

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 27/2021 del  
R.G.E, promossa da

**Ibla s.r.l.**

**Contro**

***INDICE***

1. Premessa e mandato: \_\_\_\_\_ pag.2
2. sopralluoghi: \_\_\_\_\_ pag.2
3. verifiche preliminari: \_\_\_\_\_ pag.2
4. beni descritti nel pignoramento: \_\_\_\_\_ pag.3
5. precisazioni e formazione dei nuovi lotti: \_\_\_\_\_ pag.4
6. Lotto unico: \_\_\_\_\_ pag.5
7. Conclusioni: \_\_\_\_\_ pag.26

**MANDATO:** Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 15.03.2023, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 27/2021 promossa da Ibla srl contro [REDACTED], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

### **SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Massimiliano Albergamo, previo avviso delle parti con raccomandate del 18/04/2023 e 04/05/2023, per la data del 19/05/2023 eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato in Caltagirone via [REDACTED] piano secondo e terzo e che è stato visionato, rilevato e fotografato per intero per come da verbale di sopralluogo redatto dal custode mentre con avviso di sopralluogo eseguito con raccomandate del 04/07/2023, il sottoscritto ctu, eseguiva un secondo sopralluogo in data 08/07/2023 unitamente alla ditta Rizzo Impianti per la verifica dell'allaccio del metano all'impianto ivi esistente.

### **VERIFICHE PRELIMINARI**

#### **1**

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del 10.05.2021 redatta dal Notaio Giulia Barbagallo con studio in Castelvetro (TP) e la trascrizione del pignoramento immobiliare.

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale:

- Certificato di residenza di [redacted] del 03.05.2023;
- Planimetria catastale fg. [redacted] p. [redacted] sub.7 del 15.03.2023;
- Elaborato planimetrico fg. [redacted] p. [redacted] del 15.03.2023;
- Copia della concessione edilizia in sanatoria del [redacted] n.93 e notificata il 24.01.2014;
- Architettonici quotati dell'immobile pignorato e allegati alla suddetta concessione edilizia in sanatoria;
- visura catastale storica urbano Caltagirone del 15.03.2023 foglio [redacted] sub.7;

**BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presente all'interno dei fascicoli, l'immobile pignorato è così riportato:

Piena proprietà di un appartamento sito in Caltagirone, via [redacted], censito al ceu di Caltagirone al foglio [redacted] particella [redacted] sub.7, cat.A/2 cl.7 vani 7 euro 704,96.

## **PRECISAZIONI DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE LOTTI**

Visto che l'appartamento pignorato è raggiungibile dal vano scala comune ad un altro appartamento non pignorato e posto al sottostante piano primo, che il suddetto vano scala ha l'accesso dal portone comune del civico n.3 di via [REDACTED] e che catastalmente si trova censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 con la qualità di (bene comune non censibile e comune ai sub.6 e 7), l'immobile pignorato sarà costituito da un unico lotto così meglio descritto:

Appartamento in Caltagirone, via [REDACTED] al piano secondo e terzo con accesso e vano scala comune con il sottostante appartamento del piano primo, censito al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7 cat.A/2, cl.7, vani 7, rendita euro 704,96 e [REDACTED] [REDACTED] sub.5 (bene comune non censibile).

## RISPOSTA AI QUESITI.

### LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di un appartamento in Caltagirone, via [REDACTED] n.3 al piano secondo e terzo con accesso e vano scala comune con il sottostante appartamento del piano primo, censito al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7 cat.A/2, cl.7, vani 7, rendita euro 704,96 e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (bene comune non censibile).

#### 1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'appartamento pignorato si trova ubicato a Caltagirone ad angolo tra la via [REDACTED] n.3 e la via [REDACTED] (foto 2), ha struttura portante data da travi e pilastri in cemento armato al piano secondo e terzo ed è raggiungibile da un vano scala comune con il sottostante appartamento non pignorato del piano primo e dal quale ha l'accesso dal civico n.3 (foto 1).

