

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 18/2018

Giudice Eecutore dott.ssa Daniela Angelozzi

Creditore: Banca Popolare di Ragusa Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CTU: dott. arch. Andrea Capuana

Indice

P REMESSA

1.0 – Quesiti

2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.0 – RISPOSTE AI QUESITI

3.1 – Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile

3.2 – Descrizione del Bene

3.3 – Identificazione del Bene

3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

3.5 – Formazione di lotti per la vendita frazionata

3.6 – Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

3.7 – Accertamento dei valori dell'immobile all'attualità

3.8 – Stima dei costi

4.0 – Conclusioni

Allegati:

- | | |
|---|---|
| 1. Verbale operazioni peritali 12/3/19 | 12. Schema Pianta 1° P e Prospetto stato di fatto |
| 2. Verbale operazioni peritali 29/3/19 | 13. Concessione Edilizia in Sanatoria e Progetto Pianta 1° P allegata |
| 3. Planim. Catast. fl. xxx part. xxxx sub x | 14. Verbalale di Confor. Al Prog. di Sanat. 14/11/91 UTC Caltagirone |
| 4. Estratto di Mappa fl. xxx part. xxxx | 15. Agibilità |
| 5. Visura Storica fl xxx part xxxx sub x | 16. Attestaz Conform. UTC Caltagirone |
| 6. Ispez. Ipotec. fl. xxx part. xxxx s. x | 17. Abaco Fotografico |
| 7. Estratto di Matrimonio xxxxxxxxx | 18. Relazione di Stima |
| 8. Resid Stor – Stat Fam xxxxxxxxxx | 19. CTU Relaz. 18/2018 Protez. Dat |
| 9. Resid Stor – Stat Fam xxxxxxxxxx | |
| 10. Atto di Vendita | |
| 11. Nota di Trascrizione | |

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 18/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniela Angelozzi

Creditore: Banco Popolare di Ragusa --- Esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott. Daniela Angelozzi della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli all'udienza del 15/10/2018 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 18/2018 R.G., ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

PREMESSA

In data 15/10/2018 veniva notificata a mezzo PEC, convocazione il 15/11/2018 per accettazione dell'incarico di esperto, con la quale il sottoscritto è nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, che in data 15/11/2018 accetta l'incarico di esperto per l'espletamento del seguente incarico:

1.0 - Quesiti

“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. 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.

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 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, verificare 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, verificare, 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, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare 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 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 indichi 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 gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le 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, lotti per 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 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;

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 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.

2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo ritiro e successiva disamina della documentazione contenuta nei fascicoli, lo scrivente ha provveduto a fissare ed a comunicare a mezzo PEC alla parte creditrice, Avv. Giovanni Russo per la Banca Agricola popolare di Ragusa (PEC del 11/03/19), a mezzo PEC, del 11/03/2019, all'esecutato (attesa la mancata costituzione in giudizio)

ed al custode avv. Nunzio Noto (PEC del 11/03/2019), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 marzo 2019 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sito in Caltagirone in Via xxxxxxxxxxxxxx (Via xxxxxxxxxxxxxx) n° 7.

Lo scrivente ha, inoltre, provveduto a richiedere ed ottenere, presso gli uffici competenti, copia della documentazione catastale, consistente nelle visure storiche e nelle planimetrie catastali.

Nella suddetta data lo scrivente si è recato presso i luoghi effettuando i necessari riscontri dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Erano presenti oltre al sottoscritto, il custode, avv. Nunzio Noto, l'esecutato, il sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxa genitore dell'esecutato la quale dichiara di essere residente in nell'immobile.

Successivamente, avvisando tutti gli interessati avv. Giovanni Russo per la Banca Agricola popolare di Ragusa (PEC del 26/03/19), l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (PEC del 26/03/19), il custode avv. Nunzio Noto (PEC del 26/03/19), con altro accesso del 29/03/19 alle ore 12,00, lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (**all. 1 e 2** verbali delle operazioni peritali).

In seguito il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone allo scopo di richiedere copia della documentazione e certificazione per verificare la conformità urbanistica degli ummobili.

Si è proceduto, dunque, alla elaborazione ed alla stesura della presente relazione.

