

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari**

**Ill.mo G.E. Dott.ssa Agata Maria Cavallaro**

**Esecuzione immobiliare iscritta al n. 66/2021 R. ES. a favore di AURELIA  
SPV srl, contro il debitore esecutato.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con apposita ordinanza e comunicazione PEC del 30/12/2023 la S.V.  
nominava il sottoscritto dott. ing. Salvatore Contrafatto esperto per la stima dei  
beni pignorati, con il mandato di cui alla medesima ordinanza.

Accettazione dell'incarico tramite giuramento telematico del 04/01/2024.

**MANDATO**

**L'esperto,...**Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra  
operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto

- **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui  
all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando  
immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della  
Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene  
pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione  
notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve  
precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- **In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto

deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

**Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:**

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 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, dica il CTU 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.

**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.

**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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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.

**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.

**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.

**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.

**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.

- 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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. L'esperto deve procedere 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.), l'esperto deve:
- 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.).

L'esperto 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.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

**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.

**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 alleggi 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.

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

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

**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.

**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.

**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.

**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.

#### **1.- Premessa**

Il mandato fa riferimento al pignoramento del 05/10/2021, notificato all'esecutato il 12/10/2021, rep. 631, trascritto il 10/11/2021 nn. 50400/38054 a

favore di AURELIA SPV srl, della procedura esecutiva n.66/2021, pendente presso il Tribunale di Caltagirone, con la seguente descrizione dei beni pignorati:

1) la piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Caltagirone, Via Giuseppe Toniolo posto al piano S1. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 303, superficie catastale mq. 400, rendita Euro 735,49.

2) La piena proprietà del Fabbricato sito nel Comune di Caltagirone, Via Giuseppe Toniolo posto al piano S1. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub. 25.

3) La piena proprietà del Fabbricato sito nel Comune di Caltagirone, Via Giuseppe Toniolo posto a piano terra. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub. 4, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 287, rendita Euro 3.557,36.

## **2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo avere accettato l'incarico ho eseguito la verifica preliminare della documentazione (art. 567, 2° c. spc) di concerto con il nominato Custode, avendo acquisito in data precedente le visure storiche, le planimetrie catastali ed il mappale dei beni pignorati e, pertanto, trasmettevo alla S.V. in data 29/01/2024 comunicazione inerente.

In detta comunicazione, tra l'altro, evidenziavo, sostanzialmente:

- che nella relazione notarile relativa alla procedura si cita la provenienza dei soli subalterni sub. 4 e sub. 25, mancando l'indicazione del sub. 24;
- che si è riscontrata un'anomalia catastale, ovvero che risultano graffiati i

subalterni della part. 425, i sub 24 e 25, con unica planimetria.

Ci si riservava di acquisire l'atto di provenienza almeno della particella 425 sub.25, come è stato successivamente acquisito e per il quale di seguito si riporta quanto emerso.

In pari data, 29/01/2024, trasmettevo istanza al Comune di Caltagirone, servizio "edilizia privata" richiedendo l'attestazione relativa alla condizione tecnico – amministrativa dei beni oggetto di esecuzione; di seguito si relazione in proposito.

**1° sopralluogo de 13/02/2024:** in detta data si è proceduto ad eseguire sopralluogo peritale presso gli immobili oggetto di Esecuzione, a seguito della presa in possesso da parte del Custode, presente l'esecutato.

Ho eseguito l'ispezione degli immobili, nonché rilievo fotografico e metrico a campione, riportato in separati fogli, con appunti sulle caratteristiche delle rifiniture; verificando la non conformità catastale dei luoghi con le planimetrie acquisite, di cui si relaziona di seguito.

**3. – Controlli preliminari** (*controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile*)

**1)** Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo digitale;

**2)** la certificazione fa riferimento alla data 10/11/2021 e risale al ventennio precedente;

**3)** a seguito dell'acquisizione da parte del sottoscritto delle visure catastali storiche, nonché delle planimetrie, del planimetrico e del mappale, oltre che dell'atto di provenienza dell'unità sita al piano 1° sottostrada di cui alla part. 425 sub. 25, si relaziona quanto di seguito.

Dalla lettura dell'atto di provenienza della part. 425 sub. 25, si riscontra che è citato in detto atto di provenienza anche il sub. 24, come corte esclusiva del sub 25, stante che rappresenta la scivola d'ingresso al sub. 25 da sede viaria Via Toniolo; oltre tutto risulta oggetto di pignoramento e relativa trascrizione.

Pertanto, rimane l'anomalia catastale riscontrata, a parere dello scrivente, ovvero che risultano graffiati i subalterni della part. 425 i sub 24 e 25, con unica planimetria catastale e visura catastale.

