

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia
Via Galileo Galilei n. 7 – Tel: 0933 - 51259
95041 - Caltagirone (CT)
C.F. MTT GPP 71T16 B428Y

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. XX/XXXX R.G.

promossa da

“AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.”

contro

“XXXXXXXXX + 2”

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Caltagirone 30 Settembre 2024

IL C.T.U.

(dott. Ing. [REDACTED])

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. 7/2022
Dott. Ing. [REDACTED] – Caltagirone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro del Tribunale di Caltagirone.

IL MANDATO DEL G.E.

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, emessa in data 05 Febbraio 2024, il sottoscritto ingegnere [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 7/2022 promossa dalla società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA per conto della BANCA MONTE DEI PASCHI SI SIENA S.P.A.

Al sottoscritto così come risulta dal verbale di udienza venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) *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'art. 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 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 relazione 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 coniuge, 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 annotazione 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. 633/72 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.*
- 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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 caso, verifici, ai fine 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 verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte di 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 tale 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 di 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 alle 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 segmento medesimo 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 comunicato 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 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.
- 12) ad accertare se i beni 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 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 foglio riassuntivo di tutti gli edificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto.*

OPERAZIONI PERITALI:

Non si iniziavano puntualmente le operazioni peritali, così come richiesto nel verbale di nomina, in quanto l'esecutato era impegnato fuori sede per motivi di lavoro, pertanto, si riusciva a concordare l'accesso all'immobile solamente per la data del 24 maggio 2024 alle ore 10:00.

In quella data, lo scrivente, procedeva al rilievo esterno dello stato di fatto dell'immobile posto in via Attard n. 64 a Scordia ed al rilievo fotografico del fabbricato in questione.

Successivamente il consulente incaricato procedeva al rilievo dell'appartamento ubicato al secondo piano e del box/garage del piano terra, prendendo atto dello stato di manutenzione degli immobili e di consistenza delle particelle catastali.

Il verbale di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, la copia della concessione edilizia, il certificato di conformità delle strutture, il certificato di destinazione urbanistica ed i certificati di matrimonio, sono allegati alla presente relazione.

Operazioni preliminari:

1 – “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'art. 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 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 relazione 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.*

2 – *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.

3 – *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 coniuge, 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 annotazione 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”.

RISPOSTE OPERAZIONI PRELIMINARI

1 – Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo si è rilevato che il creditore ha presentato la certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] da San Giuseppe Jato (PA).

E' altresì presente nel fascicolo la nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento datata 02/03/2022 nella quale risulta trascritto il verbale di pignoramento dell'immobile a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena.

Non essendo stata allegata al fascicolo la visura ipocatastale estesa al ventennio si è proceduto ad analizzare la certificazione notarile. Da quest'ultima si evince che è stato analizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (02/03/2022 Reg. gen. n. 8937 – reg. part. n. 6688) risalendo così all'atto di acquisto originario e agli atti di provenienza degli immobili.

2 – Dall'analisi della documentazione in atti non si evince il deposito dell'estratto catastale attuale e/o storico. Si rileva solamente la presentazione dell'estratto di mappa.

I dati attuali e quelli storici sono, però, indicati nella certificazione notarile allegata al fascicolo. Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire la situazione catastale aggiornata al fine di verificare le eventuali variazioni catastali.

3 – Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente ha, pertanto, richiesto i certificati di matrimonio degli esecutati:

- Il sig. XXXXX XXXXX risulta SEPARATO dal 20/02/2009 ed in regime di separazione dei beni.
- La sig.ra XXXXX XXXXX risulta CONIUGATA ed in regime di comunione dei beni (trattasi di bene personale – vedasi certificazione notarile).
- Il sig. XXXXX XXXXX risulta VEDOVO.

Quesito 1:

“Provveda all’esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni in oggetto si trovano ubicati nella zona periferica e di espansione del Comune di Scordia e riguardano un appartamento al secondo piano adibito a civile abitazione ed un box/garage al piano terra facenti parte di un complesso residenziale.

