

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari****Ill.mo G.E. Dott.ssa Agata Maria Cavallaro****Esecuzione immobiliare iscritta al n.21/2022 R.G.E. a favore di LEVITICUS****SPV srl e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT spa contro il****debitore esecutato +1.****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con apposita ordinanza del 17/02/2024 e comunicazione PEC del 19/02/2024

la S.V. nominava il sottoscritto dott. ing. Salvatore Contrafatto esperto per la

stima dei beni pignorati, con il mandato di cui alla medesima ordinanza.

Accettazione dell'incarico tramite giuramento telematico del 22/02/2024.

Richiesta di proroga in data 10/06/2024.

Concessa proroga, nuova scadenza 19/09/2024.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione



notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad

almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta

dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino

ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla

scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od

originario che sia stato trascritto in data anteriore di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento.

- **In secondo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente

abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al

giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che

deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla

certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di

acquisto derivativo od originario anteriore di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione

notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e



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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene



deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche

interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali

attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento,

etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni

previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di

seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,



che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.



8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).



Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
 - precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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



11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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



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

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

15) a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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



1.- Premessa

Il mandato fa riferimento al pignoramento del 04/04/2022, rep. 336/2022, notificato agli esecutati con raccomandata A/R del 13/04/2022, trascritto il 16/05/2022 nn. 21401/16288 a favore di LEVITICUS SPV srl e contro gli esecutati, relativo alla procedura esecutiva n.21/2022 pendente presso il Tribunale di Caltagirone, con la seguente descrizione dei beni pignorati:

- 1) proprietà indivisa tra gli esecutati: pari ad 1/9 come bene personale e 4/9 come bene in comunione legale ad un esecutato, e quindi i restanti 4/9 in comunione legale dei beni altro esecutato: in Scordia (CT) Catasto Fabbricati Foglio 11 part. 1223 sub. 1 natura A/3, cons. 5,5 vani;
- 2) proprietà indivisa tra gli esecutati: pari ad 1/9 come bene personale e 4/9 come bene in comunione legale ad un esecutato, e quindi i restanti 4/9 in comunione legale dei beni altro esecutato: in Scordia (CT) Catasto Fabbricati Foglio 11 part. 1223 sub. 2 natura C/2, cons. mq. 19.

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo avere accettato l'incarico ho eseguito la verifica preliminare della documentazione (art. 567, 2° c. spc) di concerto con il nominato Custode, avendo acquisito in data precedente le visure storiche, le planimetrie catastali ed il mappale dei beni pignorati e, pertanto, trasmettevo alla S.V. in data 13/01/2024 comunicazione inerente.

In data 19/03/2024 acquisivo visure catastali, planimetrie catastali e stralcio di mappa, relative alle unità oggetto di esecuzione; si allegato n. 2 visure storiche, n. 2 planimetrie catastali e n. 1 stralcio di mappa catastale.

A seguito di richieste del 04/04/2024 al Comune di Scordia, lo stesso Comune:

- **in data 10/04/2024** trasmetteva documentazione di Stato Civile degli



esecutati dalla quale risultano liberi, nonché certificato di matrimonio

con le annotazioni a margine, dalle quali risulta con sentenza del

Tribunale di Caltagirone n. 119/20 R. G. N. 1349/2019 in data

07/03/2020 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Si allegano n. 3 documenti di stato civile.

➤ **In data 09/05/2024** trasmetteva documentazione tecnico – amministrativa relativa alle unità oggetto di pignoramento, comunicazione condizione tecnico amministrativa e copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 693/1999.

Si allegano n. 2 documenti tecnico - amministrativi.

1° sopralluogo peritale del 24/05/2024: in detta data si è proceduto ad eseguire sopralluogo peritale presso le unità oggetto di Esecuzione, a seguito della presa in possesso in pari data da parte del Custode, presente l'esecutato. Ho eseguito l'ispezione degli immobili, nonché rilievo fotografico e metrico a campione, riportato in separati fogli, con appunti sulle caratteristiche delle rifiniture; verificando in parte la non conformità catastale dei luoghi con le planimetrie acquisite.

Si allega verbale di sopralluogo peritale.