In ogni caso, avendo riscontrato difformità catastali interne, come di seguito si relaziona, che necessiterebbero di uniformare allo stato dei luoghi dette planimetrie catastali, si potrà in detta sede procedere ad eventuale riformulazione della planimetria catastale che identifica l'unità posta a piano interrato con la scivola di esclusiva pertinenza.

Inoltre, dalla visura della documentazione tecnica di provenienza autorizzativa del fabbricato cui appartengono le unità in oggetto, presso l'UTC del Comune di Caltagirone, ovvero dall'acquisizione della certificazione richiesta, prot. 16402 del 27/03/2024 e successiva correzione del 28/02/2024, si evince che l'unità posta a piano terra risulta agibile come "magazzino", mentre è stata accatastata ed utilizzata come unità commerciale, punto vendita di autovetture.

Inoltre, successivamente, ho richiesto l'accesso agli atti per verificare se in testa al debitore esecutato, ovvero alla società venditrice dell'unità immobiliare risultano autorizzazioni rilasciate dal Comune di Caltagirone al cambio di destinazione urbanistica da magazzino a locale commerciale.

Il Comune di Caltagirone rispondeva con nota del 20/04/2024, prot. 20416, con la quale comunicava che *"...da ricerche effettuate presso i nostri archivi, non risulta rilasciato nessun titolo edilizio."*

Quindi, per quanto sopra, di seguito si relaziona, attenzionando che ove si volesse uniformare la destinazione a locale commerciale, per come censito al Catasto e per come è stato utilizzato dal debitore esecutato, occorrerà prevedere specifica autorizzazione in sanatoria.

In questa sede, per le condizioni rilevate, si potrà procedere solo alla stima degli oneri relativi alla conformità catastale, adeguando la stessa da locale commerciale a magazzino, nonché alla variazione della planimetria catastale, oggi variata rispetto a quella depositata in Catasto.

Tale condizione, evidentemente, comporterà la stima dell'unità a destinazione d'uso a magazzino, pur avendo l'unità le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di unità commerciale; salvo diversa disposizione da parte della S.V.

#### **4. – Risposta ai quesiti.**

**4.1 – QUESITO: 1)** *identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

*A) la piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Caltagirone, Via Giuseppe Toniolo posto al piano S1. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 303, superficie catastale mq. 400, rendita Euro 735,49, graffato con la particella 425 sub. 25. Con ingresso da civico 21 di Via Giuseppe Toniolo in Caltagirone e dall'interno dell'unità soprastante identificata dalla particella 425 sub.4.*

**- Descrizione:**

unità edilizia a destinazione deposito - magazzino, avente ingresso dal civico

21 di Via Giuseppe Toniolo in Caltagirone tramite scivola di esclusiva pertinenza dell'unità in questione (come da atto di provenienza) nonché dall'interno dell'unità soprastante identificata dalla particella 425 sub.4, posta a piano terrano; facente parte del Condominio "VEGA".

Riportata al Catasto: NCEU Comune di Caltagirone - Foglio: 108, part. 425, sub 24 graffato al sub 25, cat. C/2 classe 5 consistenza mq. 303, superficie catastale mq. 400, rendita €. 735,49, in testa all'esecutato proprietà 1000/1000.

- **Osservazioni:**

Si attenziona che **dal sopralluogo eseguito è emerso:**

a) che l'unità risulta composta da due ambiti, difformemente a quanto riportato nella planimetria catastale, collegata al piano superiore (part. 425 sub.4 della stessa ditta) tramite corpo scala in ferro.

Pertanto, appare difforme catastalmente rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto.

Si potrà procedere a regolarizzare lo stato urbanistico e catastale di dette difformità come di seguito specificatamente si relaziona.

- **Confini:**

dal sopralluogo eseguito, dall'atto di provenienza e dalla planimetria acquisita, l'unità confina a nord con terrapieno sottostrada Via Toniolo, ad est con unità di terzi dello stesso Condominio, a sud con terrapieno verso trincerone FF.SS. ad ovest, tramite scivola di esclusiva pertinenza, con la proprietà dante causa Privitera.

***B) Unità edilizia destinata a locale magazzino, potenzialmente commerciale, posta a piano terra della Via G. Toniolo n. 13, 15, 17 e***

19 in Caltagirone..

- **Descrizione:**

locale a destinazione originaria magazzino, potenzialmente commerciale, avente agibilità urbanistica come deposito, avente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di locale commerciale, posto a piano terra del fabbricato pluripiano condominiale Condominio "VEGA", con ingresso dai civici nn. 13, 15, 17 e 19, della Via Giuseppe Toniolo in Caltagirone, soprastante all'unità di cui al punto A).