L'immobile pignorato al ceu di Caltagirone si trova censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7 cat.A/2, cl.7, vani 7, rendita euro 704,96 e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 che però identifica il bene

I [REDACTED]

comune non censibile dato dal vano scala comune con l'appartamento del piano primo non pignorato.

L'appartamento pignorato confina con il sottostante appartamento non pignorato foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.6 mentre a Nord confina con via [REDACTED], a ovest con via [REDACTED] a est con l'area libera del soprastante il fabbricato non pignorato e censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2 ed a sud, con l'area libera soprastante il fabbricato non pignorato e censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.3.

L'appartamento pignorato, vista che è dotato di un unico ingresso e che il soprastante piano terzo è raggiungibile grazie ad una scala a chiocciola interna, non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.

## 2

**Redigere** una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Caltagirone ad angolo tra la via [REDACTED].3 e la via [REDACTED] (foto 2), è costituito da un appartamento avente struttura portante data da travi e pilastri in cemento armato al piano secondo e terzo con mattoni in cotto posti in due sezioni della facciata esterna (foto 2) ed è raggiungibile da un vano scala comune con il sottostante appartamento non pignorato del piano primo e dal quale ha anche l'accesso comune dal civico n.3 (foto 1).

L'accesso all'appartamento è dato da una porta posta nel

pianerottolo a piano secondo del vano scala comune al sottostante appartamento non pignorato, e che dà in un ampio ingresso al piano secondo di mq.21,53 dotato di finestra esterna in alluminio a taglio freddo con vetro singolo e di una scala a chiocciola in legno in mediocri condizioni (foto 3, 13).

Di rimpetto al suddetto ingresso, vi è un vano di mq.10,72 (foto 10) dotato di porta esterna in alluminio a taglio freddo con vetro singolo che dà nell'adiacente ballatoio e che è stato chiuso per circa mq.3,30, con una struttura precaria costituita da un telaio in alluminio con pannelli e vetri per la realizzazione di una piccola lavanderia (foto 1, 11).

Dal vano adibito ad ingresso principale, vi è un comodo corridoio di mq.6,57 dati dalle misure interne di mt.5,26 x 1,25 (foto 9) e che presenta sul lato sinistro una porta per l'accesso al vano cucina, sul lato destro due ingressi di cui uno per l'accesso ad una cameretta e l'altro per l'accesso alla camera da letto matrimoniale mentre di rimpetto, vi è l'ultimo accesso ad un ampio servizio igienico.

Il vano cucina ha una superficie di mq.23,58, ed è dotato di due finestre esterne in alluminio a taglio freddo con vetro singolo (foto 7, 8).

Il vano cameretta ha una superficie di mq.15,60 ed è dotato di una porta esterna in alluminio a taglio freddo con vetro singolo per l'accesso all'adiacente ballatoio (foto 12).

La camera da letto matrimoniale, ha una superficie di mq.21,12 ed è dotata di una porta in alluminio a taglio freddo con vetro singolo per l'accesso all'adiacente ballatoio esterno (foto 6).



Il servizio igienico, ha una superficie di mq.11,95 interamente piastrellata su tutte le pareti fino a circa mt.2,00 e per la superficie della pavimentazione rialzata mentre la restante pavimentazione è costituita da marmo in granito e con ubicati all'interno un lavandino, un vaso, un bidè ed un piatto doccia con adiacente finestra in alluminio a taglio freddo con vetro singolo (foto 5).

L'interno appartamento a piano secondo ha un'altezza interna di mt.3,36 ma che si riduce fino a mt.2,88 grazie alla presenza dei controsoffitti presenti in tutti gli ambienti.

La pavimentazione è costituita da mattoni in marmo di vari tipi, le pareti ed i solai sono intonacati con idropittura lavabile, in tutti i vani vi sono dei radiatori per il riscaldamento ma che non sono funzionanti a causa del distacco della fornitura di metano (foto 21), quasi tutti gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in pvc e l'impianto elettrico è dotato di due magnetotermico differenziale posti all'interno di un piccolo sportellino dell'ingresso principale (foto 3, 4).

