



STUDIO TECNICO

ING. GRASSI MARCO

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Relazione per la Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui al R.G.E. n°91/2019 del Tribunale di Caltagirone - Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto Prof. Ing. Marco Grassi nato a Firenze il 22/04/1985 C.F.: GRSMRC85D22D612Y, iscritto al n° A6441 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, con studio in Caltagirone in via Madonna della Via n. 113, nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro in data 01/02/202 per il procedimento di cui in Oggetto, restituisce la presente Relazione, nei termini ed in risposta ai quesiti posti allo stesso.

IL MANDATO PRELIMINARE DELLA CTU

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;

Via Madonna della Via n.113 – 95041 – Caltagirone (CT)

Cel: 392.6780749 / Tel: 0933.030981

e-mail: ing.grassimarco@gmail.com / p.e.c: marcograssi@ingpec.eu





oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione





delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) 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 comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.





RISPOSTA MANDATO PRELIMINARE

In riferimento al controllo preliminare di cui al mandato sopracitato, si riporta quanto già segnalato al Giudice nella Nota a firma dello scrivente depositata in data 16/03/2021:

- la documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile prodotta dal creditore procedente risulta costituita dalla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione ipocatastale. Al riguardo, detta certificazione non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, ed all'interno riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- non risulta depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato acquisito dallo scrivente (prot.n. 0005217 del 19-03-2021); esistendo rapporto di coniugio, il CTU ha acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Caltagirone (prot.n. 0005217 del 19-03-2021), con indicazione delle annotazioni a margine. Dall'analisi emerge che il debitore esecutato risultava coniugato al momento dell'acquisto dei beni pignorati, e che con sentenza del TRIBUNALE DI CALTAGIRONE n.296/12 in data 17-07-2012, annotata nei registri di nascita del Comune di Grammichele in data 27-01-2015 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.





QUESITI DELLA CTU

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) *all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto de 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 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, verificarsi 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, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificarsi 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 eseguita 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. 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.;

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.*





OGGETTO DELLA STIMA

La presente Relazione di stima fa riferimento alla procedura esecutiva posta a carico di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'Atto di pignoramento del 23/09/2019 notificato dal Tribunale di Caltagirone al debitore esecutato, trascritto con Nota del 14/10/2019 ai NN. 41139/30299 a favore di [REDACTED] con sede in Ragusa, sui seguenti beni:

- fabbricato ubicato a Grammichele in Via Federico II di Svevia n.39 (ex Via MEDIA CINQUE SEZ.I), censito al N.C.E.U. di Grammichele al Foglio 35, Particella 838 (ex 542) Subalterno 1.

LOTTE DI VENDITA

Il lotto di vendita è quello rappresentato dall'unico bene pignorato suindicato.

LE OPERAZIONI PERITALI

Facendo seguito all'esito della relazione del Custode Avv. Murgò datata 23/04/2021, nella quale viene precisato che in virtù dell'accertamento dei presupposti di cui al verifica dei presupposti di cui all'art. 54 ter decreto legge del 17/03/2020 n. 18, che giustificherebbero la sospensione degli atti esecutivi sino alla data del 30/06/2021, legati alla residenza dei debitori esecutati presso l'immobile de quo, e riferimento al Verbale di udienza "cartolare" del 28/06/2021, le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 17 luglio 2021 alle ore 17:30 a Grammichele (CT) in via Federico II di Svevia; in tale contesto, lo scrivente CTU, ha proceduto ad individuare e verificare per l'immobile quanto segue:

- l'eventuale conformità rispetto ai documenti in possesso;





- le caratteristiche estrinseche, intrinseche, ed ogni elemento utile ai fini della descrizione, della stima e della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In tale contesto, è stato redatto apposito Verbale e tratta opportuna documentazione fotografica dei luoghi (Allegati 1 e 2).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: *provveda l'esperto all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il bene pignorato risulta così identificato:

Fabbricato sito a Grammichele (CT) in via Federico II di Svevia n.39 (ex via Media Cinque Sez.I), esteso su unico livello fuori terra (piano terra).

Esso risulta censita al N.C.E.U. di Grammichele al:

- foglio 35, particella 838 (ex 542), subalterno 1, categoria A/4
Classe 2 Consistenza 5 vani, Rendita 100,71€.