In relazione alla documentazione catastale acquisita, a quella tecnico – amministrativa rilasciatami dal Comune di Scordia ante sopralluogo, nonché dagli elementi acquisiti dal sopralluogo peritale eseguito, **in data 03/06/2024** richiedo al Comune di Scordia ulteriore documentazione tecnico – amministrativa, nonché parere sulla sanabilità delle opere riscontrate in difformità alla planimetria catastale.

In data 25/06/2024 eseguiro direttamente visure presso l'UTC del Comune di



Scordia in relazione al rilascio di quanto richiesto con precedente nota del 03/06/2024, non avendo a tale data avuto trasmesso alcuna documentazione, acquisendo da parte dell'Ufficio disponibilità al rilascio.

In data 31/07/2024 ricevevo nota da parte dell'Ufficio con la sola trasmissione delle planimetrie catastali allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 693 del 29/10/1999, che si allegano.

Nulla si riferiva circa la richiesta di eventuale sanabilità delle opere ampliate di cui all'istanza della ditta del 03/3/2000, meglio descritta in seguito.

Pertanto, **in pari data 31/07/2024** inoltravo al Comune di Scordia una nota di chiarimento circa il mancato riscontro della richiesta fatta con la precedente nota del 03/06/2024, richiedendo comunque il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime ove risulta edificato l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 06/08/2024 ricevevo solo la comunicazione, che si allega, che il certificato richiesto era possibile ritirarlo presso l'UTC del Comune di Scordia, previo pagamento dei diritti di segreteria dovuti.

In data 09/08/2024 ritiravo direttamente presso l'UTC del Comune di Scordia che di seguito si allega.

Di seguito si relaziona nel merito.

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

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo digitale;
- 2) la certificazione fa riferimento alla data 24/06/2022 e risale al ventennio precedente;



3) a seguito dell'acquisizione da parte del sottoscritto del certificato di

stato civile degli esecutati e dell'estratto per riassunto del registro degli

atti di matrimonio, risulta che:

- alla data del 10/04/2024 gli esecutati risultano in "stato libero"
- alla data del 20/06/1998 hanno contratto matrimonio;
- con sentenza del Tribunale di Caltagirone n. 119/20 del 07/03/2020 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

4. – Risposta ai quesiti.

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

A) *Fabbricato per civile abitazione sito in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, allo stato ampliato a piano e sopraelevato rispetto alla planimetria catastale depositata;*

B) *Fabbricato a destinazione deposito, adibito a civile abitazione sito in Scordia Via Moravia n. 10, piano terra, accessorio al primo fabbricato, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub, 2 cat. C/2, ampliato a piano rispetto alla planimetria catastale depositata.*

- **Descrizione:**

Nel complesso trattasi di due corpi di fabbrica edificati in c.da Montagna distanti circa 4 Km. dal centro urbano del Comune di Scordia, in zona caratterizzata dalla presenza di diversi fabbricati unifamiliari e plurifamiliari residenziali ormai a destinazione stanziale.

I fabbricati ricadono in zona AGRICOLA, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato.



I fabbricati di cui trattasi hanno ingresso unico dal civico 10/2 della Via Moravia, il fondo risulta cintato e con area scoperta di sedime coincidente con la corte dei due fabbricati.

Nel corso del sopralluogo si sono evinte delle modifiche nei rispettivi fabbricati.

A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto

Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3,

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi

B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto

Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 2 cat. C/2,

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi

- **Osservazioni:**

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

a) l'unità edilizia di cui alla part. 1223 sub. 1, in planimetria catastale originale composta da quattro vani oltre accessori e corridoio di disimpegno, oggi solo in parte destinata a residenza ed altra parte destinata a deposito.

Risulta realizzato un locale bagno di modeste dimensioni ritagliato nel vano d'ingresso.

Sull'unità immobiliare pignorata in oggetto risulta edificato un primo piano e su di esso una copertura metallica ad altezza di secondo piano; detto piano primo ha ingresso dallo stesso civico ed in particolare all'interno della proprietà da due corpi di scala, uno anteriore ed uno posteriore, posti affiancati alle pareti del piano terra.



Il tutto evidentemente creando una servitù all'unità del piano terra pignorato di cui alla part. 1223 sub.1.

b) l'unità edilizia di cui alla part. 1223 sub. 2, posta all'interno della proprietà in posizione limitrofa ed autonoma rispetto alla precedente unità immobiliare, dal sopralluogo risulta ampliata a piano e variata la destinazione d'uso da deposito a residenziale.

