

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

### Sezione Civile

Ill.mo G.E. Dott.ssa A.M. Maria Patrizia Cavallaro

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.45/2021 R.G.E. promossa da  
IBLA s.r.l. contro i debitori esecutati.**

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 29/12/2023 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing. Francesca Romana Contrafatto esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 04.01.2024, come da verbale di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità telematica.

#### 1.- VERIFICHE PRELIMINARI

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 23.04.2021 della procedura esecutiva n.45/2021, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati: *“Casa per civile abitazione in Mirabella Imbaccari, via Ferdinando Cosentino avente accesso dai civici nn.86-88-90, comprendente dodici vani catastali dislocati tra piano terra, primo e secondo e terzo. Iscritto nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, foglio 6 part.1391, sub.1, Via F. Cosentino n.86-88-90, p.T-1-2-3, categ. A/3, cl.3, vani 12, RC €.681,72, graffato al foglio 6, part.1961, sub.5, originati dalla soppressione del foglio 6, part.1391, e foglio 6, part.1961, sub.4, con relativi accessori, pertinenze, dipendenze, nulla escluso”.*

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 30 giugno 2021 ai nn. 30005/22502

presso la Conservatoria dei RR II di Catania, a **FAVORE di IBLA S.R.L.**



**1.1.- Completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.**

Si evidenzia che il creditore precedente ha allegato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato come di seguito descritto:

1. " Agli esecutati ....., la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile in Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1961 sub.4, è pervenuta per atto di compravendita del 11/08/2011 numero repertorio 4715/3647 Notaio DOTTORE GIUSEPPE sede GRAMMICHELE (CT) trascritto il 02.09.2011 nn.45072/32440 da potere di [REDACTED] O nato il 11/05/1940 a CATANIA Codice fiscale B [REDACTED], B [REDACTED] nata il 29/04/1946 a MIRABELLA IMBACCARI (CT) Codice fiscale E [REDACTED].

2. " Agli esecutati ....., la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile in Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1391 è pervenuta per atto di compravendita del 11/01/1999 numero repertorio 72774 Notaio CAMMARATA GAETANO sede CALTAGIRONE (CT) trascritto il 28.01.1999 nn.3497/2843 da potere di RAUALE SALVATORE nato il 27/07/1930 a MIRABELLA IMBACCARI (CT) Codice fiscale RVLSVT30L27F231T.

3. " A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Maria, la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, dell'immobile in Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1961 sub.4 è pervenuta per atto di compravendita del 12/12/1970, Notaio

*Calogero Costa di Mirabella, registrato a Caltagirone il 02/01/1971 n.2".*



Pertanto la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

### **1.2.- Dati catastali attuali e storici nella certificazione notarile**

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

### **1.3.- Certificato di stato civile dell'esecutato**

In merito all'esistenza in atti del certificato di stato civile si rileva che i debitori eseguiti sono coniugi, in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto dei beni pignorati.

## **2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Il custode nominato Avv. Nicolò Larnica, ottenuta la disponibilità dell'immobile pignorato, ha concordato con la scrivente per l'accesso la data del 22.02.2024 con appuntamento alle ore 15.30 sui luoghi oggetto della procedura, siti in Mirabella Imbaccari, Via F. Cosentino n.86-88-90.

In tale data è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato, come da verbale redatto, eseguendo il rilievo fotografico e l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Quindi, sulla scorta della documentazione in atti, della planimetria catastale reperita, dei rilievi fotografici e degli elementi utili ai fini del mandato acquisiti, nonché delle visure eseguite presso l'Ufficio tecnico comunale, ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi utili ai fini dell'espletamento del mandato, ho redatto la presente relazione di consulenza.

## **3. - RISPOSTA AI QUESITI.**

**3.1 ESATTA IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL**



PIGNORAMENTO, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

Il bene di cui all'atto di pignoramento è costituito da un immobile a destinazione residenziale, come di seguito identificato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'immobile, in testa ai debitori eseguiti in quota di proprietà ½ ciascuno, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari F.6 part.1391 sub.1, graffato al F.6 part.1961 sub.5, Via F. Cosentino n.86-88-90, p.T-1-2-3, cat. A/3, cl.3, vani 12, RC €.681,72.

Confini: a nord con proprietà Buccheri Umberto, a est con proprietà eredi Cavaliere Francesco, a sud con proprietà Barbuscia Rocco, ovest con la Via F. Cosentino.