I confini catastali sono di seguito elencati:

DATI ID. CATASTALI			CONFINI
Fg.	Part.	Sub.	
35	838	1	Largo Martiri di Nassiriya (est) Fg.35 Part.838 (nord) Via Federico II di Svevia (ovest) Corte (sud)

QUESITO 2: *provveda l'esperto 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.

Trattasi di una abitazione sita a Grammichele in via Federico II di Svevia n.39. Essa è posta al piano terra di un fabbricato bifamiliare su due livelli fuori terra, con accesso principale indipendente dalla via Largo Martiri di Nassiriya.

L'immobile si estende per circa 82 mq di superficie calpestabile ed ha struttura in muratura portante. Esso si trova in discreto stato di manutenzione sia internamente che esternamente. Nello specifico, esternamente risulta essere solamente intonacato, mentre internamente è interamente rifinito con pareti e soffitti tinteggiati e pavimentazione in graniglia di marmo.

I bagni sono completi di sanitari e rivestiti in grès porcellanato; le porte interne sono in legno mentre i serramenti esterni in alluminio vetro camera con chiusure in parte mediante avvolgibili ed in parte mediante persiane.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico appare ammodernato e il riscaldamento è costituito da una stufa a legna posta in soggiorno-cucina oltre a climatizzatori a split nella camere da letto.

L'abitazione presenta una corte sulla via Largo Martiri di Nassiriya, coperta in parte dal ballatoio sovrastante, ed in parte da una tettoia costituita da





pilastri in ferro, travi in legno e termocopertura. Da questo spazio vi è anche una piccola apertura su locale di sgombero sottoscala.

Sulla parte retrostante è stata rilevata una chiusura a veranda dello spazio esterno ad uso privato con struttura in alluminio.

Ai fini dell'imponibilità IVA di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si rileva che sono trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

QUESITO 3: *provveda l'esperto 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.*

Dalle indagini esperite e dall'analisi dell'atto di provenienza e della documentazione catastale dallo scrivente estratta si può ritenere che la costruzione sia anteriore al 2 settembre 1967 (vedasi data di presentazione dell'accatastamento datata 09/01/1964 riportata in planimetria catastale).

QUESITO 4: *provveda l'esperto 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali non risulta presente la licenza edilizia. Pur tuttavia, il bene in esame è di epoca antecedente al 02/09/1967.

L'ufficio comunale ha altresì dichiarato che non risulta agli atti qualsivoglia pratica edilizia anche in condono per l'immobile in questione.

Dalle indagini esperite in loco, facendo un raffronto con la planimetria e mappa catastale estratte, si sono rilevate difformità non solamente nella distribuzione degli spazi interni, ma anche nelle aperture esterne tra cui la porta di ingresso da Via Largo Martiri di Nassiriya e nella chiusura di spazi esterni.

Nello specifico, le variazioni sono tutte regolarizzabili mediante pratica di sanatoria-conformità ai fini urbanistici, con i seguenti costi:

- la diversa distribuzione degli spazi interni che non intacca l'assetto strutturale (costo indicativo pari a 2.200,00 euro, comprensivi di spese amministrative ed oblazione);
- la modifica delle aperture in numero e posizione che intacca l'assetto strutturale (costo indicativo pari a 2.800,00 euro, comprensivi di spese amministrative ed oblazione);





- la chiusura a veranda dello spazio esterno ad uso privato (costo indicativo pari a 1.000,00 euro, comprensivi di spese amministrative ed oblazione).
- la chiusura a tettoia della corte sulla via Federico II di Svevia (costo indicativo pari a 3.500,00 euro, comprensivi di spese amministrative ed oblazione).

QUESITO 5: *provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

All'interno dell'Allegato 4.2 alla presente vi è il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato in questione.

Nello specifico la proprietà ricade in zona territoriale omogenea classificata "B3" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

QUESITO 6: *provveda l'esperto 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.*

Il Bene de quo risulta essere censito al N.C.E.U. di Grammichele(CT) con i seguenti dati identificativi: **foglio 35 particella 838 subalterno 1**. Non vi è rispondenza tra detti riferimenti ed i dati indicati nell'atto di pignoramento in quanto la particella indicata era la 542.

Tuttavia, il differente identificativo catastale è frutto di un atto di bonifica catastale avvenuto con la soppressione della particella 542 per allineamento mappe; pertanto 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.

Per quanto concerne le variazioni tra lo stato dei luoghi e quanto indicato al Catasto, risulta necessario a conclusione dell'iter di regolarizzazione urbanistica delle opere difformi, procedere all'aggiornamento della mappa catastale mediante pratica PREGEO per inserimento della tettoia e della planimetria catastale mediante pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle aperture ed inserimento della veranda per un costo complessivo indicativamente pari a 1.500,00 euro (spese amministrative incluse).