In relazione alle difformità catastali ed urbanistiche sopra evidenziate, si relaziona di seguito in specifico paragrafo.

4.2 – QUESITO: 2) *descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

A) **Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, in catasto a piano**



terra, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108,

rendita € 227,24.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi

- **Applicazione IVA :**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in quanto sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, almeno per la parte identificata dalla planimetria catastale, datata 08/10/1999..

- **Descrizione:**

L'unità edilizia, con accesso da Via Moravia,10, facente parte insieme, all'unità di cui al sub. 2, della proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha ingresso da sede viaria pubblica da cancello metallico.

Alla data del sopralluogo l'unità di cui trattasi, come sopra indicato, risulta solo in parte destinata a residenza ed in parte a deposito (vedasi dichiarazione in verbale di sopralluogo peritale).

L'unità si compone di vani retrostanti a tale data destinati a deposito e di un vano anteriore e locale di servizio destinato a residenza.

La struttura portante appare mista, c.a e muratura, con tamponature interne in forati, pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione interna in ceramica, il locale di servizio dotato dei pezzi sanitari, gli infissi interni sono in legno quello esterni in alluminio.

L'unità è dotata di impianto elettrico sotto traccia, priva di impianto di riscaldamento e di caldaia come dichiarato in sede di sopralluogo



dall'esecutato.

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

Ai fini della presente perizia è stato possibile l'accesso solo nell'unità a piano terra, identificata con la planimetria catastale di cui al sub. 1.

- **Superficie fabbricato:**

Con riferimento alla superficie identificata dalla planimetria catastale del solo piano terra, non tenendo conto delle difformità a piano né, a maggior ragione, del piano primo e superiore tettoia, risulta pari a mq. 106,86 oltre mq. 26 mq. circa di porticato, oggi coperto dal solaio del piano primo.

Pertanto, salvo diversa disposizione la presente perizia si riferisce alla sola unità posta a piano terra identificata in pignoramento con il sub. 1, precisando che l'accesso a piano primo è autonomo rispetto all'unità posta a piano terra, pur evidentemente avvenendo da sede viaria pubblica da unico cancello d'ingresso e costituendo pertanto servitù per l'unità pignorata a piano terra.

B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 2 cat. C/2, in catasto a piano terra, classe 2, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, rendita € 59,86.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi.

- **Applicazione IVA :**

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



la parte identificata dalla planimetria catastale, datata 08/10/1999..

- **Descrizione:**

L'unità edilizia, con accesso da Via Moravia,10, facente parte insieme, all'unità di cui al sub. 1, della proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha ingresso da sede viaria pubblica da cancello metallico.

Alla data del sopralluogo l'unità di cui trattasi, come sopra indicato, risulta destinata a residenza ed ampliata rispetto alla planimetria catastale originaria composta da un solo vano.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta composto oltre al vano originario trasformato ad abitazione anche da altri vani e locale di servizio; per i quali, nel corso del sopralluogo, non hanno consentito l'ispezione.

Il vano originario oggi si rinviene pavimentato in ceramica, dotato di infissi interni in legno ed esterni in alluminio, aventi pareti intonacate al civile e tinteggiate, dotato di impianto elettrico sotto traccia.

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

Ai fini della presente perizia pertanto in prima istanza si tiene conto del solo vano riportato in catasto, relazionando di seguito in specifico paragrafo sulla ipotesi o meno di sanabilità dell'ampliamento in essere in relazione alla destinazione urbanistica ricadente di Zona Agricola e pertanto ai fini della stima valutare la spesa della messa in pristino alle condizioni rappresentate dalla Concessione in Edilizia in sanatoria almeno per le unità oggetto di pignoramento.

- **Superficie fabbricato:**

Con riferimento alla superficie identificata dalla planimetria catastale del sub. 2, piano terra, la superficie risulta pari a mq. 23 mq. circa.



Pertanto, salvo diversa disposizione la presente perizia si riferisce alla sola unità posta a piano terra identificata in pignoramento con il sub. 2, di cui alla planimetria catastale di un solo vano, a destinazione deposito, precisando che l'accesso da sede viaria pubblica avviene da unico cancello d'ingresso alla proprietà composta anche dal sub. 1.

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

Dalla documentazione acquisita, i fabbricati in oggetto, per la consistenza originaria, risultano realizzati in data successiva al 02/09/1967, come di seguito si relaziona.