3.0 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - Completezza deella documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni (1998>2018) la trascrizione del pignoramento:

- 1) 12/03/1986 Atto di compravendita da xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 2) 22/05/2013 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario;
- 3) 23/02/2018 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile;

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

I documenti quali l'estratto catastale attuale e storico sono mancanti come anche le planimetrie catastali dell'immobile e le ispezioni ipotecarie; il sottoscritto ha richiesto la suddetta documentazione mancante, producendo i seguenti documenti:

- 1) planimetria catastale dell'immobile (**all. n° 3**);
- 2) estratto di mappa del foglio catastale con evidenziata la particella interessata (**all. n° 4**);
- 3) le visure catastali storiche (**all. n° 5**);
- 4) le ispezioni ipotecarie dell'immobile dall' 1/10/1990 al 19/02/2019 (**all. n° 6**).
- 5) Il certificato di stato civile dell'esecutato non è stato depositato, il sottoscritto ha provveduto a richiedere l'estratto di matrimonio, da esso risulta che il sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (**all.n° 7**);
- 6) certificato di residenza storico e stato di famiglia sia dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sia del genitore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (**all. n° 8, 9**).

Il pignoramento è stato notificato all'interessato nelle mani di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, moglie convivente dell'esecutato e firmataria della fidejussione a garanzia del debito, in data 05/02/2018

3.2 – Descrizione del bene:

Abaco Fotografico (**all. n° 17**); Pianta del 1° P. e Prospetto (**all. n° 12**).

L'immobile fa parte di un palazzo con quattro piani fuori terra e copertura, sito in Zona Omogenea "B1" (aree sature urbane) del Prg del Comune di Caltagirone.

Esso è costituito da più unità immobiliari appartenenti a ditte diverse, precisamente al piano terra due unità immobiliari destinati a garage; al primo piano due unità immobiliari destinati ad abitazioni di tipo economico; al secondo piano due unità immobiliari destinati ad abitazioni di tipo economico; al terzo piano due unità immobiliari destinati ad abitazioni di tipo economico; e copertura a lastrico solare.

La struttura portante è realizzata con telai in calcestruzzo armato, i solai sono realizzati gettati in opera con travetti in cls armato e pignatte, la copertura piana a lastrico solare, i tamponamenti sono realizzati con blocchi di tufo al piano terra e primo piano ed in laterizi ai piani superiori.

L'immobile, oggetto della presente relazione, di cui il sottoscritto a eseguito un dettagliato rilievo metrico, allegando alla presente relazione una pianta del rilievo eseguito del primo piano oggetto dell'esecuzione e lo schema del prospetto (**all. n° 14 e 15**). Esso è così costituito: al primo piano vi si accede dai portone di ingresso, in metallo e vetri, comune per tutto il palazzo, da Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(Via xxxx xxxxxxxxx) al civico n° 7, un ampio androne conduce fino alla scala per arrivare al pianerottolo del primo piano su cui si affacciano due portoncini di due rispettivi interni. A sinistra del pianerotto è situato l'immobile della presente relazione.

Dal portoncino si accede all'immobile in un vano ingresso di mq 7,50, che fa anche da disimpegno, da esso, verso nord, si può accedere al vano soggiorno-salotto di mq 28,8, proseguendo nel disimpegno, il vano cucina di mq 23,43, questi due vani affacciano sul balcone prospiciente la Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a fianco, verso est, il wc-lavanderia di mq 5,10 che si affaccia su un pozzo luce di mq 12,35.

Dal vano disimpegno-ingresso, verso sud, si accede ad un corridoio, il quale disimpegna, a seguire, il vano letto 2 di mq 12,59, un wc di mq 8,94 ed un altro vano letto 1 di mq 20,41, da quest'ultimo vano letto si accede ad un ripostiglio di mq 4,05. Questi ultimi vani, le due camere da letto ed il bagno, hanno un'apertura verso l'esterno con affaccio verso il pozzo luce. Le condizioni d'uso dell'immobile sono

ottime e non necessita di interventi.