Riportato al Catasto: NCEU Comune di Caltagirone - Foglio: 108 - Particella: 425 - Subalterno: 4 - piano terra - cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 287, superficie catastale mq. 319, rendita €. 3.557,36, in testa all'esecutato proprietà 1000/1000.

- **Osservazioni:**

Si attenziona che **dal sopralluogo eseguito è emerso:**

- che l'unità risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, avendo ricavato dall'ampio locale destinato ad autosalone, dei locali ufficio, con pareti in parte vetrate, aventi ingresso detti vani anche dalla retrostante area condominiale scoperta.

- Si potrà procedere a regolarizzare lo stato catastale di dette difformità come di seguito specificatamente si relaziona.

Si attenziona che **dal certificato rilasciato dal Comune di Caltagirone, sopra menzionato, nonché dalla successiva nota di accesso agli atti si evince:**

- che l'unità posta a piano terra risulta agibile come "magazzino" dal progetto originario, mentre è stata censita al Catasto Urbano e

utilizzata come unità commerciale, come punto vendita di autovetture.

- Pertanto, si procederà alla stima conformemente alla agibilità rilasciata come magazzino, pur tenendo conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche di locale commerciale.

- **Confini:**

dal sopralluogo eseguito, l'unità risulta confinare a nord con la sede viaria di Via Toniolo, da cui come sopra indicato ha ingresso, ad est con locale di proprietà di terzi, a sud con area scoperta condominiale da cui ha anche accesso, ad ovest con area sopra scivola di esclusiva pertinenza dell'unità sottostante di cui al sub. 24-25 della particella 425.

**4.2 – QUESITO: 2)** *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, dica il CTU 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 dà 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.*

A) *Locale destinato a deposito - magazzino sito in Caltagirone – Via G.*

*Toniolo n. 21, piano interrato - Condominio “VEGA”.*

- **Applicazione IVA :**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in quanto sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

- **Descrizione:**

Il locale, con accesso da scivola di esclusiva pertinenza (come citato in atto di provenienza che si allega alla presente relazione) ha anche accesso dal soprastante locale commerciale per il tramite di corpo scala in ferro interno.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta divisa in due ambiti parzialmente separati da muri divisorii interni ed in parte da scaffalature, uno già adibito a magazzino ricambi della società esecutata e la restante estensione ad officina meccanica della stessa società.

Il condominio pluripiano, edificato negli anni '80 del secolo scorso, a cui appartengono le unità pignorate, è ubicato nel centro urbano del Comune di Caltagirone, in zona sud dell'aggregato, caratterizzata dalla presenza di diversi condomini pluripiano residenziali con i vani terrani per la maggior parte destinati a locali commerciali.

Le rifiniture interne del locale sono adeguate alla destinazione, con pareti rifinite al civile, pavimentazione in marmette, infissi esterni in ferro.

Il locale è collegato, come detto, al piano superiore, piano terra del fabbricato, facente parte già della stessa attività commerciale e destinato a spazio di vendita.

Il collegamento è realizzato con scala in ferro e dotato di chiusura con porta

antincendio.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia.

Nel corso del sopralluogo non si sono evinti dissesti e/o parti ammalorate.

È necessaria manutenzione ordinaria come ad esempio nelle parti in ferro degli infissi esterni.

Il locale appartiene al Condominio VEGA, il quale ha chiesto di intervenire nella procedura, stante che dichiara a credito somme condominiali non versate dalla società esecutata.

Dall'atto di provenienza si evincono i millesimi assegnati all'unità e pari a 28,89.

- **Superficie calpestabile:**

Da rilievo a campione nel corso del sopralluogo, dalla verifica cartacea della planimetria catastale nonché per quanto indicato nell'atto di provenienza, si identifica una superficie del locale pari mq. 373,27.

L'altezza interna di piano è stata misurata pari a mq. 2,87.

Per la documentazione in atti si è accertata la corrispondenza dei dati relativi al pignoramento ed ai beni oggetto dello stesso, salvo quanto sopra richiamato circa la identificazione del bene in unica particella con la scivola di esclusiva pertinenza e individuata catastalmente con i subalterni graffiati 24 e 25.

Inoltre, si ribadisce la difformità catastale ed urbanistica relativa sostanzialmente all'avere realizzato:

- 1) alcuni muri interni divisorii;
- 2) la scala in ferro di collegamento e l'apertura con di accesso all'interno del piano terra superiore.

Per dette difformità di seguito si individuano gli atti amministrativi da eseguire

in sanatoria e si stimano le spese conseguenti.