I beni pignorati dunque risultano i seguenti:

- 1) Abitazione di tipo civile (categ. A2) sita in Scordia (CT) in via Attard n. 64 al secondo piano di vani 5,5, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 12, alla particella 2031 sub. 31.
- 2) Box/garage (categ. C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) sito in Scordia (CT) in via Attard n. 64 al piano terra, interno M di 16 mq, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 12, alla particella 2031 sub 15.

L’intero compendio confina con gli immobili sotto indicati:

N.	Foglio	Particella	Proprietario
1	12	2031 Sub 30	XXXXXX XXXXXX, nata a Scordia il 14/01/1953 – quota 1/2 - proprietà superficiaria XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia il 15/07/1949 quota 1/2 - proprietà superficiaria
2	12	2031 Sub 32	XXXXXX XXXXXX, nata a Catania il 26/11/1953 – quota 1/2 - proprietà superficiaria XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia il 03/01/1954 – quota 1/2 - proprietà superficiaria
3	12	2031 Sub 14	XXXXXX XXXXXX – proprietà dell’area 1/1 XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia il 05/08/1978 – quota 1/1 - proprietà superficiaria

Relazione generale

4	12	2031 Sub 16	XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia il 08/03/1959 – quota 1/2 - proprietà superficiaria XXXXXX XXXXXX, nata a Scordia il 28/06/1967 quota 1/2 - proprietà superficiaria
---	----	----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia:

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	12	2031	31	A/2	5,5 vani (145 mq)	340,86	Esecutati
2	12	2031	15	C/6	16 mq	46,27	Esecutati

Dalle risultanze catastali si evince che la **particella 2031 sub 31 del Foglio 12** ha subito le seguenti modifiche:

- il 09.11.2015 l'inserimento in visura dei dati di superficie.
- il 16/05/2014 la variazione Toponomastica – pratica n. CT0251485 (n. 153043.1/2014).
- il 05/11/1998 la variazione degli intestatari derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte – Registrazione Volume 3719 n. 50 registrato in data 08/11/2001 – successione a XXXXXX XXXXXX. Voltura n. 393304.1/2001 – pratica n. 411047 in atti dal 16/11/2001).

Gli intestatari dal 05/11/1998 sono dunque i seguenti:

XXXXXX XXXXXX, nata a Scordia (CT) il 29/12/1980 – proprietà di 1/6;

XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia (CT) il 24/03/1949 – proprietà di 4/6;

XXXXXX XXXXXX, nato a Catania (CT) il 04/09/1977 – proprietà di 1/6.

- Dal 28/07/1995 situazione degli intestati

XXXXXX XXXXXX, nato a Scordia (CT) il 24.03.1949 (99) superficiario per 1/2 in comunione legale fino al 05/11/1998 e XXXXXX XXXXXX, nata a Scordia (CT) il 24/08/1953 (99) superficiaria per 1/2 in comunione legale fino al 05/11/1998, derivanti da atto del 28/07/1995 da pubblico ufficiale XXXXXXX, sede di Catania

(CT) – repertorio n. 47313 – Assegnazione a socio di coop. Edil. Trascrizione n. 18421.8/1995 in atti dal 08/05/1999.

- Dal 21/03/1994 situazione degli intestati

- La TARTARUGA SOCIETA' COOPERATIVA S.R.L. SCORDIA (02197890870) proprietà fino al 28/07/1995. Dati derivanti da costituzione del 21/03/1994 in atti dal 17/11/1997 (n. 20858.1/1994).

Dalle risultanze catastali si evince che la **particella 2031 sub 15 del Foglio 12** ha subito le seguenti modifiche:

- il 09.11.2015 l'inserimento in visura dei dati di superficie.

- il 16/05/2014 la variazione Toponomastica – pratica n. CT0251469 (n. 153027.1/2014).