Complessivamente l'immobile al 1° piano ha una superficie utile di mq 116,16, superficie coperta di mq 135,97 oltre al pozzo luce di mq 12,35 e al balcone mq 7,85.

3.3 – Identificazione dei Beni:

Il bene immobile oggetto della presente relazione si identifica attraverso l'atto di compravendita rogato il 12/03/1986 in Caltagirone (CT) dal notaio Vincenzo Montemagno iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Caltagirone, al n° xxxxx di Repertorio e n° xxxxx di Raccolta, atto regolarmente trascritto il 12/03/1986 in Catania al n° xxxxx del Registro Generale e al n° xxxx del registro Particolare. Intestato alla parte esecutata come unico proprietario al momento della notifica del pignoramento (**all. n° 1, 11**).

L'immobile è identificato al catasto come segue:

Fl. xxx Part. Xxxx sub x Categ. A/3 (abitazione di tipo economico) Classe 4

Consist. Vani 5,5, piano primo (**all. n° 5**)

Confini 1° P: a Nord con Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a Est con stessa part. xxxx sub x, a Ovest con part. xxxx e pozzo luce, a Sud con part. xxxx, al Piano Terra con stessa part. xxxx sub x, al piano secondo con stessa part. xxxx sub x.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali ed inoltre le planimetrie catastali sono rispondenti e aggiornate allo stato di fatto degli immobili catastale appare un errore grafico descritto nel successivo paragrafo (**all. n° 3**).

3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:

Da quanto dichiarato dai precedenti proprietari sull' Atto di Notorietà presentato presso il Comune di Caltagirone in data 11/12/1981, l'immobile è stato edificato nel 1979 dagli stessi primi proprietari.

Per queste opere, realizzate senza titolo autorizzativo, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi delle L.R. 7/80 e 70/81 in data 21/04/1982 con allegato progetto. In data 03/05/1985 viene rilasciata concessione in Sanatoria n° xxx ai sensi delle L.R. 7/80 e 70/81 per la realizzata costruzione di un edificio per civile abitazione sito in Caltagirone Via xxxxxxxxxxxxxxxx – 1° Trav. n° 7 (oggi Via San Vincenzo di Paoli n° 7 o Via xxxxxxxxxxxxxxxx) (**all. n° 13**) . In data 14/11/1991 il Comune di Caltagirone ha ispezionato l'immobile oggetto della rilasciata concessione edilizia in Sanatoria ai sensi delle L.R. 7/80 e 70/81 n° 117 del 03/05/1985, accertando che "l'edificio è stato realizzato in conformità al progetto allegato alla concessione edilizia" (**all. n° 13**).

Dalla documentazione ottenuta e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone (**all. n° 14**), con cui si attesta che l'immobile è conforme al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria e alle planimetrie catastali ed esse sono conformi allo stato di fatto attuale come accertato dal CTU redattore della presente relazione.

Nella planimetria catastale (**all. n° 3**) appare un errore grafico, sono stati invertiti il bagno con la camera letto 2, lo stato di fatto e le planimetrie approvate ed allegate alla concessione edilizia in sanatoria confermano l'errore (**all. n° 13**). Per la correzione dell'errore planimetrico bisogna presentare una nuova procedura catastale di modifica planimetrica.

Per questo immobile è stato rilasciato certificato di agibilità in data 19/11/1991 (**all. n° 15**).

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali.

3.5 Formazione di lotti per la vendita frazionata

Per la tipologia dell'immobile, casa unifamiliare su unico piano di circa 116 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.

3.6 Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

E' accertato che l'immobile è in possesso all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ma è occupato da terzi, nello specifico è abitato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx, madre dell'esecutato la quale risulta residente in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che è un prolungamento di via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come da certificato di residenza allegato (**all. n° 9**). La signora occupa l'immobile a titolo gratuito senza nessun corrispettivo economico.

Nel palazzo, così come dichiarato dall'esecutato, pur essendo occupato in tutte le unità immobiliari che lo compongono, non si è mai costituito un condominio, solo contributi di spesa all'occorrenza. Inoltre l'esecutato dichiara di non avere pendenze verso i citati contributi di spesa.

3.7 Accertamento dei valori degli immobili all'attualità

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato.