**3.2 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.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il debitore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice,



l'acquirente non è soggetto a IVA.

L'unità pignorata è a tipologia unifamiliare pluripiano (FOTO N. 2-3-4-5), con ubicazione in Via Ferdinando Cosentino, area centrale della zona di nuova espansione del centro urbano del Comune di Mirabella Imbaccari (FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Il suddetto immobile si articola su due diversi fabbricati pluripiano contigui (FOTO N.2-3), con struttura in cemento armato; in particolare si estende su tutti e quattro livelli del fabbricato da cui ha accesso dal civico 90 della Via Cosentino, e sugli ultimi due del fabbricato contiguo, lato sinistro, con collegamento tramite il vano scala interno (FOTO N. 9-10-15-23-28), come evidenziato nelle foto e nella planimetria catastale allegata.

I prospetti dei due corpi di fabbrica come sopra descritti sono intonacati e rifiniti; il vano scala, con accesso dal civico n.90 è dotato di portoncino di ingresso in alluminio (FOTO N.8), pavimentazione in ceramica, dipintura alle pareti, ringhiera di protezione in legno (FOTO N.10), impianto citofonico e di illuminazione.

L'immobile, a destinazione residenziale, si compone di piano terra e n.3 elevazioni fuori terra, costituenti unica unità abitativa, collegati dal vano scala avente accesso dalla Via F. Cosentino n.90; il piano terra è suddiviso in due parti, una costituente l'androne del vano scala (FOTO N.8-9), l'altra destinata a locale di sgombero (FOTO N.6-7), il piano primo si compone di due vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (FOTO N.11-12-13-14), il piano secondo di due vani, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (FOTO N.16-18-19-20-21-22), il piano terzo di un vano, cucina, disimpegno, n.3 ripostigli e servizio igienico (FOTO N.24-25-26-28-29-30-31-32-33); i piani primo



e secondo sono inoltre dotati di ballatoi prospettanti sulla Via Cosentino (FOTO N.2-3-4-5-17), il piano terzo di terrazza al piano praticabile (FOTO N.27).

Le rifiniture dell'unità residenziale che si sviluppa al piano primo, secondo e terzo, sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in alluminio con persiane oscuranti o avvolgibili, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti, ad esclusione di un bagno al piano secondo, allo stato rustico; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Parimenti il locale di sgombero al piano terra è rifinito di pavimento in ceramica, intonaco alle pareti, saracinesca metallica, infisso esterno in alluminio e porta interna di collegamento al vano scala in legno tamburato.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, i piani terra, primo e secondo si trovano in buono stato di conservazione, ad esclusione del vano salotto al piano secondo, dove è stato rilevato un esteso distacco di intonaco nel soffitto (FOTO N.19), per probabili infiltrazioni dalla soprastante terrazza piana a livello del piano terzo (FOTO N.27); il piano terzo è in precario stato di conservazione causa infiltrazioni dal soffitto (FOTO N.25-26-27) e accesso di volatili dall'infisso esterno sulla terrazza (FOTO N.29), anch'essa in stato di incuria (FOTO N.28); l'immobile quindi nel complesso denota assenza di interventi manutentivi, essendo in possesso dei debitori eseguiti ma allo stato disabitato da tempo.

L'unità è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata: la superficie lorda residenziale ricavata dalla planimetria catastale è



pari a mq.295,00, la superficie calpestabile è pari a mq.252,00, oltre aree scoperte mq.24,00 (ballatoi) e mq. 26,00 (terrazza), e locale di sgombero a piano terra mq.41,00.

**3.3 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.

Come in precedenza descritto l'immobile si articola su due diversi fabbricati pluripiano contigui; in particolare si estende su tutti e quattro livelli del fabbricato da cui ha accesso dal civico 90 della Via Cosentino, e sugli ultimi due del fabbricato contiguo, lato sinistro.

In merito alla data di edificazione, nell'attestazione rilasciata dal Comune di Mirabella Imbaccari in data 25.03.2024 prot.3063, che si allega, è riportato quanto segue:

1. Il fabbricato da cui l'immobile ha accesso dal civico 90, part.1391, è stato edificato giusta pratica edilizia presentata in data 31/07/1963 e comunicazione di approvazione progetto da parte del Commissario regionale del 28/08/1963.
2. Il fabbricato di cui l'immobile occupa il terzo e quarto livello fuori terra, part.1961, è stato edificato giusta C.E. del 26.05.1965, con n.3 elevazioni fuori terra, ed è stato successivamente oggetto di sanatoria per l'edificazione dell'ultimo livello, per il quale è stata rilasciata C.E. in sanatoria n.11 del 22.04.2001.

