

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 23/2022

Esecuta ~~_____~~
Procedente Luzzati Pop NPLS 2022 s.r.l.

Relazione di stima sull'immobile sito a Raddusa: fg. 8 – part. 367 sub. 5

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, è stato nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 23/2022.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sull'immobile pignorato sito a Raddusa (CT):

- in via Papa Giovanni XXIII n. 45, catastato al fg. 8 – part. 367 sub. 5, di proprietà ~~_____~~

Il sottoscritto insieme al suo collaboratore arch. Giuseppe Cultraro ha effettuato l'accesso lo 02.04.2024 a partire dalle ore 9:30.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso l'immobile ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

- I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2);
- II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, per cui il



sottoscritto lo allega (allegato n. 3);

III) il debitore è coniugato ma il creditore non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato, per cui è stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n. 4) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine (in cui si legge che nessuna annotazione è presente). Il matrimonio è stato celebrato il ~~XXXXXXXXXX~~, per cui esiste una comunione dei beni.

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto ingegnere di provvedere:

1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalla visura castale (allegati n. 5), al:

- fg. 8 – part. 367 sub 5 (appartamento – cat. A/2, consistenza 6 vani, piano 3°) di proprietà dei coniugi ~~XXXXXXXXXX~~

L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio condominiale, con ingresso dal n. 45 di via Papa Giovanni XXIII. L'edificio confina a sud con via Papa Giovanni XXIII, a nord con via S. Giuseppe, a est e ovest con edifici di altre ditte.

2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, 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, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Il bene pignorato fa parte di un edificio condominiale costituito da un piano terra, un piano primo, secondo e terzo. L'edificio si trovano a Raddusa in via Papa Giovanni XXIII n. 45.

All'appartamento si accede tramite una scala condominiale.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, una lavanderia, due ripostigli. Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica, come pure i pavimenti. La superficie utile calpestabile è di mq 147. L'immobile è catastato al fg. 8 part. 367 sub. 5, categoria catastale A/2.

Riguardo all'assoggettamento della vendita dell'immobile all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto si tratta di immobile abitativo non costruito dagli esecutati che non sono impresa di costruzioni.

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione degli immobili pignorati fu iniziata dopo il 2 settembre 1967.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,



che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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.

La costruzione dell'immobile pignorato è stata sanata a seguito di concessione edilizia in sanatoria con prot. n. 11262 del 28/10/1996 (allegato n. 5).

Dal controllo effettuato tra lo stato di fatto (allegato n. 6) e il progetto approvato (allegato n. 5), emerge che non sono state apportate modifiche al progetto approvato in sanatoria, tranne che per il prospetto su via S. Giuseppe che ha subito una lieve modifica per la trasformazione della finestra della lavanderia in porta-finestra. Per sanare questa irregolarità edilizia, è necessario presentare al Comune di Raddusa una SCIA, il cui costo è pari ad € 1.500, comprensivo di tasse ed oneri tecnici.

5) Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Trattandosi di fabbricato e non di terreno, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa



quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- 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.

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta catastato al fg. 16 – part. 367 sub 5. E' stata acquisita la planimetria catastale (allegato n. 7), che risulta conforme allo stato di fatto.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.
- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà 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) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

L'atto di pignoramento fu inviato agli esecutati tramite l'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone, il 18/03/2022. Essendo che gli esecutati risultavano emigrati in [REDACTED] e non essendo stato possibile effettuare la notifica diretta dell'atto di pignoramento, l'Ufficiale Giudiziario depositò tale notifica presso la casa comunale di Raddusa.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La provenienza del bene pignorato è di seguito elencata:

- a [REDACTED] la quota pari ad un mezzo ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 21/01/1993, num. Rep. 13174, redatto dal notaio Di Giovanni Salvatore, trascritto il 28/01/1993 nn. 3523/2879 da potere di [REDACTED], [REDACTED]

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 29225/2924 del 30/07/2014, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2014, num. Rep. 13312/7085, redatto dal notaio Marino Alessandro, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede Ragusa e contro [REDACTED], capitale € 50.000,00, totale € 75.000,00, durata 20 anni, sull'immobile catastato al fg. 8 part. 367 sub. 5.
- Verbale di pignoramento immobile del 26/04/2022, num. Rep. 310, emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto ai nn. 18379/13911 del 27/04/2022, a favore di



Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede Ragusa e contro [REDACTED] sull'immobile catastato al fg. 8 par. 367 sub. 5.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**



Si potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica con l'utilizzo dei coefficienti di merito

- Appartamento per civile abitazione, fg. 8 part. 367 sub. 5

a) *Stima col metodo sintetico*

Si assume il valore di 390 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 8) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 9), si ottiene una diminuzione percentuale del 29 %. La superficie commerciale dell'immobile è di 175 mq. Il valore di stima è pari a: $175 \times 390 \times (100\% - 29\%) = € 48.458$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 969, per cui il valore dell'immobile è pari a € 47.489. Sottraendo infine i costi per la regolarizzazione urbanistica (pari ad € 1.500), si ottiene la somma di € 45.989 che si arrotonda ad € 46.000.


10) A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Trattandosi di un solo immobile, si ha un unico lotto di vendita.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al



pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile pignorato è posseduto al 100% dagli esecutati. Attualmente non è occupato dagli stessi, in quanto sono emigrati 

Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene pignorato non è soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano la pianta dell'immobile (allegato n. 6), la planimetria catastale



(allegato n. 7) e la documentazione fotografica (allegato n. 10).

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega la succinta descrizione del lotto con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui è ubicato il bene pignorato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegati n. 11).

15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

L'immobile pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto è stato redatto un APE (allegati n. 12).

16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 13).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente



decreto. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali del bene periziato (allegato n. 14)

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 19.06.2024

L'esperto stimatore

Dott. ing. Aldo Cultraro



A handwritten signature in blue ink, reading "Ing. Aldo Cultraro", written over a horizontal line.

Isritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania



ELENCO ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo – allegato n. 1
- certificazione notarile – allegato n. 2
- visura catastale – allegato n. 3
- estratto del certificato di matrimonio – allegato n. 4
- concessione in sanatoria – allegato n. 5
- pianta – allegato n. 6
- planimetria catastale – allegato n. 7
- quotazione OMI – allegato n. 8
- stima sintetica - allegato n. 9
- foto – allegato n. 10
- schema bando di vendita – allegato n. 11
- APE – allegato 12
- perizia di stima con protezione dati personali – allegato 13
- check list – allegato 14