**B) Unità edilizia avente agibilità di locale magazzino, potenzialmente locale commerciale, avente caratteristiche di locale commerciale, posta a piano terra della Via G. Toniolo nn. 13, 15, 17 e 19 in Caltagirone - Condominio "VEGA".**

- **Applicazione IVA :**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in quanto sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

- **Descrizione:**

Il locale, ha accesso sia da via pubblica, dai civici 13, 15, 17 e 19, che dal retrostante spazio condominiale a piano, con il quale confina, e dal quale ha diretto accesso.

Inoltre, come già indicato nella descrizione dell'unità a piano interrato, l'unità a piano terra ha anche accesso alla sottostante unità per il tramite di corpo scala in ferro interno.

Alla data del sopralluogo l'unità risulta suddivisa in un ampio frontale locale su strada, già destinato ad attività commerciale di autosalone, e da tre locali di servizio retrostanti, confinati con detta area condominiale, ricavati in difformità dalla planimetria catastale acquisita, in parte formati da pareti vetrate ed in parte in muratura di forati.

Nel complesso, come sopra indicato, l'unità nel progetto originario è stata resa agibile con la destinazione di "magazzino", in difformità alla categoria catastale e all'effettivo utilizzo commerciale.

Di seguito si relaziona a riguardo.

Inoltre, l'unità risulta inoltre dotata di due locali di servizio ad areazione forzata, forniti dei pezzi sanitari.

Le rifiniture interne del locale, allo stato, sono adeguate ad una destinazione commerciale, con pareti rifinite al civile, pavimentazione in ceramica, infissi esterni del tipo a vetrina in alluminio ed ampie vetrate, divisori dei vani interni in parte realizzati con pareti vetrate .

Il locale è collegato, come detto, al piano inferiore, già facente parte già della stessa attività commerciale e destinato a spazio in parte a deposito ed in parte a magazzino - officina.

Il collegamento è realizzato con scala in ferro e dotato di chiusura con porta antincendio.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario.

Nel corso del sopralluogo non si sono evinti dissesti e/o parti ammalorate.

Il locale appartiene al Condominio VEGA, il quale ha chiesto di intervenire nella procedura, stante che dichiara a credito somme condominiali non versate dalla società esecutata.

- **Superficie calpestabile:**

Da rilievo a campione e dalla verifica cartacea della planimetria catastale e da quella acquisita in sede di sopralluogo, si ricava una superficie calpestabile di circa mq. 293,30, compreso mq. 54,79 destinata a locali di servizio ed accessori.

L'altezza interna di piano è stata misurata pari a mq. 3,72.

Per la documentazione in atti si è accertata la corrispondenza dei dati relativi al pignoramento ed ai beni oggetto dello stesso, salvo quanto sopra richiamato circa la difformità catastale planimetrica e urbanistica relativamente allo stato

d'uso del locale, rispetto all'agibilità di progetto concessionato di magazzino.

Tenendo conto dell'agibilità a magazzino originaria rilasciata per l'immobile in questione, allo stato della documentazione rilasciata dal Comune di Caltagirone ad oggi non variata, se pur il locale avente le caratteristiche di locale commerciale e, a tale uso è stato destinato dal debitore esecutato, si dovrà stimare lo stesso per la destinazione urbanistica vigente e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui è dotato.

Per dette difformità di seguito si individuano gli atti amministrativi da eseguire in sanatoria e si stimano le spese conseguenti.

**4.3 – QUESITO: 3)** *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.*

L'edificio cui appartengono le unità oggetto di esecuzione, risultano realizzate dopo il 02/09/1967, come di seguito si specifica.

**4.4 – QUESITO: 4)** *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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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, verifichi 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, verifichi, 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.*

Dalla dichiarazione riportata nell'atto di provenienza del locale interrato, nonché dal certificato rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 27/03/2024 prot. 16402 e corretto d'ufficio in data 28/03/2024, la costruzione dell'edificio cui appartengono le unità oggetto di esecuzione, è stata eseguita a seguito di C. E. n. 149 del 30/09/1982 e successiva variante n.51 dell'08/03/1985, che per l'edificio in essere è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone certificato di abitabilità, agibilità, conformità in data 05/09/1985, in particolare l'agibilità dell'unità a piano interrato come del piano terra a destinazione "magazzino".

**- Difformità in essere – piano terra e piano interrato**

Dal certificato del Comune e dalla visura della documentazione edilizia della pratica autorizzativa, nonché dalla nota derivante dal richiesto accesso agli atti, nota del 20/04/2024 prot. 20416, la destinazione originaria del locale a piano terra risulta "magazzino"; mentre il successivo accatastamento è relativo a

locale commerciale (categoria C1), come lo stesso è stato utilizzato dal debitore esecutato.