Le fonti di acquisizione di tali dati sono stati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Agenzia immobiliare "Bonelli" con sede in Caltagirone, indicazione dei valori minimo e massimo: vendite 700 €/mq, affitti 300/400 €/mese, valore dell'area € 80/90;
- Agenzia immobiliare "Progetto Casa" con sede in Caltagirone, indicazione dei valori minimo e massimo: vendite 600 €/mq, affitti 350/400 €/mese, valore dell'area 80/90 €/mq;
- Il costo di costruzione si aggira intorno a 900/1000 €/mq

La modalità di determinazione dei suddetti dati sono stati forniti dagli operatori interpellati secondo la tipologia degli immobili ed il contesto urbano su cui insistono. Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima, allegata alla presente, eseguita attraverso l'analisi di tre diversi metodi di determinazione e mediando i valori ottenuti sulla stima. (**all. n° 18**)

Il valore dell'immobile desunto dalla relazione di stima allegata alla presente relazione è di € **95.069,00**

La vendita degli immobile non è soggetta ad IVA perchè l'attuale proprietario è un privato che ha acquistato l'immobile da oltre cinque anni da un privato senza partita Iva.

3,8 – Stima dei costi per la regolarizzazione catastale ed energetica

- 1) Redazione di Attestato di Prestazione Energetica secondo normativa vigente in materia : € 250,00
- 2) Correzione planimetria catastale € 500,00.

4.0 – Conclusioni

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti, che sinteticamente si riportano di seguito:

Sulla completezza della documentazione prodotta è trattata nel paragrafo 3.1;

Risposte ai quesiti:

- 1) l'identificazione dei beni (trattata nel paragrafo 3.3):
 - atto di compravendita rogato il 12/03/1986 in Caltagirone (CT) dal notaio Vincenzo Montemagno al n° xxxxx di Repertorio e n° xxxxx di Raccolta e trascritto il 12/03/1986 in Catania al n° xxxxx del Registro Generale e al n° xxxx del registro Particolare (**all. n° 10-11**)
 - al catasto Fl. xxx Part. xxxx sub x Categ. A/3 (abitazione di tipo economico) Classe 4 Consist. Vani 5,5, piano primo (**all. n° 5**);
 - i confini 1° P: a Nord con Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (via xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a Est con stessa part. xxxx sub 3, a Ovest con part. xxxx e pozzo luce, a Sud con part. xxxx, al Piano Terra con stessa part. xxxx sub x, al piano secondo con stessa part. xxxx sub x.

2) la descrizione dettagliata del bene è trattata nel paragrafo 3.2:

Comune di Caltagirone (CT), Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Via xxxxxxxx xxxxxxxx) 7, piano primo, superficie calpestabile mq 116, 16. La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA (paragrafo 3.7).

3) l'epoca di costruzione è del 1979 (paragrafo 3.4).

4) l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici, e le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale, è fornito di certificato di agibilità. (**all. n° 3, 12, 13**)
L'edificio è stato realizzato interamente abusivo nel 1979, fu presentata domanda di sanatoria ai sensi delle L.R. 7/80 e 70/81 in data 21/04/1982 con allegato progetto. Per tale domanda di sanatoria, presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone, fu rilasciata, dietro il pagamento dell'obalazione, in data 03/05/1985, la concessione edilizia in sanatoria n° xxx (**all. n° 13**).

5) i beni pignorati non comprendono terreni.

6) L'immobile è stato identificato catastalmente, le risultanze corrispondono ai dati. Anche le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile appare un errore grafico, sono stati invertiti il bagno con la camera letto 2. lo stato di fatto ed le planimetrie approvate ed allegate alla concessione edilizia in sanatoria confermano l'errore. Per la correzione dell'errore planimetrico bisogna presentare una nuova procedura catastale di modifica planimetrica (**all. 3, 12, 13**)

7) all'atto della notifica del pignoramento all' esecutato interessato, consegnato a mani di Siracusa Francesca, moglie convivente in data 28/09/2017, l'immobile era intestato esclusivamente all'esecutato stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto.