- il 05/11/1998 la variazione degli intestatari derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte – Registrazione Volume 3719 n. 50 registrato in data 08/11/2001 – successione a XXXXX XXXXX. Voltura n. 393304.1/2001 – pratica n. 411047 in atti dal 16/11/2001).

Gli intestatari dal 05/11/1998 sono dunque i seguenti:

XXXXXX XXXXX, nata a Scordia (CT) il 29/12/1980 – proprietà di 1/6;

XXXXXX XXXXX, nato a Scordia (CT) il 24/03/1949 – proprietà di 4/6;

XXXXXX XXXXX, nato a Catania (CT) il 04/09/1977 – proprietà di 1/6.

- Dal 28/07/1995 situazione degli intestati

XXXXXX XXXXX, nato a Scordia (CT) il 24.03.1949 (99) superficiario per 1/2 in comunione legale fino al 05/11/1998 e XXXXX XXXXX, nata a Scordia (CT) il 24/08/1953 (99) superficiaria per 1/2 in comunione legale fino al 05/11/1998, derivanti da atto del 28/07/1995 da pubblico ufficiale Riggio Giuseppe, sede di Catania (CT) – repertorio n. 47313 – Assegnazione a socio di coop. Edil. Trascrizione n. 18421.8/1995 in atti dal 08/05/1999.

- Dal 21/03/1994 situazione degli intestati

- La TARTARUGA SOCIETA' COOPERATIVA S.R.L. SCORDIA (02197890870) proprietà fino al 28/07/1995. Dati derivanti da costituzione del 21/03/1994 in atti dal 17/11/1997 (n. 20858.1/1994).

Quesito 2:

“Provveda ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/72 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”

Il compendio pignorato si trova localizzato nella periferia nord del Comune di Scordia.

La zona ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di buona qualità; è priva di servizi ma è completa delle altre opere di urbanizzazione primaria.

L’accessibilità, relativa alla rete viaria urbana, è comoda ed è facilmente raggiungibile con l’autovettura.

Il lotto a sudest confina con la via Ragusa, ad ovest con un’area a verde e la via Duca D’Aosta, a nordest con la via Caltanissetta ed a est confina con la via Attard.

L’edificio è dotato di ampia corte e/o cortile condominiale.

La palazzina in questione si trova ubicata in via Attard n. 64. L’accesso all’edificio condominiale avviene mediante cancello pedonale e/o cancello carraio. A lato del cancello pedonale sono collocati i citofoni e le cassette delle lettere.

L’area esterna condominiale è delimitata su tutti i lati da un muretto dell’altezza variabile e da una soprastante ringhiera in ferro.

Esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra, ossia da un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano.

La corte condominiale del piano terra e/o piazzale esterno, circonda la palazzina da tutti i lati – che ha la forma ad “L” – e ha una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

La copertura della palazzina è a due falde.

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 44,00 x 27,00 metri ed altezza rispetto alla linea di gronda del terzo piano di 12,00 metri.

In catasto la planimetria del fabbricato è conforme all'esistente, così come la planimetria dell'immobile in questione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Le fondazioni sono costituite da travi a “T” rovesce mentre i solai sono in latero-cemento e la copertura, anch'essa in latero-cemento, è a falde.

Venne edificata negli anni '90 del secolo scorso e, nel complesso, si presenta in buone condizioni. I prospetti sono con intonaco rifinito a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Al piano terra del complesso residenziale sono ubicati i portoni di ingresso alle varie scale condominiali (A e B) i cui ingressi ricadono nell'area a portico che è stata realizzata in corrispondenza del prospetto principale, dove sono collocati anche i locali tecnici e condominiali. Sul retro del prospetto principale sono ubicati i box/garage dei singoli condomini.

Il complesso residenziale è provvisto anche di parcheggi interni, ossia nel cortile condominiale, ed esterni sulla Attard, oltre all'eventuale parcheggio nel box/garage privato.

Gli appartamenti sono tutti collegati alla cisterna idrica condominiale e, pertanto, non hanno alcun serbatoio interno.