4.4 – QUESITO: 4) *accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,*



che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Dalla documentazione tecnico – amministrativa acquisita dal Comune di Scordia, a seguito di richiesta specifica, e di seguito allegata, per i fabbricati in oggetto di Esecuzione è stata rilasciata:

- 1) **Concessione Edilizia in sanatoria n. 693 del 29/10/1999** dai danti causa precedenti proprietari, in particolare si cita *“realizzazione di un edificio a piano terra totalmente abusivo più un deposito attrezzi”*, protocollo 5957/87;
- 2) **In data 13/12/1999** a seguito di ispezione edilizia da parte del Comune di Scordia, veniva accertato che la ditta (verosimilmente i precedenti proprietari in quanto risulta venduta la proprietà agli attuali esegutati in data 22/11/2011) eseguiva senza Concessione Edilizia la copertura del primo piano, come da verbale congiunto del Corpo di P.M. e UTC del 15/12/1999 prot. 1873/2/P.897;
- 3) **In data 21/12/1999** prot. 21885 è stata emanata ordinanza di sospensione dei lavori abusivi;
- 4) **In data 21/12/1999** è stata emanata successiva ordinanza di demolizione dei lavori abusivi prot. 21884;



- 5) **In data 03/03/2000** prot. 3999 la ditta (verosimilmente i precedenti proprietari in quanto risulta venduta la proprietà agli attuali esecutati in data 22/11/2011), presentava istanza ai sensi dell'art. 13 della L.R.S. 47/85 per sanare il primo piano realizzato abusivamente a cui ha fatto seguito parere contrario della commissione edilizia per mancata integrazione documenti richiesti con nota del 09/03/2000 prot. 4388;
- 6) **In data 04/03/2000** la ditta (verosimilmente i precedenti proprietari in quanto risulta venduta la proprietà agli attuali esecutati in data 22/11/2011), presentava ricorso alla superiore ordinanza di demolizione;
- 7) a seguito di successiva nota del sottoscritto al Comune di Scordia del **03/06/2024**, relativamente alle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo peritale, il Comune si è espresso, richiedendo al Comune di Scordia ulteriore documentazione tecnico – amministrativa, nonché parere sulla sanabilità delle opere riscontrate in difformità alla planimetria catastale.
- 8) **in data 25/06/2024** eseguiro direttamente visure presso l'UTC del Comune di Scordia in relazione al rilascio di quanto richiesto con precedente nota del 03/06/2024, non avendo a tale data avuto trasmesso alcuna documentazione, acquisendo da parte dell'Ufficio disponibilità al rilascio.
- 9) **in data 31/07/2024** ricevevo nota da parte dell'Ufficio con la sola trasmissione delle planimetrie catastali allegare alla Concessione edilizia in sanatoria n. 693 del 29/10/1999, che si allegano. Nulla si riferiva circa la richiesta di eventuale sanabilità delle opere ampliate di cui all'istanza della ditta del 03/3/2000, meglio descritta in seguito.
- 10) pertanto, **in pari data 31/07/2024**, inoltravo al Comune di Scordia una nota di chiarimento circa il mancato riscontro della richiesta fatta con la



precedente nota del 03/06/2024, richiedendo comunque il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime ove risulta edificato l'immobile oggetto di pignoramento.

11) in data **06/08/2024** ricevevo solo la comunicazione, che si allega, che il certificato richiesto era possibile ritirarlo presso l'UTC del Comune di Scordia, previo pagamento dei diritti di segreteria dovuti.

12) in data **09/08/2024** ritiravo direttamente presso l'UTC del Comune di Scordia che di seguito si allega, dal quale si evince che l'area di sedime ove risulta edificato il fabbricato principale e quello accessorio a cui appartengono le unità oggetto di Esecuzione, **in zona "E" AGRICOLA** avente densità edilizia massima 0,03 mc/mq. per le costruzioni a carattere residenziale (ovvero quella identificata nel pignoramento in catasto al foglio 11, p. 1223 sub.1), nonché 0,02 mc/mq per tutte le altre costruzioni a servizio dell'agricoltura (a cui può imputarsi almeno con destinazione iniziale l'unità accessoria di cui in catasto al foglio 11, p. 1223 sub. 2, salvo diverso uso ed ampliamento).

Per meglio relazionare sullo stato di conformità rilevato in sede di sopralluogo peritale, si articola la verifica per unità immobiliari come sopra rilavate.