Nel 2012, come si evince dalla visura catastale, sono stati oggetto di fusione la part.1391 e la part.1961 sub 4, dando origine alla situazione attuale, di cui alla



documentazione catastale allegata.

**3.4 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 SPECIFICHI L'EPOCA

DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE

ABUSIVE EFFETTUO 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 STESSA.

Come esplicitato al paragrafo 3.3 le porzioni di cui è costituito l'immobile sono



state edificate in data antecedente il 1967 con regolari licenze edilizie.

Nel 2012, come si evince dalla visura catastale storica, la part.1391 e la part.1961 sub.4 sono stati oggetto di fusione con variazione di distribuzione degli spazi interni, dando origine alla situazione attuale, di cui alla documentazione catastale allegata.

La normativa vigente prescrive, per la fusione di immobili con variazioni alla distribuzione interna, la presentazione di SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) al Comune di riferimento prima dell'inizio dei lavori; in merito la scrivente ha richiesto al Comune di Mirabella Imbaccari per l'immobile pignorato *"attestazione relativa alla condizione tecnico amministrativa con indicazioni in merito al rilascio del Certificato di abitabilità e/o agibilità, ovvero, in mancanza, di titoli edilizi rilasciati e/o domande di sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente, per l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sito in Via F. Cosentino nn.86-88-90, censito in catasto al F.6 part.1391 sub.1 graffate part.1961 sub.5 (ex part.1391 e 1961 sub.4)"*.

Nell'attestazione rilasciata dal Comune di Mirabella Imbaccari in data 25.03.2024 prot.3063, che si allega, sono riportate le licenze edilizie di edificazione delle part. 1391 e 1961, come descritto nel paragrafo precedente, ed è dichiarato che per entrambi i fabbricati non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Nessun riferimento è presente nella suddetta attestazione in merito ad eventuale SCIA presentata dai proprietari/debitori eseguiti per la fusione.

Pertanto per sanare la situazione attuale, come rappresentata in catasto, è necessario presentare SCIA in sanatoria con pagamento delle oblazioni, che si quantificano in € 516,00 per la variazione di distribuzione interna, ed € 516,00



per la fusione, oltre spese amministrative, spese tecniche e oneri fiscali, per un importo complessivo pari ad €.1.700,00.

Nel corso del sopralluogo è stata comunque verificata la sostanziale conformità tra planimetrie catastali (depositate nel 2012) e lo stato dei luoghi attuale.

**3.5 INDICARE**, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.

Data la natura degli immobili pignorati, come sopra descritti, non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

**3.6 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.

Come sopra descritto i beni sono tutti accatastati in testa ai debitori eseguiti in

quota di proprietà ½ ciascuno, al Catasto Fabbricati del Comune di Mirabella

Imbaccari F.6 part.1391 sub.1, graffato al F.6 part.1961 sub.5, Via F.

Cosentino n.86-88-90, p.T-1-2-3, cat. A/3, cl.3, vani 12, RC €.681,72.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di seguito allegata.

**3.7 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 SIMILARE 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.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince  
che l'immobile pignorato è intestato ai debitori eseguiti in quota di proprietà di  
1/2 ciascuno, come da atti di compravendita riportati nel paragrafo che segue.

**3.8 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 al certificato notarile in atti, l'immobile pignorato sito in  
Mirabella Imbaccari identificato in Catasto fabbricati:

• al **F.6 part 1961 sub.4** è pervenuto ai debitori eseguiti, in quota pari a 1/2 di  
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, per atto di

compravendita del 11/08/2011 numero repertorio 4715/3647 Notaio Dottore



Giuseppe sede Grammichele (CT) trascritto il 02.09.2011 nn.45072/32440 da potere di [redacted] nato il 11/05/1940 a CATANIA Codice fiscale B [redacted] B, B [redacted] RIA nata il 29./04/1946 a MIRABELLA IMBACCARI (CT) Codice fiscale E [redacted] [redacted] e E [redacted] a, la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile in Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1961 sub.4 è pervenuta per atto di compravendita del 12/12/1970, Notaio Calogero Costa di Mirabella, registrato a Caltagirone il 02/01/1971 n.2.