I portoni di ingresso condominiali sono costituiti da un infisso in alluminio pre-verniciato con inserti in vetro in corrispondenza dell'anta semi-fissa.

I locali al piano terra sono pavimentati con piastrelle in marmo bianco mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura. La scala che conduce ai piani superiori ha le pedate e le alzate rivestite con marmo bianco mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

L'edificio è dunque sprovvisto di ascensore.

Appartamento di proprietà degli esecutati.

L'appartamento prospetta a sudest e sudovest con il cortile condominiale, a nord con la scala condominiale mentre a nordest e nordovest confina con appartamenti di proprietà di terzi.

Il bene è così censito nel NCEU del Comune di Scordia:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	12	2031	31	2	A2	4	Vani 5,5	340,86

Descrizione del bene - appartamento

E' un appartamento ubicato al secondo piano con accesso dalla via Attard n. 64. Nell'immobile si giunge attraverso la scala "B" condominiale; l'androne ha la pavimentazione in marmo e la scala ha sia le pedate che l'alzata rivestite con lastre di marmo bianco; le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura. Il fabbricato è privo di ascensore.

E', inoltre, presente un impianto servo scala che ruota attorno alla ringhiera in ferro e consente di raggiungere il secondo piano.

L'ingresso all'appartamento avviene mediante una porta blindata.

L'appartamento è costituito da due camere da letto della superficie rispettivamente di 9,91 mq e 14,14 mq, un ingresso-soggiorno di mq 36,81, una cucina abitabile di mq 13,52, un doppio servizio/lavanderia di mq 3,58, un ripostiglio di mq. 1,70, un disimpegno di mq 7,40 ed un servizio igienico di mq 5,83, oltre due ballatoi di mq. 11,27 e mq. 10,90. La superficie netta è di mq. 92,89 e lorda è di mq 109,70 oltre 22,17 mq di ballatoi.

L'immobile appare in ottimo stato di manutenzione. Sono presenti da capitolato tutte le finiture interne e gli impianti.

In tutto l'appartamento vi è pavimentazione in gres porcellanato.

L'ingresso-soggiorno ha intonaco civile e tinteggiatura con idropittura; dalla zona ingresso è possibile accedere alla cucina attraverso una porta in legno avente gli inserti in vetro; le pareti del vano cucina sono tinteggiate con idropittura mentre è piastrellata solo la parete lato cottura fino all'altezza di 2,00 metri.

Dall'ingresso del soggiorno, che funge anche da disimpegno, è possibile accedere alle due camere da letto, al bagno ed al doppio servizio/lavanderia.

Il doppio servizio/lavanderia è dotato di pilozza, attacco per lavatrice e scaldacqua elettrico da 50 litri e ha le pareti rivestite con piastrelle delle dimensioni di cm. 20x25 cm.

La camera da letto è tinteggiata con idropittura; la cameretta è invece tinteggiata e rifinita con la tecnica dello spatolato.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle delle dimensioni di cm 20x30 cm fino all'altezza di 2,10 m. E' dotato di sanitari (vaso igienico con cassetta incorporata, lavabo con mobile, bidet) e vasca ad angolo.

Le porte interne sono in legno smaltato bianco e gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato con vetrocamera ed infisso esterno alla veneziana.

L'impianto elettrico sotto-traccia è a norma ed è dotato di differenziale magnetotermico (salvavita). L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato..

I balconi hanno pavimentazione in gres e ringhiere in ferro pieno in alcuni tratti mentre in altri è presente un parapetto in calcestruzzo con il soprastante corrimano in ferro.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottime condizioni.

Descrizione del bene – box/garage

Il box/garage a sudest confina con il cortile condominiale, a nordovest con la scala condominiale mentre a nordest e sudovest confina con i box di proprietà di terzi.

Il bene è così censito nel NCEU del Comune di Scordia:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	12	2031	15	T	C6	3	16 mq	46,27

Il box/garage è accessibile dall'interno del fabbricato attraverso la scala condominiale ed un corridoio che collega l'androne di ingresso con i garage e/o dall'esterno del cortile condominiale.