Inoltre, allo stato, sia il piano interrato che il piano terra, risultano suddivisi in ambiti, il piano interrato, ed in vani il piano terra e, i detti piani, risultano collegati tramite corpo scala interno.

Occorre prevedere quindi una SCIA in sanatoria per conformare l'attuale suddivisione interna ed il collegamento interno dei due piani.

- per sanare le variazioni interne di divisione dei vani del piano terra, nonché della realizzazione della scala interna di collegamento con il piano sottostante con realizzato taglio del solaio di interpiano:

**€.500,00.**

- per sanare le variazioni interne di divisione del vano a piano interrato

**€.500,00.**

Quindi, si stimano i costi tecnici per la presentazione delle partiche urbanistiche al Comune di Caltagirone nonché di eventuale calcolazione di verifica al Genio Civile pari: (€. 1.000,00 + €. 1.000,00) = **€. 2.000,00.**

Per opportuno segnalazione, al fine di determinazioni che nel corso dell'attuale procedimento si ritenesse intraprendere, per quanto sopra evidenziato circa l'uso e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui l'unità a piano terra è dotata, di locale commerciale, è ipotizzabile verificare l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso, da magazzino a locale commerciale, valutandone a parte, nel caso, i costi; il tutto, se si ritenesse, per conformare la stima del locale a locale commerciale.

**– QUESITO: 5) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo**

*strumento urbanistico comunale vigente.*

Considerata la tipologia dei beni e del fabbricato cui appartengono, fabbricato pluripiano residenziale condominiale con locali a piano terra ed interrato a destinazione compatibile con la residenza, ed individuata la zona urbanistica territoriale omogenea cui appartiene, ricadente nel PRG ad oggi scaduto in zona territoriale "B", si può confermare la destinazione nominale dei beni.

**4.5 – QUESITO: 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.

I beni pignorati risultano censiti al Catasto Urbano del Comune di Caltagirone come di seguito ed individuano i beni pignorati a meno delle necessarie variazioni per le difformità sopra riscontrate, per le quali di seguito si quantificano, i dati catastali attuali comunque hanno consentito l'individuazione del bene pignorato.

- **Unità edilizia piano interrato** riportata al Catasto: NCEU Comune di Caltagirone - Foglio: 108, particella 425 sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 303, superficie catastale mq. 400, rendita Euro 735,49, graffato con la particella 425 sub. 25, Via Giuseppe Toniolo piano S1, in testa alla società esecutata, piena proprietà.

- **Unità edilizia piano terra** riportata al Catasto: NCEU Comune di Caltagirone - Foglio: 108, particella 425 sub. 4, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 287, superficie catastale mq. 319, rendita Euro 3.557,36, Via Giuseppe Toniolo, piano T, in testa alla società esecutata, piena proprietà.

- **Quantificazione spese per conformità catastale**

o **Unità edilizia piano interrato.**

Occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale, sia per conformarla al planimetrico con separazione dei subalterni 24 e 25, che alla divisione interna; si computa una spesa pari ad **€. 1.000,00**, spese ed oneri compresi.

o **Unità edilizia piano terra.**

Occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per conformarla allo

stato attuale con la divisione interna del locale in vani; si computa una spesa pari ad € 1.000,00, spese ed oneri compresi; nonché il cambio di categoria da C1 (commerciale) a C2 (magazzino) per conformare la destinazione d'uso originaria vigente a quella catastale.

**4.6 – QUESITO: 7)** *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.*

**1)** All'atto della notifica del pignoramento, notificato all'esecutato il 12/10/2021, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza degli atti di

compravendita:

- **Piano interrato, p.425 sub. 24 graffato sub. 25:** atto rogato dal notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone in data 07/11/1986 n. rep. 23180, trascritto il 24/11/1986 nn. 37850/29295.
- **Piano terra, p. 425 sub.4:** atto rogato dal notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone del 20/12/1985, n. rep. 19714, trascritto l'08/01/1986 ai nn. 982/808.

in proprietà unica.

**4.7 – QUESITO: 8)** *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.*

Con riferimento alla certificazione notarile in atti si precisa:

- **Pignoramento** notifica in data 12/10/2021 – ventennio precedente a far data dal 12/10/2001.

**a) provenienza beni**

1. **Piano interrato, p.425 sub. 24 graffato sub. 25:** atto di compravendita rogato dal notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone in data 07/11/1986 n. rep. 23180, trascritto il 24/11/1986 nn. 37850/29295.
2. **Piano terra, p. 425 sub.4:** atto di compravendita rogato dal notaio Cammarata Gaetano sede Caltagirone del 20/12/1985, n. rep. 19714, trascritto l'08/01/1986 ai nn. 982/808.

in proprietà unica.