- **al Foglio 6 particella 1391** è pervenuto ai debitori eseguiti, in quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, per atto di compravendita del 11/01/1999 numero repertorio 72774 Notaio CAMMARATA GAETANO sede CALTAGIRONE (CT) trascritto il 28.01.1999 nn.3497/2843 da potere di RAVALE SALVATORE nato il 27/07/1930 a MIRABELLA IMBACCARI (CT) Codice fiscale RVLSVT30L27F231T.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 23.07.2021:

- **Iscrizione nn.43250/5513 del 27/11/2001 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/11/2001 Numero di repertorio 82570 Notaio CAMMARATA GAETANO Sede di CALTAGIRONE (CT) A favore di INTESA BCI S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00799960158 contro V [redacted] nato il 24/03/1970 a CATANIA codice fiscale [redacted] [redacted] A nata il 04/03/1974 in GERMANIA Codice fiscale [redacted] H

capitale € 50.000.010 totale € 75.000.010 durata 5 anni 1 mesi



Grava su Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1391.

• **Iscrizione nn.29694/8151 del 12/15/2010 IPOTECA VOLONTARIA**

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del  
10/05/2010 Numero di repertorio 101175/28900 Notaio CAMMARATA  
GAETANO Sede di CALTAGIRONE (CT)

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA'  
COOPERATIVA PER AZIONI sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881

contro V [REDACTED] E nato il 24/03/1970 a CATANIA codice fiscale  
V [REDACTED], E [REDACTED] A nata il 04/03/1974 in  
GERMANIA Codice fiscale [REDACTED]  
capitale €.80.000,00 totale €.120.000,00 durata 15 anni

Grava su Mirabella Imbaccari Foglio 6 particella 1391.

• **Iscrizione nn.50264/5584 del 30/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE**

nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/06/2015 Numero di  
repertorio 186 emesso da TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sede  
CALTAGIRONE (CT)

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA'  
COOPERATIVA PER AZIONI sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881  
(domicilio ipotecario eletto CALTAGIRONE)

contro V [REDACTED] nato il 24/03/1970 a CATANIA codice fiscale  
V [REDACTED] A nata il 04/03/1974 in  
GERMANIA Codice fiscale [REDACTED]  
capitale €.5.844,38 totale €.11.000,00

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

• **Trascrizione nn.30005/22502 del 30/06/2021** nascente da VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 14/06/2021 Numero di repertorio 349

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sede CALTAGIRONE (CT)

A favore di IBLA S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale

04958940266 (richiedente STUDIO LEGALE STRAZZERI, CORSO ITALIA,

207 CATANIA)

contro V [REDACTED] E nato il 24/03/1970 a CATANIA codice fiscale

V [REDACTED] nata il 04/03/1974 in

GERMANIA Codice fiscale [REDACTED]

capitale €.5.844,38 totale €.11.000,00

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

**3.9 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”.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, facendo riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2023 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, della ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel listino on-line dei siti "immobiliare.it" e "idealista.it", con individuazione di immobili con analoga ubicazione, caratteristiche e tipologia delle unità in questione.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2023 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori: min. €/mq.300, max. €/mq.450, ovvero medio €/mq. 375,00.

Considerando la posizione centrale dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio di €/mq. 375,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "[www.idealista.it](http://www.idealista.it)" sono stati reperiti tre comparabili, appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava 1) un valore di offerta di €90.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.200 ovvero €/mq 450,00, 2) di €70.000 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.190 ovvero €/mq 368,00, 3) di €68.000 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.170 ovvero €/mq 400,00; considerando la



media dei suddetti valori si ricava, per i comparabili, un valore medio pari ad  
€/mq.  $(450,00+368,00+400,00)/3=€/mq.406,00$ .

Mediando tra valore ricavato dall'OMI e quello medio ricavato dai comparabili si  
ricava un valore di stima unitario pari a €/mq  $(375,00+406,00)/2=€/mq. 390,00$

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima  
risulta pari a mq. $((295,00+0,5x24,00+0,5x26,00+0,6x41,00) x €/mq.390,00) =$   
€.134.394,00, ovvero in cifra tonda €.134.400,00.

### **3.10 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.

Date le caratteristiche dell'immobile, costituito da un alloggio su tre piani  
collegati tramite scala interna di modeste dimensioni, per realizzare più lotti  
sarebbe necessario elaborare un progetto strutturale per adeguare il vano  
scala, allargare il pianerottolo, inserire porte caposcala, adeguare gli impianti,  
con costi ragguardevoli in rapporto al valore di stima del bene pignorato, oltre  
spese tecniche e catastali per la pratica edilizia e il frazionamento.