Il box/garage, ha forma rettangolare e dimensioni in pianta di m. 3,00 x 5,65 metri. La superficie netta è di mq. 16,95 mentre la superficie lorda è di mq. 18,90 circa.

Il locale è intonacato con finitura a tonachina in buone condizioni; la pavimentazione è realizzata con scaglietta di marmo. La saracinesca d'ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata. L'impianto elettrico è esistente ed è realizzato in apposite tubazioni fuori traccia.

Il fabbricato è censito catastalmente come abitazione civile (categoria catastale A2), pertanto la vendita immobiliare in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

La locazione, invece, è sempre esente IVA salvo il caso in cui viene esercitata l'opzione per l'applicazione dell'IVA possibile solo per gli immobili abitativi locati da parte di imprese di costruzione o di ripristino.

Quesito 3:

“Provveda 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”.

Il complesso residenziale di cui sopra è stato edificato alla fine degli anni 80 ed inizi degli anni '90 ed è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia “LA TARTARUGA”.

Quesito 4:

“Provveda 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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 caso, verifici, ai fine 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 verifici se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse”.

Dai controlli presso l'Ufficio Tecnico di Scordia si è potuto risalire al progetto dell'intero complesso residenziale che riguarda la particella catastale 2031 del foglio 12.

Per tale fabbricato è stata rilasciata una prima concessione edilizia in data 12/05/1987 (registro costruzioni n. 3304) ed una successiva concessione edilizia in variante in data 03/12/1993 (registro costruzioni n. 3664/133).

In data 21/01/1994 è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania il certificato di conformità delle strutture (Art. 28 L. 64/1974 con posizione n. 34940) mentre in data 02/05/1994 è stato rilasciato il certificato di abitabilità per tutti gli immobili facenti parte della cooperativa edilizia “La Tartaruga”

(Vedasi copie concessioni edilizie e certificato di abitabilità allegati alla presente relazione di stima).

Non si sono rilevate difformità tra quanto rappresentato nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia, la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile.

Quesito 5:

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

Il lotto ricadeva all'interno della zona “PEEP così come si evince dalla concessione edilizia.

Oggi il lotto, secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica con D. Dir. N. 899 del 10/09/2008, ricade nella zona “C2 – Edilizia residenziale pubblica” ed in particolare nel piano di “Zona Chiuso” (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato).

Quesito 6:

“Provveda 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 lotti, ubicati in Scordia in via Attard n. 64, sono oggi così censiti al N.C.E.U. del Comune di Scordia:

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	12	2031	31	A/2	5,5 vani (145 mq)	340,86	Esecutati
2	12	2031	15	C/6	16 mq	46,27	Esecutati

Da quanto si evince dalla certificazione notarile il pignoramento del 25.01.2022 (ovvero l'atto esecutivo o cautelare) è stato trascritto il 02.03.2022 ai nn. 8937/6688 a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena.

Il suddetto pignoramento indica le seguenti particelle:

- 1) Foglio 12 part. 2031 sub 31 del N.C.E.U. di Scordia – cat. A/2, classe IV, vani 5,5, piano secondo con rendita catastale 340,86 €;
- 2) Foglio 12 part. 2031 sub 15 del N.C.E.U. di Scordia – cat. C/6, classe III, mq. 16, piano terra con rendita catastale 46,27 €;

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale.

In catasto esistono le planimetrie degli immobili in questione, conformi all'esistente.

Quesito 7:

“Provveda 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 tale 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 di 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.*

Gli immobili sono stati acquistati dai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, in data 28/07/1995 e l'atto di acquisto, redatto dal notaio dott. Riggio Giuseppe con studio in Catania, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 08/05/1999 ai nn. 18421.8/1995.

Il pignoramento è stato notificato al sig. XXXXX XXXXX ed agli eredi di XXXXX XXXXX (XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, in data 25/01/2022 ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 02/03/2022 ai nn. 8937/6688.

