

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: [REDACTED]

R.G.E. 52/2023

Esecutati [REDACTED]

Procedente [REDACTED]

Relazione di stima sugli immobili siti a Mazzarone: fg. 309 – part. 1372 sub. 2 e sub. 5

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], è stato nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 52/2023.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sugli immobili pignorati siti a Mazzarone (CT):

- in via Carlo Linneo n. 10 (in visura catastale è erroneamente indicato il numero civico 14), catastato al fg. 309 – part. 1372 sub. 2, di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED];
- in via Carlo Linneo n. 12, catastato al fg. 309 – part. 1372 sub. 5, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED];

Il sottoscritto insieme al suo collaboratore arch. [REDACTED] ha effettuato l'accesso il 20.08.2024 a partire dalle ore 9:45 e il 12/09/2024 a partire dalle ore 17:00.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti,

che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

- I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2) e tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivato che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, per cui viene prodotto tale certificato (allegato n. 3);
- III) i dati catastali attuali degli immobili pignorari sono indicati nella certificazione notarile;
- IV) il debitore è coniugato ma il creditore non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati, per cui è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n. 4) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto ingegnere di provvedere:

1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni pignorati sono catastati, come si evince dalla certificazione notarile e dalle visure catastali (allegato n. 3), al:

- fg. 309 – part. 1372 sub 2 (appartamento – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5, piano T) di proprietà dei coniugi Pepe Franzo e Smad Ines;
- fg. 309 – part. 1372 sub 5 (terrazza – cat. F/5, consistenza 47 mq, piano 2°) di proprietà dei coniugi XXXXXXXXXX

Tali immobili si trovano in un edificio, in cui vi è un altro appartamento, posto al piano primo, di proprietà di altra ditta non coinvolta nel pignoramento. L'edificio confina a sud-est con via Carlo Linneo e con altri immobili sui lati di nord-est, nord-ovest e sud-ovest.

Si fa presente che nell'atto di acquisto (allegato n. 5) degli immobili da parte

degli esecutati è citato anche un corpo scala, catastato al sub. 1 (si veda l'elaborato planimetrico - allegato n. 6), comune all'immobile pignorato del piano terra, all'immobile del primo piano, di altra ditta, e alla terrazza del piano secondo, di cui una porzione è di proprietà degli esecutati.

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, indicare 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.

I beni pignorati fanno parte di un edificio costituito dall'appartamento pignorato al piano terra (planimetria catastale – allegato n. 7), con ingresso indipendente dal numero civico 10 di via Carlo Linneo, da un appartamento di altra ditta posto al primo piano (con ingresso dal numero civico 12 di via Carlo Linneo) e da un terrazzo al piano secondo, di cui una porzione è di proprietà degli esecutati.

L'abitazione pignorata (si veda la pianta dello stato di fatto – allegato n. 8) è costituita da un corridoio, una soggiorno, una cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale, una seconda cameretta, un bagno, un WC, un ripostiglio. La cucina-pranzo, il ripostiglio, il bagno e il WC si affacciano su un pozzo luce, dal quale prendono luce anche alcune stanze dell'appartamento al primo piano di proprietà di altra ditta. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I servizi hanno le pareti piastrellate. La superficie utile calpestabile è di mq 102,67.

L'immobile è catastato al fg. 309 – part. 1372 sub 2, categoria catastale A/3.

Al piano secondo vi è una porzione di terrazza di proprietà degli esecutati (elaborato planimetrico – allegato n. 6); l'altra parte, non pignorata, è di proprietà di altri soggetti. Alla terrazza si accede tramite un scala che dal piano terra di via Carlo Linneo n. 12 conduce al primo piano, e successivamente, passando attraverso l'appartamento di altri soggetti estranei all'esecuzione, si arriva al secondo piano. La scala che dal piano terra conduce al primo piano è bene comune all'abitazione pignorata del piano terra, all'appartamento del primo piano di altri soggetti, alla terrazza del secondo piano. Dato che per arrivare alla terrazza bisogna attraversare l'immobile di soggetti terzi estranei alla procedura, ne consegue che attualmente non è possibile accedere alla parte di terrazza di proprietà degli esecutati. Planimetricamente la terrazza è rappresentata nell'elaborato catastale planimetrico (allegato n. 6). Essa è catastata al fg. 309 – part. 1372 sub 5, categoria catastale F/5, superficie pari a 47 mq.