**a) trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie**

➤ **Iscrizioni**

- nn. 33843/3867 del 21/07/2021: ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 10/02/2021 numero repertorio 45 emesso da Tribunale di Caltagirone sede Caltagirone (CT) a favore di banco BPM società per azioni sede di Milano C.G. 09722490969, contro Viemme Automobili srl sede Caltagirone (CT) C.F. 02049530872 – gravante su foglio 108 part.425 sub. 24 graffata 25 e part. 425 sub. 4;

➤ **Trascrizioni**

- nn. 50400/38054 del 10/11/2021, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 12/10/2021 N. rep. 631 emesso dall'Ufficio Giud. Tribunale di Caltagirone sede Caltagirone (CT) a favore di Aurelia SPV Roma C.F. 15502861006 contro Viemme Automobili srl in liquidazione sede Caltagirone (CT) 02049530872 – gravante su foglio 108 part.425 sub. 24 graffata 25e part. 425 sub. 4.

**4.8 – QUESITO: 9)** *determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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. L'esperto deve procedere 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.), l'esperto deve:*

- 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.).*

*L'esperto 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.*

*In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".*

#### **4.8.1 – Unità edilizia piano interrato – destinazione a magazzino – part**

##### **425 sub. 24 graffata 25.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'unità in sopra descritta, si procede alla stima adottando il metodo di stima sintetica per confronto, tenendo conto di proposte presenti in listini on-line come [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ovvero tenendo conto dei valori di mercato riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di ubicazione dell'immobile e per tipologia.

In particolare, da una ricerca eseguita si individua un valore di €. 108.000,00 per un locale destinato a magazzino di mq. 390 e di € 89.000,00 per mq. 272 (vedasi schede allegate).

Il valore medio unitario, pari ad €.302,00, si decurta del 10 %, pervenendo ad un valore di stima di riferimento pari ad €. 271,00 al mq., per tenere conto dei margini di trattativa.

Il valore ricavato risulta conforme all'intervallo di riferimento dei Valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona e per la destinazione analoga all'immobile in oggetto; valori compresi da 300,00 €/mq a 500,00 €/mq con valore medio pari a €. 400 al mq. con riferimento alla destinazione a magazzino al 2° semestre 2023.

##### **a) stima sintetica per confronto.**

Per quanto sopra evidenziato, in considerazione dei riferimenti sopra indicati, considerando l'attuale mercato edilizio, si ritiene congruo applicare un valore

pari a: (€/mq 271,00+ €/mq 400,00) x 0,50 = €. /mq. **335,00** (in cifra tonda) per la superficie commerciale di riferimento pari a mq. **373,27**.

**4.8.2 – Unità edilizia piano terra – destinazione commerciale a seguito di cambio di destinazione d'uso da prevedere – part. 425 sub.4.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'unità in sopra descritta, si procede alla stima adottando il metodo di stima sintetica per confronto, tenendo conto di proposte presenti in listini on-line come [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ovvero tenendo conto dei valori di mercato riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di ubicazione dell'immobile e per tipologia.

In particolare, dovendo tenere conto della destinazione vigente di magazzino, si potrebbe adottare il valore unitario sopra determinato per il piano interrato.

Ma, tenendo conto che l'unità di cui trattasi è ubicata a piano terra e che, soprattutto, per quanto sopra già evidenziato, la stessa ha le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di locale commerciale, infatti come tale è stato utilizzato dal debitore esecutato, considerato le rifiniture e le dotazioni, nonché la suddivisione interna, si ritiene di determinare il valore di stima come media del valore sopra determinato per il piano interrato, destinato a magazzino, ed il valore di stima ricavabile da una destinazione di locale commerciale.

Pertanto, da una ricerca eseguita si individua un valore di €. 160.000,00 per un locale destinato ad attività commerciale mq. 150 e di € 310.000,00 di mq. 270, entrambi su strada principale, ma in analoga zona sud del tessuto urbano della Città (vedasi schede allegate).

Il valore medio unitario, pari ad €.1.107,00,00 al mq (in cifra tonda), si decurta del 10%, pervenendo ad un valore di stima di riferimento pari ad €. 996,00 al

mq. ( in c.t.), per tenere conto dei margini di trattativa.

Il valore ricavato risulta conforme all'intervallo di riferimento dei Valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona e per la destinazione analoga all'immobile in oggetto; valori compresi da 700,00 €/mq a 1.400,00 €/mq con valore medio pari a €. 1.050,00 al mq. con riferimento alla destinazione commerciale al 2° semestre 2023.

b) stima sintetica per confronto.