Pertanto, alla data del pignoramento, gli esecutati erano già proprietari dei beni in questione.

Quesito 8:

“Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica alle 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”

Detti immobili oggi appartengono al signor XXXXX XXXXX, nato a Scordia (CT) il 24/03/1949 (C.F. XXXXX XXXXX), per la quota pari a 4/6 di piena proprietà superficiaria ed ai signori XXXXX XXXXX, nata a Scordia (CT) il 29/12/1980 (C.F. XXXXX XXXXX) e XXXXX XXXXX, nato a Catania il 04/09/1977 (C.F. XXXXX XXXXX) per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà superficiaria.

Ad essi sono pervenuti nel seguente modo:

- a) Quota pari a 50/300 ciascuno di piena proprietà ai predetti XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX E XXXXX XXXXX, in forza di successione (denunzia n. 50 – volume 3719/1, presentata all’Ufficio di Registro di Catania il 08/11/2001, trascritta il 07/03/2013 ai nn. 13360/11149, apertasi il 05/11/1998, in morte della signora XXXXX XXXXX, nata a Scordia (CT) il 24/08/1953 (C.F. XXXXX XXXXX).
- b) Quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà superficiaria ai predetti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, giusta assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 28/07/1995 in notar Riggio Giuseppe di Catania rep. n. 47313, trascritto il 04/08/1995 ai nn. 25153/18421, e successivo atto in rettifica trascritto il 30/09/1995 ai nn. 29982/22179, da potere della società LA TARTARUGA – SOC. COOP. ARL con sede in Scordia (CT) – codice fiscale 02197890870.

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo si evince che sugli immobili in questione si evidenziano le seguenti iscrizioni:

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
1	Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 02/03/2022 ai nn. 8937/6688, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25.01.2022, Trib. Caltagirone, rep. 9, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena	Debitori Esecutati	Piena proprietà superficiaria.	Foglio 12 Part. 2031 Sub. 31 Sub 15
2	Ipoteca volontaria iscritta in data 11/05/2009 ai nn. 29094/7788, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/05/2009 ai rogiti del Notaio Galeardi Donata da Catania, rep. n° 562/358 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena, per un montante ipotecario di € 152.000,00 ed un capitale di € 76.000,00 – Durata 30 anni.	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena	Debitori Esecutati	Piena proprietà superficiaria.	Foglio 12 Part. 2031 Sub. 31 Sub 15

Quesito 9:

“Provveda 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 segmento medesimo 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 comunicato 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".

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

LOTTO 1 (Appartamento)

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di

contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, in considerazione della zona dotata anche di parcheggi all'esterno ed all'interno, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 700,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei ballatoi. Il valore complessivo dell'immobile è dunque:

Appartamento superficie lorda	109,70 mq x 700,00 € =	€ 76.790,00
Ballatoi superficie lorda	22,17 mq x 350,00 € =	€ 7.759,50
Per un totale complessivo di	€	84.549,50

(ottantaquattromilacinquecentoquarantanove/50 euro)

Per la suddetta stima si è fatto riferimento, apportando le dovute correzioni, anche alle quotazioni OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (le quali si allegano i valori).

Il valore indicato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare (min. 430,00 - 620,00 €/mq) è in linea con quanto stimato dallo scrivente, considerata la zona facilmente raggiungibile e il buon livello delle finiture e dei materiali impiegati.

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 4.800,00 €/anno (400,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo.

Il beneficio fondiario è pertanto:

Per la suddetta stima si è fatto riferimento, apportando le dovute correzioni, anche alle quotazioni OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (le quali si allegano i valori).

Il valore indicato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare (min. 330,00 - 490,00 €/mq) è il linea con quanto stimato dallo scrivente, considerata la zona facilmente raggiungibile e la ubicazione all'interno di un complesso residenziale.