L'intero secondo piano ha una superficie utile di mq.114,37, una superficie lorda di mq.128,86 ed una superficie data dai due ballatoi esterni pari a mq.13,62.

Il terzo piano, è raggiungibile da una scala a chiocciola in legno posta nel vano d'accesso del piano secondo (foto 13, 14) ed è composto da un ampio vano, due limitrofi vani adibiti a ripostiglio ed a un'ampia terrazza esterna.

Il primo grande vano, ha superficie di circa mq.40,30 dati dalle misure interne di mt.5,20 x 7,75 (foto 16, 17), è dotato di un

camino a legna (foto 17), di una porta e di una finestra in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, di due lucernai costituiti da mattoni in vetrocemento di mt.2,50x0,38 e 4,30x0,38, di una struttura in cartongesso realizzata attorno alla scala a chiocciola (foto 15).

La pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con graffiti vetusti, il solaio è intonacato con idropittura lavabile e sul lato sinistro della porta d'accesso della scala a chiocciola, vi è un pilastro in cemento armato di cm.35x35 (foto 22).

L'adiacente ripostiglio, ha una superficie di mq.10,15 circa ed è dotato di una porta e di una finestra in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, pavimentazione e rivestimenti dei muri costituiti da piastrelle di ceramica vetuste e mancanti in varie parti e solaio intonacato con idropittura lavabile (foto 18).

Il secondo ripostiglio, ha una superficie di mq.1,84 data dalle misure interne di mt.1,30x1,68.

Il terrazzo ha una superficie di mq.62,00 data dalle misure di mt.6,12 x 10,13 ed è interamente pavimentato con mattoni in gres porcellanato ad effetto cotto, per esterni (foto 19,20).

L'interno appartamento a piano terzo ha un'altezza interna di mt.2,73 e sia nell'ampio vano che nel ripostiglio piastrellato vi sono dei radiatori per il riscaldamento ma che non sono funzionanti a causa del distacco del metano (foto 21) mentre tutti gli infissi esterni sono dotati di avvolgibili in pvc ad eccezione dei due lucernai sul lato sud, costituiti da mattoni in vetrocemento (foto 15).

I [REDACTED] a

La superficie utile dell'intero piano terzo è di mq.52,30, la superficie lorda è di mq.63,00 e quella del terrazzo è di mq.62,00.

**N.B:** la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale ad abitazione.

### 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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'immobile pignorato, prima della data del 2.9.1967 non era ancora stato edificato in quanto successivamente, era stato sanato ai sensi della L.47/85.

### 4

**accerti** per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu con pec del

I [REDACTED]

28/03/2023 e successivo protocollo n.15806 del 29/03/2023, richiedeva copia della concessione edilizia n.93/2013 in quanto citata negli atti di provenienza e in data 06/04/2023, l'ufficio tecnico, previo pagamento dei diritti di segreteria, mi rilasciava copia della suddetta concessione edilizia in sanatoria con gli architettonici allegati.

A seguito dei sopralluoghi del 19/05/2023 e del 08/07/2023, ho verificato che l'immobile era conforme all'architettonico allegato alla suddetta concessione edilizia n. [REDACTED]/2013, ad eccezione di qualche piccola differenza nelle altezze riportate dovute alla presenza di vari controsoffitti ma che non pregiudicano la conformità urbanistica mentre una sezione del ballatoio al secondo piano, era stata chiusa con una struttura precaria sanabile ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 pagando euro 50 x mq.3 = euro 150 per l'abuso commesso ed euro 850 per la redazione della pratica tecnica.

**L'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica è di euro 1.000**

**5**

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, visto che si trova censito all'interno del perimetro urbano di Caltagirone, non necessita di certificato di destinazione urbanistica.



dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine 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.