QUESITO 7: *provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del*





pignoramento parte eseguita 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.*

Dalla ricerche ipotecarie effettuate sul bene presso l'Agenzia delle Entrate, emerge che all'atto della Notifica del pignoramento, parte eseguita era intestataria dell'immobile in esame con atto regolarmente trascritto.

Nello specifico, nell'Atto di acquisto in Notar Cammarata il bene risulta acquistato dai soli debitori eseguiti in parti uguali in regime di separazione dei beni.

QUESITO 8: *provveda l'esperto 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.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, si evince che il bene fu acquistato dai debitori eseguiti con Atto in Notar Cammarata Gaetano del 21/06/2004 Rep. N.90068 trascritto a Catania il 22/06/2004 al Reg. Part. n.20848 e Reg. Gen. n.32439 (v. Allegato 4.6).

Inoltre, nel ventennio antecedente al pignoramento, sul bene sono risultate presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	FAVORE	CONTRO
TRASCRIZIONE DEL 28/07/2001 R.G. 27943 R.P. 20861	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.	OMISSIS	OMISSIS
TRASCRIZIONE DEL 30/03/2002 R.G. 12526 R.P. 9541	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.	OMISSIS	OMISSIS
TRASCRIZIONE DEL 22/06/2004 R.G. 32439 R.P. 20848	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	OMISSIS	OMISSIS
ISCRIZIONE DEL 22/06/2004	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	██████████ ██████████ ██████████	OMISSIS





R.G. 32440 R.P. 8207	FONDIARIO	A R.L.	
TRASCRIZIONE DEL 14/10/2019 R.G. 41139 R.P. 30299	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		OMISSIS

QUESITO 9: *provveda l'esperto 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".

Per la stima del valore dell'immobile oggetto della perizia si è applicato il metodo del "**Valore di mercato**" con il quale si determina il "*più probabile prezzo a cui si potrebbe vendere un bene con riferimento al momento in cui viene svolta la stima*" in relazione alle quotazioni di mercato della zona e cioè in funzione della domanda e dell'offerta immobiliare.

Sono stati impiegati diversi criteri estimativi e si è ottenuto il valore dalla media aritmetica di ognuno di essi.

Il primo criterio estimativo applicato è quello "**sintetico-comparativo**" che consiste nel determinare il più probabile valore attuale di un immobile come il prezzo medio che tale immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita nel Comune in cui è ubicato: si deve effettuare un confronto dell'immobile da stimare con altri simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, presenti in quella zona e dei quali si conoscono i prezzi pagati nelle compravendite, apportando eventuali aggiunte o detrazioni al valore stimato, in relazione alle reali condizioni del





bene al momento della stima. Per i fabbricati, i principali parametri di raffronto sono: la superficie, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione rispetto al centro città, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la qualità delle finiture, degli impianti e lo stato di manutenzione.

Il secondo criterio estimativo applicato è quello della "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capacità del bene a fornire un reddito, seppur presunto, che capitalizzato ad un opportuno tasso di rendimento, determina il valore del bene.

Per i fabbricati, elemento imprescindibile e comune ai vari criteri è la consistenza dell'immobile che è rappresentata dalla Superficie Commerciale. Poiché un'unità immobiliare è composta da vani principali e da vani accessori, per ottenere la superficie commerciale è necessario omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. In particolare, essa è il risultato della somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo: i muri esterni sono stati computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri perimetrali in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e comunque per uno spessore massimo di cm. 25. Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i porticati, le tettoie aperte, i giardini: per esse, la superficie va misurata fino al contorno esterno, ed essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, vanno computate nella misura del 30% sino al raggiungimento di 25 mq, e la quota eccedente i 25 mq va considerata nella misura del 10%.





Sono invece da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito), anch'esse computate nella misura del 30%.

La superficie commerciale omogeneizzata dell'immobile è pari a **103,86 mq.**

Nell'allegato 3 è riportata la planimetria dell'immobile.

