

# Tribunale di Caltagirone

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone  
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. **33/2019** .

## ALLEGATI:

- RELAZIONE
- RELAZIONE REDATTA IN CONFORMITA' DIRETTIVA GARANTE PRIVACY
- VERBALE
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURE IPOTECARIE
- CERTIFICATI DI RESIDENZA
- CERTIFICATO STATO CIVILE
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONCESSIONE EDILIZIA
- PLANIMETRIA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATI
- PARCELLA

Caltagirone li 15/10/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

( Geom. Nadia Speciale )



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone  
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 33-2019.

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto del 05/01/2021 la S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia  
Speciale, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Catania al n. 3103,  
esperto per la stima dei beni pignorati.

### MANDATO

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.

Provveda :

1. All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, compresa 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 dpr 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 dei dati attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti

comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc. ). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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

4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 2021 n.

380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

6. Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultano 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 identifi-

cazione; 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 l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dei 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 all'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 dell'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 iscri-

zioni 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 in 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 quadrato 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 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: 1) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_); 2) precisare i dati forniti di ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) 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.

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

11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e co-

munque 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 celso, 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 sui 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. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

14. A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupa-



zione 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 nel caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

16. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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. 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 fogli riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto di nomina.

### **PREMESSA**

Dalla lettura della documentazione acquisita nel fascicolo della procedura n. 33/2019, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile. L'immobile pignorato è uno e la certificazione notarile

risale al ventennio antecedente l'atto di pignoramento . Non sono stati depositati l'estratto catastale attuale ne storico ma solo la nota di trascrizione del pignoramento sulla particella di proprietà del sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

I dati catastali dell'immobile sono riportati nella certificazione notarile. Non è stato depositato il certificato di stato civile del Sig. Cutrera Mario che si allega, dal controllo effettuato presso il comune risulta coniugato con la sig.ra \_\_\_\_\_ dal 01/12/1976, dall'estratto di matrimonio risulta la seguente annotazione "Nessuna." Dal certificato di residenza storico risulta che il sig. \_\_\_\_\_ proprietario dell'immobile risulta residente in via Carlo Linneo n. 63 dal 15/09/1999 precedentemente residente nel comune di Chiaramonte Gulfi e che la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta residente in via Carlo Linneo n. 63 dal 25/10/1981 precedentemente residente nel comune di Chiaramonte Gulfi.

#### **RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**

***1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, compresa dei confini e dei dati catastali;***

Il bene pignorato è un immobile posto al piano rialzato sito nel comune di Mazzarrone in via Carlo Linneo n. 63, individuato al catasto fabbricati al foglio 309 particella 1534 sub. 3.

***2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 dpr 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 dettagliatamen-***

*te: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dei dati attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc. ). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

L'immobile oggetto di stima non rientra nell'esercizio dell'opzione iva.

L'immobile si trova nel comune di Mazzarrone in via Carlo Linneo n. 63, si trova al piano rialzato dal piano stradale e si accede all'ingresso dell'immobile tramite una scala esterna, non vi è nessun ascensore.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati al foglio 309 particella 1534 sub. 3 categoria A/2 consistenza 7,5 vani di complessivi mq 200 escluse aree scoperte 195 mq, composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina con cucinino, due stanze adibite a ripostiglio di cui una ancora rustica da rifinire, due camere da letto, due stanze adibite una a studio e l'altra a sala di attesa con ingresso autonomo dall'immobile e una scala posta alla fine del corridoio che porta al piano terra non oggetto di pignoramento. L'immobile si presenta esternamente in pessime condizioni di manutenzione necessita di intervento nel tetto dove sono presenti infiltrazioni d'acqua, della scala di ingresso che necessita di urgenti interventi, rifacimento dei pilastri di ingresso con muretti, mentre all'interno a parte il soffitto di tutto l'immobile in cui sono presenti tracce di infiltrazione acqua si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile è fornito di climatizzatore in cucina, camera da letto matrimoniale e studio e nel bagno vi è uno scaldabagno.

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

La costruzione risale a dopo la data del 02/09/1967 come da concessione edilizia del 20/07/1987.

**4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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 verificati se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.**

Dal controllo presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che l'immobile

sito in via Carlo Linneo n. 63 è stato autorizzato con la concessione edilizia del 20/07/1987 prot. n. 3531 registro concessioni n. 839.

Dal sopralluogo è emerso, che la zona finale del corridoio dove in planimetria è riportato ripostiglio sui luoghi troviamo una scala che porta al piano terra non oggetto di pignoramento, la parete divisoria dello studio che lo divide in due stanze che non è riportato in planimetria, tale modifica può essere sanata sia in comune che al catasto pagando le dovute sanzioni. Per il comune bisogna fare una cila in sanatoria pagando i costi di € 516,00 per sanzione e diritti di € 51,00, costi del tecnico per redigere cila € 500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali e costi per la pratica al catasto € 500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali per aggiornare la due planimetrie catastali riportando la scala, ed riportando la parete divisoria dello studio che lo divide in due stanze.

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

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica l'immobile oggetto di pignoramento a seguito di P.R.G. approvato con D.D.G. n. 58 del 15/06/2020 dalla Regione Siciliana Assessorato Territorio ed Ambiente dipartimento regionale urbanistica la particella 1534 del foglio 5 (ex 309) ricade in zona B2 residenziale di completamento .