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo garage, simile a quello attuale, si può stimare in 600,00 €/anno (50,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			600,00 €
A detrarre	Imposte	30% x 600,00	180,00 €
Spese varie		10% x 600,00	<u>60,00 €</u>
Beneficio fondiario			360,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è $360,00/0,036 = € 10.000,00$

Il valore di mercato ed il valore di vendita

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a $(€ 8.505,00+10.000,00)/2 = € 9.252,50$ che si può arrotondare a € 9.500,00 (novemilacinquecento/00 euro).

Il valore del box/garage si può dunque stimare pari a **9.500,00 € (euro novemilacinquecento/00)**.

Il valore complessivo dei due lotti nel caso di vendita unica è pari a **92.000,00 €**.

Quesito 10:

“Provveda 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”.

I beni possono essere venduti in un unico lotto o in due lotti distinti, in quanto sono già costituiti da due distinte particelle e sono di fatto divisi, pertanto, non necessitano di alcun frazionamento e/o autorizzazione da parte degli Enti competenti.

LOTTO 1 – Appartamento per civile abitazione (Categoria A/2), sito in Scordia in via Attard n. 64 al 2° piano, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 12, alla particella 2031 sub. 31 – **Valore 82.500,00 €.**

LOTTO 2 – Box/garage (categ. C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) sito in Scordia (CT) in via Attard n. 64 al piano terra, interno M di 16 mq, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 12, alla particella 2031 sub 15 – **Valore 9.500,00 €.**

LOTTO UNICO: Il valore complessivo dei due lotti nel caso di vendita unica è pari a **92.000,00 €.**

Quesito 11:

“Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del

canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza, rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da 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”.

Il bene attualmente è in possesso di soli due debitori ~~_____~~ ed è adibito alla loro residenza.

L'immobile, ricade all'interno di un complesso residenziale e pertanto è soggetto alle spese condominiali.

La quota che viene corrisposta mensilmente per l'appartamento al secondo piano ammonta a circa € 35,00 mensili mentre la quota corrisposta per il box/garage è inferiore a € 5,00 mensili.

Quesito 12:

“Provveda ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”.

Oggi il lotto, secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Reg.le Urbanistica con D. Dir. N. 899 del 10/09/2008, ricade nella zona “C2 – Edilizia residenziale pubblica” ed in particolare nel piano di “Zona Chiuso”, pertanto non sussiste la possibilità di esproprio per pubblica utilità.

Quesito 13:

“Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”.

Vedasi allegati “documentazione fotografica” e “rilievo planimetrico” con allegate le planimetrie catastali.

Quesito 14:

“Provveda 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”.

Vedasi allegato e quanto sotto riportato:

Il compendio pignorato si trova localizzato nella periferia nord del Comune di Scordia.

La zona ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di buona qualità; è priva di servizi ma è completa delle altre opere di urbanizzazione primarie.

L’accessibilità, relativa alla rete viaria urbana, è comoda ed è facilmente raggiungibile con l’autovettura.

Il lotto a sudest confina con la via Ragusa, ad ovest con un’area a verde e la via Duca D’Aosta, a nordest con la via Caltanissetta ed a est confina con la via Attard.

Il fabbricato è costituito da una particella dotata di corte interna e/o cortile condominiale.

Il fabbricato in questione si trova ubicato in via Attard n. 64. L’area esterna condominiale è delimitata su tutti i lati da un muretto dell’altezza variabile e da una soprastante ringhiera in ferro.

Esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra, ossia da un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un terzo piano.

La corte condominiale del piano terra e/o piazzale esterno, circonda la palazzina da tutti i lati – che ha la forma ad “L” – e ha una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

La copertura della palazzina è a due falde.

Venne edificata negli anni '90 del secolo scorso e, nel complesso, si presenta in buone condizioni. I prospetti sono con intonaco rifinito a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Al piano terra del complesso residenziale sono ubicati i portoni di ingresso alle varie scale condominiali.

Il complesso residenziale è provvisto di parcheggi interni nel cortile condominiale ed esterni sulla Attard.

L'edificio è dunque sprovvisto di ascensore.