In relazione all'analisi costi-benefici, si ritiene quindi opportuno procedere alla  
vendita formando unico lotto.

#### **LOTTO n.1:** Casa per civile abitazione in Mirabella Imbaccari, via Ferdinando

Cosentino avente accesso dai civici nn.86-88-90, comprendente dodici vani  
catastali dislocati tra piano terra, primo e secondo e terzo. Iscritto nel catasto

fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, foglio 6 part.1391,sub.1, Via F.



Cosentino n.86-88-90, p.T-1-2-3, categ. A/3, cl.3, vani 12, RC €.681,72,  
graffato al foglio 6, part.1961, sub.5 quota di proprietà 1/1.

Confini: a nord con proprietà Buccheri Umberto, a est con proprietà eredi  
Cavaliere Francesco, a sud con proprietà Barbuscia Rocco, ovest con la Via F.  
Cosentino.

VALORE DI STIMA **€.134.400,00**

**3.11 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 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 SUDETTI



TITOLI. SPECIFICHI 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.

Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che l'immobile è in possesso dei debitori esegutati, ma disabitato da tempo.

Le formalità esistenti sui beni pignorati sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, si attenziona che trattasi di fabbricato autonomo di proprietà dei debitori esegutati in quota di ½ ciascuno, quindi non esistono impegni di spesa con terzi; si precisa comunque che dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

**3.12 ACCERTARE** SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

**3.13 ALLEGARE** LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.

Allegati alla presente si trasmettono la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

**3.14 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.

### 3.14.1 Fabbricato a destinazione residenziale - Lotto n.1

- Comune di Mirabella Imbaccari F. 6 part.1391,sub.1, categ. A/3, cl.3, vani 12, RC €.681,72, graffato al foglio 6, part.1961, sub.5.
- Località: Via F. Cosentino n.86-88-90
- Ubicazione: p.T-1-2-3
- Destinazione: civile abitazione
- L'immobile, a destinazione residenziale, si compone di piano terra e n.3 elevazioni fuori terra, costituenti unica unità abitativa, collegati dal vano scala avente accesso dalla Via F. Cosentino n.90; il piano terra è suddiviso in due parti, una costituente l'androne del vano scala, l'altra destinata a locale di sgombero, il piano primo si compone di due vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, il piano secondo di due vani, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, il piano terzo di un vano, cucina, disimpegno, n.3 ripostigli e servizio igienico; i piani primo e secondo sono inoltre dotati di ballatoi prospettanti sulla Via Cosentino, il piano terzo di terrazza al piano praticabile. Le rifiniture dell'unità residenziale che si sviluppa al piano primo, secondo e terzo, sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in alluminio con persiane oscuranti o avvolgibili, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti, ad esclusione di un bagno al piano secondo allo stato rustico; l'appartamento è inoltre



dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Il locale di sgombero al piano terra è rifinito di pavimento in ceramica, intonaco alle pareti, saracinesca metallica, infisso esterno in alluminio e porta interna di collegamento al vano scala in legno tamburato.

- Superficie lorda residenziale mq.295,00, superficie utile residenziale mq. 250,00 circa, ballatoi mq.24,00, terrazza a piano mq.26,00, locale di sgombero a piano terra mq.41,00.

- Valore di stima ..... €.134.400,00
- Costo per SCIA in sanatoria ..... €. 1.700,00
- Valore di stima detratti i costi di sanatoria ..... €.132.700,00

**3.15 VERIFICHI**, IN RELAZIONE A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, SE ESSO SIA SOGGETTO ALLA NORMATIVA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, E, IN CASO POSITIVO, PROVVEDA ALL'ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Ai sensi della normativa vigente l'immobile deve essere dotato di Attestazione di prestazione energetica.

Dalle visure esperite al catasto energetico regionale è stato accertato che allo stato l'immobile non è dotato di Attestazione di prestazione energetica.

La scrivente ha pertanto redatto e depositato al catasto energetico regionale l'APE, che si allega alla presente relazione completo di codice identificativo.

**Alla presente relazione di consulenza si allegano:**

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo
- ALL.2 - Documentazione fotografica;
- ALL.3 - Estratto di mappa, visure e planimetria catastale

ALL.4 - Attestazione rilasciata dal Comune di Mirabella Imbaccari



- ALL.5 - Documentazione di riferimento per la stima.

- ALL.6 - Attestato di prestazione energetica

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 22 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*dott. ing. Francesca Romana Contrafatto*