➤ **Criterio sintetico-comparativo**

Esso si basa sul confronto, sulla base di un parametro comune (superficie commerciale), tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

A tal riguardo, è stata condotta una solo analisi facente capo ad indagini di mercato di fonti indirette (quotazioni pubblicate dall'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare") in quanto non sono state individuate fonti dirette (quotazioni del Mercato locale) se non l'Atto di compravendita del bene medesimo il cui prezzo di acquisto pari a 13.500,00 euro (circa 130,00 €/mq) appare di gran lunga fuori dal range di mercato riportato anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e pertanto non si è ritenuto idoneo utilizzare tale valore come riferimento di stima.

○ **Stima per fonti indirette**

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie (per finiture e stato di manutenzione) classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.





STUDIO TECNICO

ING. GRASSI MARCO

Dalla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate si è proceduto alla consultazione delle quotazioni di mercato relativamente a:

Anno 2020- Semestre 2

Provincia: CATANIA - Comune: GRAMMICHELE

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico C.so Roma, Via Garibaldi, Gioberti, Milazzo, Pellico

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologie prevalenti: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale.

I valori di mercato, per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, oscillano tra un minimo di 300€/mq e 450€/mq.

Per giungere alla stima del valore di mercato della suddetta unità immobiliare, si è così proceduto:

- si è partiti dal Valore di Mercato unitario minimo e massimo;
- si è preso quale riferimento ritenuto adatto al caso in esame, il valore medio tra i due indicati;
- si è moltiplicato tale valore per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto del procedimento;
- si sono applicati dei coefficienti, riduttivi ed amplificativi, espressi in percentuale, per tenere conto di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile rispetto all'ordinarietà, le quali nel complesso conducono ad un decremento del valore del 5%.

Tutto ciò conduce ad una stima del valore di mercato per l'unità immobiliare in esame pari a: **37.001,90 €**

Via Madonna della Via n.113 – 95041 – Caltagirone (CT)

Cel: 392.6780749 / Tel: 0933.030981

e-mail: ing.grassimarco@gmail.com / p.e.c: marcograssi@ingpec.eu





➤ **Criterio analitico**

Si è condotta la stima col metodo della capitalizzazione dei redditi, il quale prevede la determinazione del valore di mercato in funzione del reddito netto annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguita la seguente procedura:

- innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (moltiplicando per 12 mesi la superficie commerciale per la media dei valori proposti dall'OMI in riferimento ai Valori di Locazione unitari per l'abitazione);
- si è proceduto alla determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo, distinguendole in imposte, servizi, inesigibilità, assicurazioni, reintegrazione ed amministrazione;
- una volta individuate queste ultime, si è calcolato il reddito annuale netto come differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
- si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore medio del saggio per la zona in oggetto, desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile in esame (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*);





- una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione netto.

Si precisa che non si sono applicate aggiunte e/o detrazioni al valore dell'immobile con tale procedimento, in quanto tali aspetti sono stati considerati nella valutazione del rispettivo saggio di capitalizzazione, che ha tenuto conto anche del grado di finitura, livello impiantistico e di vetustà del bene.

Tutto ciò ha condotto ad una stima del valore per capitalizzazione delle unità immobiliari in esame pari a: **39.866,10 €**

➤ **Stima del più probabile valore di mercato del fabbricato**

Eseguendo la media dei valori di stima ottenuti da ciascun metodo, si ottiene un valore totale del bene, arrotondato pari a **€38.400,00**.

A tale valore è necessario detrarre i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, valutare in €11.000,00, per cui il valore di mercato dell'immobile può valutarsi in **€27.400,00**.

QUESITO 10: *provveda l'esperto 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.*

Nel caso in esame il lotto di vendita sarà unico e rappresentato dal solo immobile pignorato e sopra stimato.





STUDIO TECNICO

ING. GRASSI MARCO

LOTTO UNICO - Immobile ad uso residenziale al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato a Grammichele in Via Federico II di Svevia n.39 (ex Via MEDIA CINQUE SEZ.I), censito al N.C.E.U. di Grammichele al Foglio 35, Particella 838 (ex 542) Subalterno 1, con accesso indipendente dalla via Largo Martiri di Nassiriya.

***QUESITO 11:** provveda l'esperto 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 allegghi 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.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Territoriale di Caltagirone, non sono emersi contratti di nessuna tipologia sul bene in esame (Allegato 4.4).

Via Madonna della Via n.113 – 95041 – Caltagirone (CT)

Cel: 392.6780749 / Tel: 0933.030981

e-mail: ing.grassimarco@gmail.com / p.e.c: marcograssi@ingpec.eu





Inoltre, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello od uso civico.

Trattandosi di immobile in bifamiliare, non si prevedono spese condominiali, o fisse di gestione-manutenzione.