LOTTO 1

Descrizione del bene - appartamento

L'appartamento prospetta a sudest e sudovest con il cortile condominiale, a nord con la scala condominiale mentre a nordest e nordovest confina con appartamenti di proprietà di terzi.

Il bene è così censito nel NCEU del Comune di Scordia:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	12	2031	31	2	A2	4	Vani 5,5	340,86

E' un appartamento al secondo piano con accesso dalla via Attard n. 64 attraverso la scala “B” condominiale. Il fabbricato è privo di ascensore.

E', inoltre, presente un impianto servo scala che ruota attorno alla ringhiera in ferro e consente di raggiungere il secondo piano.

L'appartamento è costituito da due camere da letto della superficie rispettivamente di 9,91 mq e 14,14 mq, un ingresso-soggiorno di mq 36,81, una cucina abitabile di mq 13,52, un doppio servizio/lavanderia di mq 3,58, un ripostiglio di mq. 1,70, un

disimpegno di mq 7,40 ed un servizio igienico di mq 5,83, oltre due ballatoi di mq. 11,27 e mq. 10,90. La superficie netta è di mq. 92,89 e lorda è di mq 109,70 oltre 22,17 mq di ballatoi.

L'appartamento appare in ottimo stato di manutenzione.

In tutto l'appartamento vi è pavimentazione in gres porcellanato.

L'impianto elettrico sotto-traccia è a norma ed è dotato di differenziale magnetotermico (salvavita). L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato..

I balconi hanno pavimentazione in gres e ringhiere in ferro pieno in alcuni tratti mentre in altri è presente un parapetto in calcestruzzo con il soprastante corrimano in ferro.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottime condizioni.

LOTTO 2

Descrizione del bene – garage/box

Box/garage confinante a sudest con il cortile condominiale, a nordovest con la scala condominiale mentre a nordest e sudovest con i box di proprietà di terzi.

Il bene è così censito nel NCEU del Comune di Scordia:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	12	2031	15	T	C6	3	16 mq	46,27

Il box/garage è accessibile dall'interno del fabbricato attraverso l'androne di ingresso e/o dall'esterno del cortile condominiale.

Il box/garage, ha forma rettangolare e le dimensioni in pianta di m. 3,00 x 5,65 metri. La superficie netta è di mq. 16,95 mentre la superficie lorda è di mq. 18,90 circa.

Il locale è intonacato con finitura a tonachina in buone condizioni; la pavimentazione è realizzata con scaglietta di marmo. Ha saracinesca d'ingresso del tipo basculante in lamiera zincata. L'impianto elettrico è esistente ed è realizzato in apposite tubazioni fuori traccia.

I beni possono essere venduti in un unico lotto o in due lotti distinti, in quanto sono già costituiti da due distinte particelle e sono di fatto già divisi, pertanto, non necessitano di alcun frazionamento e/o autorizzazione da parte degli Enti competenti.

Lotto 1 - Appartamento al 2° piano	Valore 82.500,00 €
Lotto 2 – Box/garage	Valore 9.500,00 €

Lotto Unico: Il valore complessivo dei due lotti nel caso di vendita unica è pari a **92.000,00 €**.

Quesito 15:

“Provveda 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”.

Il bene censito al Foglio 12 part. 2031 sub 31 è soggetto alla normativa sulla prestazione energetica in quanto trattasi di immobile residenziale adibito a civile abitazione.

Per questo bene (Lotto 1) lo scrivente ha pertanto provveduto a redigere l’attestato di prestazione energetica n. 89 in data 11/09/2024. La classe energetica risultante è la: **E**.

Quesito 16:

“Provveda 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 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”.

Si allega alla presente una copia della perizia in cui non sono indicati le generalità del debitore e dei confinanti, ossia i loro dati sensibili.

Quesito 17:

“Provveda 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 foglio riassuntivo di tutti gli edificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto”.

Si allega alla presente file zip.

Quanto sopra in fede.

Caltagirone lì 18 Ottobre 2024



IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Mattia".