A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, in catasto a piano terra, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, rendita € 227,24.

- **Difformità in essere**

Si premette, salvo diversa indicazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, che si fa riferimento all'unità edilizia pignorata come sopra richiamata con



l'identificazione catastale; e quindi in questa sede non si tiene conto della sopraelevazione dell'unità pignorata a piano e superiore copertura metallica ad altezza di secondo piano, il tutto con accesso autonomo, se pur nella stessa area di sedime dell'unità posta a piano terra; costituendo pertanto servitù per detta unità che andrà presa in considerazione in sede di stima.

In tal senso, rispetto alla planimetria catastale, che definisce anche l'elaborato grafico di cui alla C.E. in sanatoria n. 693 del 29/10/1999, per quanto specificato con l'ultima nota del Comune di Scordia, risulta variata la distribuzione interna, avendo realizzato un locale bagno di modeste dimensioni ritagliato nel vano d'ingresso - cucina.

In tal senso, nell'ambito della destinazione residenziale ed urbanistica di zona "Agricola" può presupporre la sanabilità presentando una SCIA in sanatoria, corrispondendo l'oblazione prevista, nonché realizzare un antibagno con porta a soffietto e conformare la planimetria catastale.

I costi tecnici riguardano l'oblazione, che si computa pari ad euro 516,00, oltre 51,60 diritti di segreteria, marca da bollo 16,00, oneri per competenze tecniche, pari ad € 700,00, per complessive euro 1284,00 (arrotondate); computando in altro paragrafo specifico le spese per conformità catastale.

L'unità comunque risulta priva di certificazione di abitabilità

B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 2 cat. C/2, in catasto a piano terra, classe 2, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, rendita € 59,86.

- **Difformità in essere**

L'unità è posta all'interno della proprietà in posizione limitrofa ed autonoma



rispetto alla precedente unità immobiliare; alla data del sopralluogo l'unità di cui trattasi, risulta destinata a residenza ed ampliata rispetto alla planimetria catastale originaria composta da un solo vano, costituendo detta planimetria, come già indicato, elaborato grafico di cui alla C.E. in sanatoria n. 693 del 29/10/1999, indicando in detta C.E. che l'unità in questione era destinata a deposito attrezzi.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta composto oltre al vano originario, trasformato ad abitazione, anche da altri vani e locale di servizio; per i quali, nel corso del sopralluogo, non hanno consentito l'ispezione.

In relazione alla superficie valutabile dell'area di sedime, poco meno di mq.500, ed alla destinazione urbanistica di zona "Agricola" e quindi alla densità edilizia prevista sia per la destinazione residenziale che per locali a servizio dell'agricoltura, non appare sanabile l'ampliamento di detto vano in quanto il fondo non esprime altra cubatura.

Pertanto, occorre valutare i costi di messa in pristino dell'unità, con la demolizione dell'ampliamento, che si valuta almeno pari ad una volta e mezza del vano autorizzato (a stima cartografica pari a mq. 23), per un'altezza a stima di ml.2,85 (rapportandola a quella del vano residenziale) si computa un ampliamento almeno pari a mc. 100 (arrotondato).

Da questo si valuta u costo di demolizione e messa in pristino, compreso spese di competenze tecniche ed autorizzative pari ad euro 3.000.00.

L'unità comunque risulta priva di certificazione di agibilità.

4.5 - QUESITO: 5) *indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia e datato 05/08/2024 prot. 18893, che di seguito si allega, l'area risulta nel PRG approvato ricadente in zona "E – Agricola con destinazione ad attività agricole e con ammesse costruzioni a destinazione residenziali ed a servizio dell'agricoltura.

4.6 – QUESITO: 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli*



attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, in catasto a piano terra, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, rendita € 227,24.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

Per quanto sopra relazionato, l'unità risulta difforme catastalmente allo stato di fatto , avendo realizzato un locale di servizio all'interno del vano ingresso – cucina.

Si valuta la spesa per conformare la planimetria catastale allo stato di fatto pari ad € 1.000,00.

B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 2 cat. C/2, in catasto a piano terra, classe 2, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, rendita € 59,86.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

E' prevista la messa in pristino conformemente alla planimetria catastale dell'unità; pertanto a seguito di ciò, risulterà conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.