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento datato 16.03.2021 e successivamente trascritto il 06.04.2021 ai nn. 14731/11019, erano già proprietari dell'immobile pignorato per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  in comunione legale.

L'appartamento pignorato, vista che è dotato di un unico ingresso e che il soprastante piano terzo è raggiungibile grazie ad una scala a chiocciola interna, non è comodamente divisibile.

## 8

**Verifici** 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.

L'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati in

Il [REDACTED]

forza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso Giuseppe in data [REDACTED] rep. [REDACTED]/5814 e trascritto il [REDACTED] ai nn. 1989/1573 da potere di [REDACTED] a [REDACTED] al quale era pervenuto in parte per atto di donazione rogato a Zafferana Etnea dal Notaio Giuseppe Balestrazzi in data 30.09.2006 rep. 65/41 e trascritto il 07/10/2006 ai nn. 65572/37945 da potere di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] con dichiarazione di successione del 02/04/2003 n. 27 vol.753 e trascritta il 07/01/2005 ai nn. 986/729.

N.B: risulta trascritto il 12/09/2018 ai nn. 35113/26339 atto di accettazione tacita dell'eredità del sig. [REDACTED] da parte del figlio [REDACTED], nascente da atto di compravendita rogato dal notaio Bonaccorso Giuseppe da Caltagirone in data 15/01/2014 rep. [REDACTED] e trascritto in data 21.01.2014 ai nn. 1989/1573.

Al sig. [REDACTED] e [REDACTED] giusta successione legittima in morte di [REDACTED] di cui sopra.

I [REDACTED]

**Risulta altresì anche i seguenti Gravami:**

**Trascrizione n.9431/2038 del 18/03/2011** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Bonaccorso Giuseppe di Caltagirone del 15/01/2014 rep. n. 8635/5815 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED] su mutuo di euro 75.000 per una durata di anni 20 e ipoteca di euro 112.500,00 gravante sull'immobile in oggetto;

**Trascrizione n. 27938/20869 del 17/07/2018** nascente dal pignoramento n.499 del 25/05/2016 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED];

**Trascrizione n.14731/11019 del 06/04/2021** nascente da pignoramento n.185/2021 del 16/03/2021° favore di Ibla srl contro [REDACTED] e [REDACTED].

**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

**STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI**

**Calcolo consistenza Commerciale**

***Criteri di misurazione della consistenza commerciale***

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita di cui uno inerente un appartamento al piano secondo, ovvero all'ultimo piano di un edificio in Caltagirone via Porta del Vento 20 con categoria catastale A/3 di mq.136 più mq.8 dati dai balconi e terrazzi e posto alla distanza in linea d'aria di mt.300 circa da quello pignorato ed un fabbricato sito in Caltagirone al piano terra di via Acquamara n.8 con relativa corte e posto alla distanza in linea d'aria di

mt.180 circa rispetto a quello pignorato,.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Marco Francesco Mauceri** in data 21.06.2022 rep. n.3768 e inerente la vendita di un fabbricato al piano terra di vani 7,5 più corte con superficie commerciale stimata in mq.153,40 e censito al ceu di Caltagirone al foglio 86 particella 321 sub.1, cat. A/3 e posto in linea d'aria dal fabbricato pignorato a circa mt.180.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 24.500, che la superficie commerciale pari a mq.153,40 e che rispetto al fabbricato pignorato si stima un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,5, il valore pagato per mq, sarà pari a:

$$€.24.500 / \text{mq}.153,40 \times 1,5 = €/\text{mq}.239,56$$

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Ferrara** in data 04.10.2022 rep. n.51.497 e inerente la vendita di un appartamento al piano secondo di una palazzina ubicata in via Porta del Vento n.20 con superficie commerciale stimata in mq.138,40 e censito al ceu di Caltagirone al foglio 87 particella 5292 sub.9, cat. A/3 e posto in linea d'aria dal fabbricato pignorato a circa mt.300.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 37.000 e che