Per quanto sopra evidenziato, in considerazione dei riferimenti sopra indicati, considerando l'attuale mercato edilizio, se la destinazione fosse conformata a locale commerciale, si potrebbe ritenere congruo applicare un valore pari a:

$$(\text{€/mq } 996,00 + \text{€/mq } 1.050,00) \times 0,50 = \text{€/mq. } 1.023,00$$

Quindi, per quanto sopra motivato, per il locale piano terra, si ritiene congruo applicare la media dei valori ricavati, tra il piano interrato a destinazione magazzino, ed il valore ricavato nell'ipotesi di effettiva destinazione del locale conformata urbanisticamente a locale commerciale.

In conclusione, si stima:  $(\text{€/mq } 1.023,00 + \text{€/mq } 335,00) \times 0,50 = \text{€/mq. } 679,00$ , per la superficie commerciale di riferimento pari a mq. 293,30.

**RICAPITOLO VALUTAZIONE al netto delle spese previste per conformità urbanistica e catastale (in cifra tonda), al lordo dei debiti condominiali:**

1. **Unità edilizia piano interrato – destinazione a magazzino – part 425 sub. 24 graffata 25:**

$$(\text{€/mq. } 335,00 \times \text{mq. } 373,27) = \dots\dots\dots \quad \text{€. } 125.045,00 -$$

$$\text{a detrarre oneri stimati per conformità urbanistica:} \quad \text{€. } 1.500,00 -$$

$$\text{a detrarre oneri stimati per conformità catastale:} \quad \text{€. } 1.000,00 =$$

**Valore di stima netto piano interrato: €. 122.545,00**

**2. Unità edilizia piano terra – destinazione vigente**

**a magazzino, potenziale commerciale – part 425**

**sub. 4:**

(€/mq.679,00 x mq. 293,30) = ..... **€. 199.150,70 -**

a detrarre oneri stimati per conformità urbanistica: **€. 1.500,00 -**

a detrarre oneri stimati per conformità catastale: **€. 1.000,00 =**

**Valore di stima netto piano terra: €. 196.650,00**

Valore di stima complessivo: **€. 319.195,00**

**4.9 – QUESITO: 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.*

In relazione allo stato dei luoghi e la natura e tipologia dei beni pignorati, è possibile formare un lotto unico, come del resto oggi i beni oggetto di pignoramento sono stati rinvenuti, ovvero due lotti: il locale a piano terra ed il locale a piano interrato, essendo l'accesso di entrambi autonomo.

In quest'ultimo caso, occorre prevedere la chiusura del corpo scala interno di collegamento.

Ai fini del valore di stima, si può ragionevolmente prevedere i valori unificati per singola unità, in quanto le spese di conformità risultano necessarie e congrue anche nel caso di separazione interna dei locali.

Occorre però decurtare al valore di stima del piano terra, sopra determinato, un valore di stima dei lavori necessari per chiudere il vano porta attualmente

presente di collegamento con il locale a piano interrato; così come al valore di stima del piano interrato, come sopra determinato, occorre detrarre un valore di stima dei lavori necessari per lo smontaggio della scala ivi presente di collegamento con il superiore locale ed il relativo smaltimento.

**1ª IPOTESI: LOTTO UNICO** composto da:

**1. Unità edilizia destinata a magazzino sito nel**

**Comune di Caltagirone, Via Giuseppe**

**Toniolo, 21, posta a piano 1° sottostrada del**

**fabbricato pluripiano condominiale Condominio**

**“VEGA”, con accesso da scivola di esclusiva**

**pertinenza e collegata al locale soprastante di**

**cui al punto 2) tramite corpo scala interno – allo**

**stato censito al Catasto Fabbricati del Comune**

**di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub.**

**24, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.**

**303, superficie catastale mq.400, rendita Euro**

**735,49, graffato con la particella 425 sub. 25, in**

**testa alla società esecutata proprietà 1000/1000.**

**2. Unità edilizia allo stato agibile a destinazione**

**magazzino, potenzialmente commerciale, posta**

**a piano terra del fabbricato pluripiano**

**condominiale Condominio “VEGA”, con**

**ingresso dai civici nn. 13, 15, 17 e 19, della Via**

**Giuseppe Toniolo in Caltagirone, collegata al**

**locale sottostante di cui al punto 1) tramite**

corpo scala interno – allo stato censita al

Catasto Urbano del Comune di Caltagirone -

Foglio: 108 - Particella: 425 - Subalterno: 4 -

piano terra - cat. C/1, classe 4, consistenza mq.

287, superficie catastale mq. 319, rendita

€3.557,36, in testa alla società esecutata

proprietà 1000/1000.