QUESITO 12: *provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio espropri del Comune di Grammichele, non sono emerse procedure espropriative sul bene pignorato.

QUESITO 13: *provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

In allegato alla presente vi è la planimetria dell'immobile redatta dallo scrivente e la relativa documentazione fotografica tratta in sede di sopralluogo. (Allegati 3 e 2).

QUESITO 14: *provveda l'esperto 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.*

In un documento a parte denominato "**QUESITO 14 - Schema descrizione Lotto UNICO**" è stato dato seguito al suddetto quesito.

QUESITO 15: *provveda l'esperto 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.*





In base a quanto previsto dall'art.3 comma 3 del D. Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 e ss.mm.ii., l'immobile in esame risulta soggetto all'obbligo di Certificazione Energetica.

A tal riguardo, lo scrivente CTU, regolarmente iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al n. 7235 (D.D.G. n.65 del 03/03/2011), ha dapprima effettuato le ricerche presso l'Archivio elettronico del C.E.F.A. "Catasto Energetico Fabbricati", riscontrando che l'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. "Attestato di Prestazione Energetica".

Pur tuttavia, non essendo stato possibile reperire i libretti degli impianti termici presenti all'interno dell'immobile, non è possibile al momento procedere "ope legis" alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per il bene oggetto di pignoramento.

Al riguardo, preme sottolineare quanto previsto dalla vigente normativa, ovvero:

- ai sensi del Decreto del MISE 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione";
- l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica;
- con una nota il MISE rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016 ha affermato che "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare





che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i."

***QUESITO 16:** provveda l'esperto 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.*

Tale quesito ha seguito nella Relazione specifica identificata con il nome "QUESITO 16 - Relazione specifica Lotto UNICO_privacy" che rispetti tali principi.

***QUESITO 17:** provveda l'esperto 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.*

Tale quesito ha seguito all'interno del file denominato "**Modello riepilogativo sintetico_Lotto UNICO**" secondo lo schema proposto dalla Cancelleria delle Esecuzioni.

CONCLUSIONI

Avendo esaudito in ogni sua parte il Mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma, si rassegna la presente, ringraziando per la fiducia accordata e restando a





STUDIO TECNICO

ING. GRASSI MARCO

disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito a quanto
relazionato.

CALTAGIRONE, 28/08/2021

IL C.T.U.

Prof. Ing. Marco Grassi

Via Madonna della Via n.113 – 95041 – Caltagirone (CT)

Cel: 392.6780749 / Tel: 0933.030981

e-mail: ing.grassimarco@gmail.com / p.e.c: marcograssi@ingpec.eu





INDICE

IL MANDATO PRELIMINARE DELLA CTU.....	1
RISPOSTA MANDATO PRELIMINARE.....	4
QUESITI DELLA CTU.....	5
OGGETTO DELLA STIMA.....	13
LOTTE DI VENDITA.....	13
LE OPERAZIONI PERITALI.....	13
RISPOSTE AI QUESITI.....	14

QUESITO 1: provveda l'esperto all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali..... 14

QUESITO 2: provveda l'esperto 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..... 14

QUESITO 3: provveda l'esperto 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..... 16

QUESITO 4: provveda l'esperto 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 specifichi 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.....16

QUESITO 5: provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....18

QUESITO 6: provveda l'esperto 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:18

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione:19

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene:.....19





- 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..... 19

QUESITO 7: provveda l'esperto 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: 19

- 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..... 20

- 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. 20

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise..... 20

QUESITO 8: provveda l'esperto 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. 20

QUESITO 9: provveda l'esperto 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: .22

• indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);22

• precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);22

• 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.).....23

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.....23

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".....23

QUESITO 10: provveda l'esperto 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.....28

QUESITO 11: provveda l'esperto 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 allegghi 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.29

QUESITO 12: provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.....30

QUESITO 13: provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.30

QUESITO 14: provveda l'esperto 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.....30

QUESITO 15: provveda l'esperto 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.30

QUESITO 16: provveda l'esperto 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.....32

QUESITO 17: provveda l'esperto 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.32





STUDIO TECNICO

ING. GRASSI MARCO

CONCLUSIONI..... 32

Via Madonna della Via n.113 – 95041 – Caltagirone (CT)

Cel: 392.6780749 / Tel: 0933.030981

e-mail: ing.grassimarco@gmail.com / p.e.c: marcograssi@ingpec.eu

