

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione Civile**

**Ill.mo G.E. Dott.ssa A.M. Maria Patrizia Cavallaro**

***Esecuzione immobiliare iscritta al n.80/2023 R.G.E. promossa da***

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del 31/07/2024 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 02.08.2024, come da verbale di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità telematica.

**1.- VERIFICHE PRELIMINARI**

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 11.09.2023 della procedura esecutiva n.80/2023, a carico di:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]

sull'unità immobiliare (Abitazioni di tipo civile), censita al Catasto Urbano, foglio 111, particella 196, sub. 9, sita in Via Portosalvo snc, Caltagirone.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 16.11.2023 ai nn.55881/41622 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, a favore di [REDACTED]

**1.1.- Completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.**

Si evidenzia che il creditore procedente ha allegato agli atti la certificazione

notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti come di seguito descritto:

1. Nel ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, figura in proprietà del Comune di Caltagirone per atto di cessione volontaria a seguito di procedura espropriativa a rogito Notaio Gaetano Cammarata in data 09/03/1969, trascritto il 21/03/1989 ai numeri 8939 RP 11033 RG, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Caltagirone;

2. Dalla [REDACTED] in Caltagirone, la proprietà superficaria dell'appartamento in oggetto, per 99 anni rinnovabili, è stata trasferita in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con atto di assegnazione di alloggio cooperativo a rogito Notaio Gaetano Cammarata in data 28/07/1989, rep. 34530, trascritto il 17/08/1989 ai numeri 23074 RP 2902 RG;

3. Da [REDACTED]  
[REDACTED], il diritto di proprietà superficaria sull'unità immobiliare in oggetto è stato trasferito a [REDACTED]  
[REDACTED]



delle visure eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone e l'Archivio notarile di Caltagirone, ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi utili ai fini dell'espletamento del mandato, ho redatto la presente relazione di consulenza.

### **3. - RISPOSTA AI QUESITI.**

#### **3.1 ESATTA IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.**

Il bene di cui all'atto di pignoramento è costituito da un immobile a destinazione residenziale, come di seguito identificato.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'immobile, in testa a

[REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone foglio 111, particella 196, sub. 9, cat. A/2, cl.5, vani 7, sup. catastale mq.191,00, RC €506,13, Via Portosalvo n.3 piano S1-T-1.

Confini: a nord e a sud con area condominiale, a est con [REDACTED] o suoi aventi causa e a [REDACTED]

**3.2 DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART.10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO. LA DESCRIZIONE DEL BENE DEVE AVVENIRE PREVIO NECESSARIO ACCESSO, INDICANDO**

DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO, ETC.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il debitore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a IVA.

L'unità pignorata è a tipologia unifamiliare pluripiano a schiera (FOTO N. 2-3-4-5), ubicata in area condominiale a proprietà indivisa con accesso da Via Minosse n.3, zona semiperiferica del centro urbano del Comune di Caltagirone (FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Si compone nell'intero di n.2 elevazioni fuori terra e un piano seminterrato (FOTO N.2-3), con struttura portante in c.a. e copertura a falde; i prospetti sono intonacati, la scivola di accesso al piano seminterrato è pavimentata con piastrelle di cemento, la scala esterna di accesso al piano rialzato è dotata di pavimentazione in marmo e ringhiera metallica di protezione (FOTO N.7), è presente l'impianto citofonico e di illuminazione esterna.

Il piano seminterrato, cui si accede sia dall'esterno tramite rampa inclinata che dall'interno tramite la scala che collega tutti i piani, ha destinazione di locale di sgombero e cantina, mentre l'attiguo sottoscala, cui si accede sia dall'esterno (FOTO N.4), che dal vano cantina interno (FOTO N. 17), è destinato a locale tecnico dove è allocata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento autonomo.

I piani terra e primo hanno destinazione residenziale, in particolare al piano

terra è ubicata il vano soggiorno, la cucina e il doppio servizio (FOTO N.8-9-10-11), al piano primo tre vani letto, un ripostiglio e un servizio igienico (FOTO N13-14-15-16), il sottotetto, non abitabile, è comunque accessibile tramite una botola ubicata nel disimpegno centrale.

Le rifiniture dell'unità residenziale che si sviluppa al piano terra e primo, sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in alluminio con avvolgibili, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Al piano seminterrato i pavimenti sono in piastrelle di cemento e le pareti intonacate.

