opec.286.20180127093948.17428.06.1.66@pec.aruba.it) ai procuratori, e tramite A/R N°152937713186 del 27/01/2018 al proprietario una copia della bozza alla relazione peritale (*Allegato 17*).

Ad oggi, 10 Febbraio 2018, visto quanto comunicato e non avendo ricevuto nessuna risposta o osservazioni in merito alla perizia inviata, ritengo di dover consegnare la presente relazione di n°45 pagine sino alla firma.

Ringrazio della fiducia accordatami, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che dovesse essere necessario, distinti saluti.

Caltagirone li 10 Febbraio 2018

Consulente tecnico d'Ufficio del  
Tribunale di Caltagirone  
Geom. Francesco Fortezza



Ufficio del Tribunale di Caltagirone  
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016  
Promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Relazione di C.T.U.

45