• **Valore di stima complessivo del LOTTO UNICO**

al netto delle spese ed oneri ed al lordo dei debiti

condominiali:..... **€. 319.195,00**

**2ª IPOTESI SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

➤ **1° LOTTO** composto da:

**1. Unità edilizia destinata a magazzino sito nel**

**Comune di Caltagirone, Via Giuseppe**

**Toniolo,21, posta a piano 1° sottostrada del**

**fabbricato pluripiano condominiale Condominio**

**“VEGA”, con accesso da scivola di esclusiva**

**pertinenza e collegata al locale soprastante di**

**cui al punto 2) tramite corpo scala interno – allo**

**stato censito al Catasto Fabbricati del Comune**

**di Caltagirone al foglio 108, particella 425 sub.**

**24, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.**

**303, superficie catastale mq.400, rendita Euro**

**735,49, graffato con la particella 425 sub. 25, in**

**testa alla società esecutata proprietà 1000/1000.**

• **Valore di stima complessivo del 1° LOTTO al netto**

**delle spese ed oneri e dei lavori ripristino ed al lordo**

**dei debiti condominiali: (€. 122.545,00 – €. 2.545,00) = €. 120.000,00**

➤ **2° LOTTO** composto da:

**2. Unità edilizia allo stato agibile a destinazione**

**magazzino, potenzialmente commerciale, posta**

**a piano terra del fabbricato pluripiano**

**condominiale Condominio “VEGA”, con**

**ingresso dai civici nn. 13, 15, 17 e 19, della Via**

**Giuseppe Toniolo in Caltagirone, collegata al**

**locale sottostante di cui al punto 1) tramite**

**corpo scala interno – allo stato censita al**

**Catasto Urbano del Comune di Caltagirone -**

**Foglio: 108 - Particella: 425 - Subalterno: 4 -**

**piano terra - cat. C/1, classe 4, consistenza mq.**

**287, superficie catastale mq. 319, rendita**

**€3.557,36, in testa alla società esecutata**

**proprietà 1000/1000.**

• **Valore di stima complessivo del 2° LOTTO al netto**

**delle spese ed oneri e dei lavori ripristino ed al lordo**

**dei debiti condominiali: (€. 196.650,00 – €. 2.650,00) = €. 194.000,00**

**4.10 – QUESITO: 11) 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 alleggi 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.*

- Nel corso del sopralluogo è stato accertato che le unità oggetto di pignoramento non sono in uso; anche se presenti a piano terra alcuni mobili ed apparecchiature d'ufficio ed al piano interrato un'autovettura e scaffalature contenenti ricambi di auto.

- Nel corso del sopralluogo è stato presente, oltre che il Custode, anche il legale rappresentate della società esecutata.

- I locali pignorati, come detto, fanno parte del Condominio VEGA, il quale ha chiesto di intervenire nella procedura, stante che dichiara a credito somme condominiali non versate dalla società esecutata; in particolare, richiesto specificatamente la trasmissione dell'importo a debito con PEC del 29/03/2024, l'amministratore pro-tempore, avv. Cinzia Pirronello, inoltrava quanto già inviato al Custode, indicando un **debito complessivo del debitore esecutato al 31/12/2023 pari ad €. 5.048,06.**

**4.11 – QUESITO: 12)** *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dagli atti presenti in procedura e dalla natura del bene, non si evince procedura espropriativa per pubblica utilità.

**4.12 – QUESITO: 13)** *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Di seguito si allegano le planimetrie catastali di ciascuna unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nonché documentazione fotografica.

**4.13 – QUESITO: 14)** *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.*

Di seguito si redige sperata relazione per come in mandato.

**4.14 – QUESITO: 15)** *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.*

Considerata la destinazione urbanistica vigente di entrambi i piani a magazzino, ipotizzando che il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione, ;non occorre la redazione dell'APE.

**4.15 – QUESITO: 16)** *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.*

Di seguito si allega la relazione nella forma di cui in mandato.

**4.16 – QUESITO: 17)** *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.*

Di seguito si allega la *check list* di cui in mandato.

Inoltre, alla presente relazione di consulenza si allega:

- verbale di sopralluogo
- documentazione fotografica dell'immobile;
- mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, visure catastali

delle unità immobiliari oggetto di esecuzione;

- copia atto di provenienza del piano interrato;
- copia atto di provenienza del piano terra;
- certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Caltagirone;
- nota trasmessa dal Comune di Caltagirone a seguito di accesso agli atti;
- certificato di abitabilità / agibilità fabbricato
- documentazione di riferimento per la stima (Valori Agenzia delle Entrate e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- succinta descrizione del lotto unico e dei lotti n. 1 e n. 2 divisi;
- una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante;
- la check list dei principali controlli, per lotto unico, ovvero per singoli lotti.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 26 aprile 2024.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Salvatore Contrafatto)