Per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, i piani terra e primo e secondo si trovano in buono stato di conservazione, con tracce di infiltrazioni in alcuni punti del soffitto e/o delle pareti esterne; si rileva che il servizio igienico al piano primo non è in uso, come evidenziato nella documentazione fotografica e dichiarato dal debitore esecutato presente al sopralluogo, essendo l'impianto idrico-sanitario da ristrutturare.

Il piano seminterrato è in mediocre stato di conservazione.

La superficie lorda residenziale ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.145,70, la superficie calpestabile compreso vano scala è pari a mq.120,00, oltre aree scoperte mq.5,40 (loggia a p.t.) mq.7,56 (ballatoio a p.1) e mq.73,00 (sottotetto); la superficie lorda del piano seminterrato è pari a mq.57,20, quella calpestabile a mq.48,50.

**3.3 INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE**

1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in data successiva al 1967.

**3.4 ACCERTARE**, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTU 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.

Il fabbricato a schiera di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n.197 del 26/08/1985 rilasciata dal Comune di Caltagirone ed è dotato di Certificato di abitabilità rilasciato nel luglio 1989.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità tra planimetria catastale, depositata il 22/06/1989, quindi all'epoca del completamento dei lavori i costruzione, e lo stato dei luoghi attuale:

1. Piano seminterrato: è stata demolita la parete posteriore rispetto l'ingresso con ampliamento della superficie del locale di sgombero, e la parete divisoria con il locale cantina;
2. Piano terra: è stata realizzata una parete di chiusura della loggia lato posteriore, con aumento della superficie interna calpestabile della cucina.

Tali difformità non sono sanabili, essendo stato costruito l'immobile secondo i parametri dell'edilizia agevolata/sovvenzionata, quindi con limiti di superficie che non consentono l'ampliamento di superficie al piano seminterrato e primo.

Occorre pertanto procedere con il ripristino dei luoghi come da planimetria catastale reperita all'Agenzia del territorio di Catania e allegata alla presente perizia, ovvero al piano seminterrato ricostruire la parete perimetrale posteriore e il tramezzo divisorio tra locale di sgombero e cantina, al piano primo demolire la parte di prospetto realizzata per chiudere la loggia e ricostruire la parete perimetrale della cucina prospettante sulla loggia medesima, ricollocando l'infisso esterno nella sua posizione originaria.

L'importo dei lavori di ripristino è stato computato a corpo pari ad €2.350,00,

oneri fiscali compresi.

**3.5 INDICARE**, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.

Data la natura degli immobili pignorati, come sopra descritti, non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

**3.6 IDENTIFICARE** CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA 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.

L'immobile, in testa a

[REDACTED]  
[REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone foglio 111, particella 196, sub. 9, cat. A/2, cl.5, vani 7, sup. catastale mq.191,00, RC €.506,13, Via Portosalvo n.3 piano S1-T-1.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata, a meno delle variazioni descritte al paragrafo precedente, che devono essere eliminate riportando lo stato dei luoghi conforme alla suddetta planimetria catastale.

La descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento

Si evidenzia che, come riportato nel certificato notarile in atti e nella visura catastale reperita, **la proprietà superficaria** risulta intestata a [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **per inesequita voltura all'attualità**; la proprietà dell'area appartiene al Comune di Caltagirone, per atto a rogito Notaio Gaetano Cammarata in data 09/03/1969, trascritto il 21/03/1989 ai numeri 8939 RP 11033 RG, con il quale si è provveduto a trascrivere anche l'atto rogato nel

09/03/1969, sfuggito alla pubblicità.

Occorre quindi presentare domanda di voltura catastale per correggere quanto sopra, con versamento di €55,00 a titolo di tributo speciale catastale, a cui si aggiungono 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda, oltre spese tecniche che si stimano in €213,00 oneri fiscali compresi, fatto salvo eventuali sanzioni, ad oggi non quantificabili, per tardiva voltura.

Il costo totale si stima quindi pari ad  $€.(55,00+2 \times 16,00)+200,00=€.300,00$ .

**3.7 APPURARE**, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCritto, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE:

A) SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA, ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA.

L'ESPERTO DEVE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE 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.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince che l'immobile pignorato è intestato ai debitori eseguiti in quota di proprietà di ½ ciascuno, come da atti di compravendita riportati nel paragrafo che segue.