4.7 – QUESITO: 7) *appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia*

del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata

era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso

l’esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in

natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota. L’esperto deve chiarire già in tale sede se

l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di

progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed

indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l’immobile non sia divisibile, l’esperto procederà alla stima

dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità,

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., e

dall’art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore

esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote

indivise.

All’atto della notifica del pignoramento, eseguita con raccomandata A/R in data

13/04/2022, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi oggetto di

pignoramento:

- quanto alla quota di 4/9 ciascuno in testa agli esecutati, in forza

dell’atto di compravendita in regime di comunione legale dei beni,

rogato in data 22/11/2011 dal notaio Antonino Sciabica, sede di



Scordia, nn. 1443/973 (vedasi certificazione notarile in atti);

- quanto alla quota di 1/9 in testa all'esecutato, come proprietà personale, è pervenuta per successione legittima trascritta presso la C.RR.II.di CT, in data 11/08/2005 n. 30809, nonché accettazione tacita di eredità trascritta alla C.RR.II di CT in data 23/11/2011 n. 41230 (vedasi certificazione notarile in atti).

Di seguito si procede alla stima dell'intero, essendo entrambi gli intestatari delle unità, anche se per quote diverse, pignorati.

4.8 – QUESITO: 8) *verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Con riferimento alla certificazione notarile in atti, si precisa:

- **Pignoramento** notifica esecutiva in data 13/04/2022 a mezzo racc. A/R – ventennio precedente a far data dal 24/06/2022.

a) **provenienza beni** (come sopra indicato):

1. **ai debitori**, quanto alla quota di 4/9 ciascuno, in testa agli esecutati, in forza dell'atto di compravendita in regime di comunione legale dei beni, rogato in data 22/11/2011 dal notaio Antonino Sciabica, sede di Scordia, nn. 1443/973 (vedasi certificazione notarile in atti);
2. **al debitore**, quanto alla quota di 1/9 in testa all'esecutato, come proprietà personale, è pervenuta per successione legittima trascritta presso la



C.RR.II.di CT, in data 11/08/2005 n. 30809, nonché accettazione tacita di eredità trascritta alla C.RR.II di CT in data 23/11/2011 n. 41230 (vedasi certificazione notarile in atti).

3. ai soggetti venditori nel predetto atto, proviene per la quota complessiva di 8/9, rispettivamente a tre soggetti per quota di 6/9, 1/9 ed 1/9 a seguito.

Al primo soggetto (quota 8/9) in parte per bene personale (quota pari a 9/18) ed in parte per successione sopra richiamata (quota 3/18), come le altre quote di 1/9/ e di 1/9 degli altri due soggetti per successione sopra richiamata.

4. Al de cuius della citata successione ed al di lui coniuge, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, gli immobili sono pervenuti come segue:

4.1.In quanto alla quota di 1/6 ciascuno, per un totale di 2/6, per averli edificati a propria cura e spese (Costituzione dell'8/10/1999, in atti dall'8/10/1999 n. 2580.1/1999) su terreno pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal notaio Gaetano caruso di Catania del 04/04/1989, reg. alla Conserv., RR.II. di CT il 26/04/1989 al n. 11519 di formalità, i cui immobili sono stati edificati in comproprietà con terzi rispettivamente in quota di 2/6 ciascuno dei terzi 8quota complessiva 6/6).

4.2.con successivo atto di permuta rogato dal notaio Sergio Pafumi di Caltagirone (CT) del 16/03/2000 rep. 97145 venivano cedute le superiori quote di 2/6 ciascuno, ovvero complessivi 4/6) al su indicato de cuius e coniuge, diventando pieni proprietari degli immobili pignorati.



a) trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie**➤ Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** iscritta presso alla Conserv dei RR.II. di CT in data 23/11/2011 al n. 8167 di formalità a favore del banco di Lodi spa cod fiscale 05754690963 contro gli esecutati per le rispettive quote di 5/9 e 4/9;

➤ Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare** presso la Conserv. RR.II. CT il 16/05/2022 al n. 16288 di formalità a favore di LEVITICUS SPV srl cod. fisc. 14978561000 contro gli esecutati per le rispettive quote di 5/9 e 4/9.

4.9 – QUESITO: 9) *determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato;*



decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili

riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie

immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio:*

agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori*

minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di

determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad

atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili

oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche

presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o

professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto

procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di

trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla

relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule

generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al

mercato di riferimento".