8) provenienza del bene immobile con ricostruzione delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al

pignoramento:

- 1) 15/01/1979 Proprietari del terreno ed edificatori dell'immobile xxxxxxxx
xxxxxxx e xxxxxxxxxxxx;
- 2) 12/03/1986 Atto di vendita da xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx a
xxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato);
- 3) 27/11/1996 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo,
11/09/2007 Cancellazione dell'ipoteca volontaria a garanzia mutuo;
- 4) 29/05/2005 Iscrizione ipoteca legale esattoriale,
05/11/2007 Cancellazione totale;
- 5) 22/05/2013 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo;
- 6) 23/02/2018 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

Come dichiarato dall'esecutato, nell'immobile non si è mai costituito un condominio e tanto meno spese condominiali, solo contributi di spesa all'occorrenza. Inoltre l'esecutato dichiara di non avere pendenze verso i citati contributi di spesa.

- 9) Per determinare il valore degli immobili pignorati si è fatto riferimento agli attuali valori di mercato acquisendo tali valori da:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
 - Agenzia immobiliare "Bonelli" con sede in Caltagirone;
 - Agenzia immobiliare "Progetto Casa" con sede in Caltagirone.

Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente (**all. n° 18**). Il valore dell'immobile è di € € **95.069,00**

- 10) Formazione di lotti per la vendita: per la tipologia dell'immobile, casa unifamiliare su unico piano di circa 116 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.
- 11) Riguardo lo stato di possesso del bene (descritto nel paragrafo 3.6), esso è in possesso all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ma è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, madre dell'esecutato; la signora occupa l'immobile a

titolo gratuito senza nessun corrispettivo economico. L'esecutato dichiara di non avere pendenze verso i citati contributi di spesa.

Nel palazzo, non si è mai costituito un condominio, solo contributi di spesa all'occorrenza

- 12) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 13) Sono state prodotte, in allegato alla presente, una documentazione fotografica e le planimetrie degli immobili con rilievo dettagliato (**all. n° 17, 12**).
- 14) Come già trattato al punto 10, per la tipologia dell'immobile, casa unifamiliare su unico piano di circa 116 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.
- 15) La certificazione energetica (o Attestato di prestazione energetica A.P.E.) è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, è un documento che attesta la qualità, dal punto di vista termico della casa, o appartamento. E' obbligatorio nella compravendita di edifici, appartamenti o quote degli stessi e deve essere allegato al contratto notarile. Nel nostro caso è obbligatorio e ci si riserva di allegare successivamente.
- 16) In allegato versione della relazione di CTU redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all. n° 19**) senza l'indicazione delle generalità del debitore.
- 17) Check List della documentazione

fornita dal sottoscritto CTU:

- 1) Planim. Catastale fl. xxx part. xxxx s.x
- 2) Estratto di Mappa fl. xxx part. xxxx
- 3) Visura Storica fl xxx part xxxx s x
- 4) Ispezione ipotecaria fl. xxx part. xxxx s. x
- 5) Estratto di Matrimonio esecutato
- 6) Atto di Compravendita

- 7) Nota di Trascrizione
- 8) Certificato Residenza Storico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato)
- 9) Certificato Residenza Storico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (madre esecut.)
- 10) Certificato Stato di Famiglia Montemagno (esecutato)
- 11) Certificato Stato di Famiglia Ventimiglia (madre esecutato)
- 12) Conform. Urb. UTC Caltagirone
- 13) Rilievo planimetrico

fornita dal creditore: Banca Agricola Popolare di Ragusa

- 1) Nota di trascrizione del pignoramento
- 2) Certificazione notarile
- 3) Istanza di vendita
- 4) Contratto di mutuo fondiario
- 5) Nota d'iscrizione a ruolo
- 6) Nota di iscrizione ipotecaria
- 7) Atto di pignoramento
- 8) Atto di precetto
- 9) Ispezione ipotecaria

fornita dal creditore: Belvivere Vittorio srl di Talese Terme (BN)

- 1) Atto d'intervento
- 2) Atto di precetto
- 3) Titolo

Con la presente relazione, costituita da 22 pagine e 21 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 29/05/2019

Il CTU

(Arch. Andrea Capuana)