I [REDACTED]

la superficie commerciale è pari a mq.138,40, il valore pagato per mq, sarà pari a:

$$€.37.000 / \text{mq}.138,40 = €/\text{mq}.267,34$$

La media dei suddetti due valori ricavati è pari a:

$$€/\text{mq}. 239,56 + €/\text{mq}.267,34 / 2 = €/\text{mq}.253,45$$

A questo punto, vista la migliore esposizione del fabbricato pignorato e la categoria catastale pari ad “A/2” rispetto a quelli compravenduti con vendite del 04.10.2022 e del 21.06.2022 che hanno entrambi categoria catastale pari ad “A/3”, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,30 e che dà un valore di:

$$€/\text{mq}. 253,45 \times 1,30 = €/\text{mq}.329,48$$

**Valore immobile pignorato:**

$$\text{mq}.204,46 \times €/\text{mq}.329,48 = \text{euro } 67.366,50$$

Al suddetto valore andranno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica stimate in euro 1.000 mentre il costo stimato per il nuovo accatastamento di euro 1.600 non verrà computato in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all’asta, così come il costo dell’attestato di prestazione energetica (APE).

Detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, la somma ottenuta verrà decurtato del 10% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$€. 67.366,50 - €.1.000 - 10 \% = 59.729,85$$

**Valore: €.59.729,85**

**10**

### **Formazione di lotti .**

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza e la distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

**procedimento n.27/2021 R.g.es.**

### **LOTTO UNICO**

Quota di 1/1 di un appartamento in Caltagirone, via [REDACTED] n.3 al piano secondo e terzo con accesso e vano scala comune con il sottostante appartamento del piano primo, censito al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7 cat.A/2, cl.7, vani 7, rendita euro 704,96 e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (bene comune non censibile).

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato, si appartiene per l'intera quota agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno ma al momento del sopralluogo del 19.05.2023, era occupato esclusivamente dalla signora [REDACTED] assieme ai suoi due figli in quanto l'esecutato [REDACTED], non risultava più residente nell'immobile pignorato ma, dalle risultanze dell'ufficio anagrafe di Caltagirone e aggiornato alla data del 03.05.2023, bensì in Caltagirone [REDACTED] n. [REDACTED], nonostante nella raccomandata del 04.05.2023 che ho

inviato al suddetto indirizzo, era stata carcerata dal portalettere, la casella “trasferito”.

**12**

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.22 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 planimetria catastale.

**14**

**Depositare** una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni.

**15**

**Verificare**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica della mancanza dell'APE, ha provveduto in data 14/07/2023 a redigere l'attestato di prestazione energetica e ottenendo il seguente valore: classe F, Kwh/mq anno 309,55.

**16**

**Allegare** una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

**Allegare check list.**

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

## **CONCLUSIONI:**

### **Pignoramento:**

notifica del pignoramento eseguito agli esecutati in data 16/03/2021 rep.185.

### **Creditore Procedente:**

Ibla srl con sede a Conegliano (TV) cod. fiscale: 04958940266

### **Titolo esecutivo:**

**Trascrizione n.9431/2038 del 18/03/2011** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Bonaccorso Giuseppe di Caltagirone del 15/01/2014 rep. n. 8635/5815 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED] su mutuo di euro 75.000 per una durata di anni 20 e ipoteca di euro 112.500,00 gravante sull'immobile in oggetto;

**Trascrizione n. 27938/20869 del 17/07/2018** nascente dal pignoramento n.499 del 25/05/2016 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED];

**Trascrizione n.14731/11019 del 06/04/2021** nascente da pignoramento n.185/2021 del 16/03/2021 favore di Ibla srl contro [REDACTED] e [REDACTED].