A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto

Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, in catasto a piano

terra, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108,



rendita € 227,24.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi

L'unità edilizia, con accesso da Via Moravia, 10, facente parte insieme, all'unità di cui al sub. 2, della proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha ingresso da sede viaria pubblica da cancello metallico.

Alla data del sopralluogo l'unità di cui trattasi, come sopra indicato, risulta solo in parte destinata a residenza ed in parte a deposito (vedasi dichiarazione in verbale di sopralluogo peritale).

Ai fini della successiva stima si considera a destinazione residenziale nell'insieme.

L'unità si compone di vani retrostanti a tale data destinati a deposito e di un vano anteriore e locale di servizio destinato a residenza.

La struttura portante appare mista, c.a e muratura, con tamponature interne in forati, pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione interna in ceramica, il locale di servizio dotato dei pezzi sanitari, gli infissi interni sono in legno quello esterni in alluminio.

L'unità è dotata di impianto elettrico sotto traccia, priva di impianto di riscaldamento e di caldaia come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato.

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

Come sopra relazionato, l'unità oggetto di pignoramento, posta a piano terra, risulta sopraelevata con accesso autonomo a detta sopraelevazione dall'interno dell'area di sedime del fabbricato.



Salvo diversa disposizione, la presente perizia si riferisce alla sola unità posta a piano terra identificata in pignoramento con il sub. 1, precisando che l'accesso a piano primo è autonomo rispetto all'unità posta a piano terra, pur evidentemente avvenendo da sede viaria pubblica da unico cancello d'ingresso; costituendo pertanto servitù per l'unità pignorata a piano terra, della quale si terrà conto nella stima, come si terrà conto delle spese di sanatoria per le modifiche interne sopra richiamate in specifico paragrafo e per la conformità catastale.

Con riferimento alla superficie identificata dalla planimetria catastale del solo piano terra risulta pari a mq. 106,86 oltre mq. 26 mq. circa di porticato, oggi coperto dal solaio del piano primo.

- *STIMA*

Costi di sanatoria pari ad € 1.284,00.

Costi per conformità catastale pari ad € 1.000,00.

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

In particolare, per residenza di tipo economico, da una ricerca eseguita si individua un valore di € 89.000 per mq. 130, ovvero € 684,00 al mq. (vedasi scheda allegata).

Il valore ricavato risulta conforme all'intervallo di riferimento dei Valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona e per la destinazione analoga



all'immobile in oggetto; Zona D1, abitazioni di tipo economico, valori compresi da 250,00 €/mq a 370,00 €/mq con valore medio pari a €310,00 al mq. con riferimento alla destinazione di residenza al 2° semestre 2023.

Il valore medio unitario, pari ad €.497,00 si decurta del 20 %, 10 % per tenere conto dei margini di trattativa e del ulteriore 10 % per tenere conto della servitù di fatto con la soprelevazione eseguita del piano superiore, pervenendo ad un valore di stima di riferimento arrotondato è pari ad €. 397,00 al mq.,

a) stima sintetica per confronto.

Per quanto sopra evidenziato, in considerazione dei riferimenti sopra indicati, considerando l'attuale mercato edilizio e la superficie di riferimento sopra indicata, tenendo conto di una coefficiente di ragguglio pari a 0,30 per la superficie del porticato coperta, si perviene al seguente valore di stima: $\text{€/mq.}397,00 \times \text{mq.} (106,86 + (26 \times 0,30)) = \text{€}45.520,00$ ovvero, al netto delle spese di conformità catastali si perviene al **valore di stima pari ad €43.236,00** (arrotondato).

B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10 piano terra, in Catasto Fabbricati al foglio 11 part. 1223 sub. 2 cat. C/2, in catasto a piano terra, classe 2, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 24, rendita € 59,86.

In testa: per 5/9 ad un esecutato e per 4/9 all'altra esecutata.

Confini: per un lato con Via Moravia, da cui ha ingresso, e per i restanti lati con proprietà di terzi

L'unità è posta all'interno della proprietà in posizione limitrofa ed autonoma rispetto alla precedente unità immobiliare; alla data del sopralluogo l'unità di cui trattasi, risulta destinata a residenza ed ampliata rispetto alla planimetria



catastale originaria composta da un solo vano.

Ai fini della stima si considera la destinazione di deposito attrezzi autorizzata con C.E. in sanatoria n. 693 del 29/10/1999.