Riguardo all'assoggettamento della vendita degli immobili all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto si tratta di immobili abitativi non costruiti dagli esecutati che non sono impresa di costruzioni.

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

La costruzione degli immobili pignorati fu iniziata prima del 2 settembre 1967, così come dichiarato dal venditore nell'atto di vendita (allegato n. 5) e come attestato dall'Ufficio tecnico del Comune di Mazzarone (allegato n. 9).

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

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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.

La costruzione degli immobili pignorati fu iniziata prima del 2 settembre 1967.

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.

Trattandosi di fabbricati e non di terreni, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

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.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano così catastati (allegato n. 3):

- appartamento al piano terra, fg. 309 – part. 1372 sub 2;
- porzione di terrazza al piano secondo, fg. 309 – part. 1372 sub 5;
- scala comune ai sub 2, 5, e 4 (di proprietà di terzi), fg. 309 – part. 1372 sub 1.

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.

Alla data di notifica del pignoramento, il 28/06/2023, gli esecutati erano già intestatari degli immobili pignorati, in forza dell'atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] in data 12/09/2017, trascritto presso L'agenzia del Territorio di Catania in data 13/09/2017 ai nn. 34255/26379, da potere di [REDACTED].

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.

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- agli esecutati in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] in data 12/09/2017, trascritto presso L'agenzia del Territorio di Catania in data 13/09/2017 ai nn. 34255/26379, da potere di [REDACTED];
- a [REDACTED] detti immobili erano pervenuti in virtù della successione (den. N. 33 vol. 9990 U.R. Caltagirone) in morte di [REDACTED];
- a [REDACTED] detti immobili erano pervenuti per averli edificati su suolo ricevuto con atto di donazione del 14/11/1963, a rogito del notario [REDACTED], registrato al n. 866.

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 13/09/2017 ai nn. 34256/4501, a favore della Banca

Agricola Popolare di Ragusa, contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante sul mappale 1372 sub. 2;

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 15/04/2024 ai nn. 18651/13950, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED].

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere 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. Si deve procedere inoltre 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.), bisogna:

- 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.).

Si 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.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica.

- Appartamento, fg. 309 – part. 1372 sub. 2 e terrazza di pertinenza – sub. 5

a) Stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 570 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 10) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 11), si ottiene una diminuzione percentuale del 17,50%. La superficie commerciale dell'appartamento è di 140,52 mq (considerando anche la superficie raggugliata della terrazza di pertinenza). Il valore di stima è pari a: $570 \times 140,52 \times (100\% - 17,50\%) = € 66.080$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1.322. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolate è di € 64.785, che si arrotonda ad **€ 64.800**.

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

Trattandosi di un appratamento e della terrazza di pertinenza, gli immobili

pignorati costituiscono un unico lotto di vendita.

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

Gli immobili pignorati sono posseduti al 100% dagli esecutati e sono occupati dagli stessi e dalla loro famiglia.

Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si allegano la pianta dell'immobile (allegato n. 8), le planimetrie catastali (allegato n. 7 e 6) e la documentazione fotografica (allegato n. 12).

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.

Si allega la succinta descrizione dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono ubicati i beni pignorati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegati n. 13).

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.

La casa per civile abitazione è soggetta alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto è stato redatto l'APE (allegato n. 14).

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.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 15).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 16)

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 11.11.2024

L'esperto stimatore

████████████████████

Iscritto al n. █████ dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

visura catastale – allegato n. 3

certificato di matrimonio – allegato n. 4

atto di compravendita – allegato n. 5

elabrato planimetrico – allegato n. 6

planimetria catastale – allegato n. 7

pianta stato di fatto – allegato n. 8

comunicazione dell'Ufficio tecnico del Comune – allegato n. 9

OMI – allegato n. 10

stima sintetica - allegato n. 11

foto – allegato n. 12

schema bando di vendita – allegato n. 13

APE – allegato n. 14

perizia di stima con protezione dati personali – allegato n. 15

check list – allegato n. 16