### **Debitore:**

[REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]

### **Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:**

certificazione notarile del 10.05.2021 ;

nota di trascrizione del pignoramento del 06/04/2021 nn.14731/11019

I [REDACTED]

### **Documenti prodotti dal ctu**

- Certificato di residenza di [REDACTED] del 03.05.2023;
- Planimetria catastale fg. [REDACTED] p. [REDACTED] sub.7 del 15.03.2023;
- Elaborato planimetrico fg. [REDACTED] p. [REDACTED] del 15.03.2023;
- Copia della concessione edilizia in sanatoria del 13.12.2013 n.93 e notificata il 24.01.2014;
- Architettonici quotati dell'immobile pignorato e allegati alla suddetta concessione edilizia in sanatoria;
- visura catastale storica urbano Caltagirone del 15.03.2023 foglio [REDACTED] p. [REDACTED] sub.7;

### **Nota della trascrizione del pignoramento:**

#### **Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori eseguiti)**

L'immobile pignorato, era pervenuto agli eseguiti in forza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso Giuseppe in data 15/01/2014 rep. 8637/5814 e trascritto il 21/04/2014 ai nn. 1989/1573 da potere di [REDACTED].

#### **Regime legale dei debitori:**

comunione legale dei beni.

#### **Diritto pignoramento:**

Lotto unico: ([REDACTED] propr. per 500/1000 e [REDACTED] [REDACTED] propr. per 500/1000).

#### **Comproprietari:**

**nessuno.**

#### **Regolarità immobile:**

Lotto unico (non perfettamente regolare)

#### **Costi eventuali irregolarità:**

euro 1.000 (per la nuova sanatoria da presentarsi ai sensi

Il [REDACTED]

dell'art.20 L.R.4/2003 per la chiusura parziale di una sezione del ballatoio esterno al piano secondo.

**Stato occupazione del bene:**

lotto unico: occupato dalla sola signora [REDACTED] unitamente ai propri figli in quanto l'esecutato [REDACTED] risulta residente in via [REDACTED] n. [REDACTED]

**descrizione del bene per il piano di vendita:**

**procedimento n.27/2021 R.g.es.**

**LOTTO UNICO**

Quota di 1/1 di un appartamento in Caltagirone, via [REDACTED] n.3 al piano secondo e terzo con accesso e vano scala comune con il sottostante appartamento del piano primo, censito al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.7 cat.A/2, cl.7, vani 7, rendita euro 704,96 e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (bene comune non censibile).

Valore stimato: € 59.729,85

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

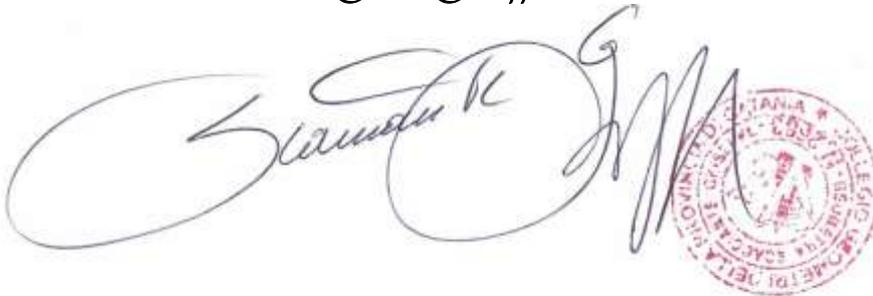
Si allegano:

Scheda riepilogativa sintetica;  
planimetrie catastali attuali;  
copia concessione edilizia in sanatoria con allegate planimetrie quotate dei piani secondo e terzo;  
n.22 fotografie dell'immobile pignorato;  
copia titolo di proprietà degli esecutati;  
visure catastali;  
elaborato planimetrico;  
atto del 4.10.2022 per comparabili;  
atto del 21.06.2022 per comparabili;  
elenco subalterni stabile in cui vi è l'immobile pignorato;

Caltagirone li 14/07/2023

*N.c.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Scacciante G'. To the right of the signature is a red circular stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI CALTAGIRONE' around the perimeter and 'PROVINCIA DI CATANIA' at the top. In the center of the stamp, there is a date '14/07/2023' and some other illegible markings.