In paragrafo specifico superiore, avendo relazionato sulle difformità esistenti, si è valutata la spesa della messa in pristino, compreso spese di competenze tecniche ed autorizzative pari ad euro 3.000,00.

Con riferimento alla superficie identificata dalla planimetria catastale del sub. 2, piano terra, la superficie risulta pari a mq. 23 mq. circa.

- *STIMA*

Costi per conformità urbanistica e messa in pristino: €.3000,00.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'unità sopra descritta, si procede alla stima adottando il metodo di stima sintetica per confronto, adottando una percentuale del valore sopra determinato per l'unità residenziale, stante che non sono stati rinvenuti comparativi specifici, né valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di ubicazione dell'immobile e per la specifica tipologia di deposito.

In particolare, per residenza di tipo economico, sopra si è valutato un valore medio, decurtato anche del 20 % tenendo conto sia dei margini di trattativa che della servitù di fatto con la sopraelevazione eseguita del piano superiore dell'unità limitrofa ricadenti tutte nella stessa area di sedime di proprietà, pari ad €. 397,00 al mq.

per tenere conto della specifica destinazione di deposito dell'unità oggetto di stima si considera il 70 % di detto valore, pervenendo ad un valore unitario di stima pari a mq. €/mq. $397,00 \times 0,70 = \text{€/mq. } 278,00$ (arrotondato).

b) stima sintetica per confronto.



Per quanto sopra evidenziato, in considerazione dei riferimenti sopra indicati, considerando l'attuale mercato edilizio e la superficie di riferimento sopra indicata, si perviene al seguente valore di stima: €/mq.278,00 x mq.23 = €.6.394,00, ovvero, al netto delle spese di conformità catastali si perviene al **valore di stima pari ad €.3.394,00 (arrotondato).**

RICAPITOLO VALUTAZIONE al netto delle spese previste per conformità urbanistica e catastale (in cifra tonda):

1. A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10,

p.T- fg.11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, (abitazione)..... €. 43.236,00 +

2. B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10,

p.T- fg.11 part. 1223 sub. 1 cat. C/2, (deposito)..... €. 3.394,00 =

Valore di stima complessivo:..... €. 46.630,00

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

In relazione allo stato dei luoghi, la natura e la tipologia dei beni pignorati, non è possibile formare lotti autonomi, stante che l'unità di cui al sub. 2 (deposito) è da considerare accessorio dell'unità residenziale di cui al sub.1.

LOTTO unico composto da:

1. A) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10,

p.T- fg.11 part. 1223 sub. 1 cat. A/3, (abitazione)..... €. 43.236,00 +

2. B) Unità edilizia sita in Scordia Via Moravia n. 10,



p.T- fg.11 part. 1223 sub. 1 cat. C/2, (deposito)..... €. 3.394,00 =

Valore di stima complessivo al netto delle spese di messa

in pristino e/o conformità catastale: €. 46.630,00

4.11 – QUESITO: 11) accertare lo stato di possesso del bene, con

l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in

data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in

base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e

comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale

valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o

uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

suddetti titoli. 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.

- Nel corso del sopralluogo è stato accertato che le unità oggetto di pignoramento sono ammobiliate ed in uso al soggetto esecutato.

- Nel corso del sopralluogo è stato presente, oltre che il Custode, anche uno dei soggetti esecutati.

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

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

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

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

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

Di seguito si redige separata relazione per come in mandato.

4.15 – QUESITO: 15) *verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

Si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità



destinata a residenza come da C.E. in sanatoria, tenendo conto della dichiarazione fatto nel corso del sopralluogo peritale dall'esecutato presente, che l'unità immobiliare *"..è priva di impianto di riscaldamento e quindi di caldaia"*.

4.16 – QUESITO: 16) *allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

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

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

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

Inoltre, alla presente relazione di consulenza si allega:

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



- documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Scordia in n. 3 allegati;
- documentazione estratto Stato Civile Comune di Scordia n. 3 allegati;
- documentazione di riferimento per la stima (Valori Agenzia delle Entrate e www.idealista.it);
- una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante;
- la check list dei principali controlli, e succinta descrizione dei lotto unico.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 02/09/2024.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Salvatore Contrafatto)

Firmato Da: CONTRAFATTO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1a9dca0fb4844652e9d5d7186b0b0d94d