**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 risultano o meno accatastati, quantificando in caso negativo i relativi costi di accatastamento, indi-**

*cherà 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. i relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione laddove mancante della relativa scheda e in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

L'immobile risulta accatastato ma vi è una difformità che deve essere sanata sia al comune che al catasto, nella planimetria catastale bisogna apportare modifica nella zona finale del corridoio invece di ripostiglio trasformare in scala che comunica con il piano terra, la parete divisoria dello studio che lo divide in due stanze che non è riportato in planimetria.

Tale modifiche dovranno essere sanate con una cila in sanatoria.

I costi della cila in sanatoria si possono riepilogare in : sanzione € 516,00, diritti di segreteria € 51,00, spese tecniche per la redazione della Cila che si valutano in € 500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali.

Successivamente si dovrà presentare una docfa al catasto per la sua modifica il cui costo è di € 500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali per redigere la pra-

tica di variazione catastale riportando la modifica nelle due planimetrie catastali della scala e della parete divisoria dello studio in due stanze.

**7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dei 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 dell'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.**

Per quanto accertato l'atto di pignoramento è stato notificato ai debitori in qualità di proprietari. L'immobile non è divisibile e si procederà alla stima dell'intero.

**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 in natura condominiale, che saranno cancellati o**

*che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per averlo costruito su suolo, pervenuto in virtù dell'atto di acquisto del 20/10/1980 rogito Notaio Demostene trascritto in conservatoria di Catania in data 18/11/1980 ai nn. 41234/35075.

Sul bene risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Catania in data 25/01/1990 ai nn. 3803/386 per un importo di lire 100.000.000 a favore della società di Banche Siciliane spa come da relazione notarile;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Catania in data 18/05/2006 ai nn. 10019/33601, cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso agenzia del territorio di Catania in data 27/07/2011 ai nn. 40291/6023 per un importo di € 210.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa;
- ipoteca legale iscritta presso agenzia del territorio di Catania in data 05/06/2018 ai nn. 21511/3068 per un importo di € 97.342,72 a favore della Riscossione Sicilia;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto presso agenzia del territorio di Catania in data 15/04/2019 ai nn. 14411/10680 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa;

**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 quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima iva 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 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: 1) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_); 2) precisare i dati forniti di ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) 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 (segnata-*

*mente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati*

*alla relazione di stima.*

Si passa a determinare il valore dell'immobile pignorato identificato al foglio 309 particella 1534 sub 3.

Per la stima dell'immobile si è proceduto ad utilizzare i dati presenti nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono rappresentati i valori sia per zona in cui si trovano che per tipologia, nel nostro caso l'immobile si trovano ubicati nella zona B2 con tipologia A2 (abitazioni di tipo civile) i cui valori per la zona rientrano con i valori della zona B1 che oscillano da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di €/mq 570,00.

Per quanto riguarda l'immobile ubicato al piano rialzato foglio 309 particella 1534 sub 3 ha una superficie di mq 195 ed allo stato attuale è utilizzato come abitazione principale dei signor \_\_\_\_\_ si utilizzerà il valore medio di €/mq 475,00 in considerazione dello stato d'uso e manutenzione in cui si trova , a cui si dovranno detrarre le spese di manutenzione del tetto, scala e muretti, la regolarizzazione sia comunale che catastale.

Da ciò avremo € 475,00 x mq 195 = € 92.625,00 valore dell'immobile.

Da detto valore si detraggono le spese per la manutenzione del tetto e ripristino scala di accesso con muretti che ammontano a circa il 30% del valore dell'immobile per un importo di € 27.787,50, le spese per sanare l'immobile sia in comune che al catasto ammontano a € 516,00 per sanzione, € 51,00 diritti di segreteria, € 500,00 spese tecniche per la richiesta della Cila oltre oneri fiscali e previdenziali, € 500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali per redigere la pratica di variazione catastale, per un totale di spese di € 29.354,50 .

Valore immobile allo stato attuale detratto le spese ammonta a:

€ 92.625,00 - € 29.354,50 = € **63.270,50**

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

Non si procede a formare nessun lotto in quanto l'immobile è già separato e forma da solo un solo lotto.

*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 celso, 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 sui suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già delibe-*

*rate 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.*

Per quanto riguarda l'immobile ubicato al primo rialzato individuato al foglio 309 particella 1534 sub 3 risulta che i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari entrambi in regime di comunione dei beni dell'immobile dove vi abitano ed è la loro abitazione principale. Per l'immobile non vi sono spese ulteriori fisse ne di gestione ne di manutenzione ne di spese straordinarie perché non si tratta di condominio ma bensì di immobile privato.

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

Ad oggi non risultano procedure espropriative per pubblica utilità per l'immobile oggetto di stima.

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

E' stato allegato la planimetria e le fotografie dell'immobile pignorato.

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

Elaborato prodotto separatamente dalla perizia.

**15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e nel caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la**

*normativa vigente in materia.*

L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma ne è sprovvisto e si provvederà a redigerlo.

**16) Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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.**

Verrà prodotta perizia con la privacy separatamente per la pubblicazione.

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

Elaborato prodotto separatamente alla perizia.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto si rimane a disposizione.

Caltagirone lì 15/10/2021

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**



(Geom. Nadia Speciale)