**3.8 VERIFICARE** L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

**1.** Nel ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, figura in proprietà del Comune di Caltagirone per atto di cessione volontaria a seguito di procedura espropriativa a rogito Notaio Gaetano Cammarata in data 09/03/1969, trascritto il 21/03/1989 ai numeri 8939 RP 11033 RG, [REDACTED]; con il medesimo atto (trascritto il 21/03/1989 ai numeri 8939 RP 11033 RG), il Comune di Caltagirone ha ceduto il diritto di superficie alla [REDACTED] con sede in Caltagirone;

**2.** Dalla [REDACTED] con sede in Caltagirone, la proprietà superficaria dell'appartamento in oggetto, per 99 anni rinnovabili, è stata trasferita in favore di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con atto di assegnazione di alloggio cooperativo a rogito Notaio Gaetano Cammarata in data 28/07/1989, rep. 34530, trascritto il 17/08/1989 ai numeri 23074 RP 2902 RG;

3. Da [REDACTED]

[REDACTED], il diritto di proprietà superficaria sull'unità immobiliare in oggetto è stato trasferito a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita, a rogito Notaio Balestrazzi Giuseppe del 29/06/2004, rep. n. 1310/329, trascritto il 03/07/2004 ai numeri 34725 RG 22284 RR

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 17.11.2023:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 34726/8729 del 03/07/2004 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Balestrazzi Giuseppe sede Caltagirone (Ct) rep. n. 1311/330 del 29/06/2004- Capitale di euro [REDACTED]

[REDACTED] - A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 del diritto di proprietà superficaria in regime di separazione di beni, [REDACTED]

[REDACTED] per del diritto di proprietà superficaria in regime di separazione di beni; gravante

sull'immobile in oggetto;

**2. IPOTECA LEGALE N. 21203 RP 80363 RG del 05/12/2007 ai sensi dell' art.**

77 del d.p.r. 602/73 Repertorio 150337/2007 del 24/10/2007 - Capitale Euro

16.179,63 - [REDACTED] A favor [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, gravante sul bene in oggetto;

**3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 55881/41622 del 16/11/2023**

Unep C/o il Tribunale di Caltagirone, rep. n. 789 del 17/10/2023 A favore:

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sul bene in oggetto;

**3.1 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 determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, facendo riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al primo semestre 2024 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, della ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel listino on-line dei siti "immobiliare.it" e "idealista.it", con individuazione di immobili con analoga ubicazione, caratteristiche e tipologia delle unità in questione.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 1° semestre 2024 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min. €/mq.580, max. €/mq.870, ovvero un valore medio pari a €/mq 725,00. Considerando la posizione dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio di €/mq. 725,00.

La superficie commerciale dell'immobile, in considerazione della tipologia di casa a schiera, risulta pari a:

$\text{mq.}((57,27 \times 0,50 + 145,70 + 73,14 \times 0,25 + 5,40 \times 0,35 + 7,56 \times 0,25)) = \text{mq.} 196,40$

Il valore di stima che si ricava, considerando il valore medio ricavato dall'OMI,

è pari a mq.196,40x€/mq.725,00=€.143.115,00.

Dal sito web dell'operatore immobiliare on-line "www.immobiliare.it" è stato reperito un comparabile relativo a un immobile ubicato nello stesso complesso condominiale di Via Minosse, quindi di uguale tipologia edilizia ed estensione superficiale complessiva, da cui si ricava un valore di offerta di €155.000,00; dal sito web dell'operatore immobiliare on-line "www.idealista.it" è stato reperito un comparabile relativo a un immobile ubicato in un altro complesso condominiale di Via Minosse, di uguale tipologia edilizia e comparabile estensione superficiale complessiva, da cui si ricava un valore di offerta di €165.000,00. Considerando quanto sopra esposto si ritiene congruo per l'immobile oggetto di pignoramento adottare il valore di stima di €155.000,00

**3.2 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.

Date le caratteristiche dell'immobile è opportuno procedere alla vendita formando unico lotto.

**LOTTO n.1:** Casa per civile abitazione in Caltagirone Via Minosse n.3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone foglio 111, particella 196, sub. 9, cat. A/2, cl.5, vani 7, sup. catastale mq.191,00, RC €506,13, Via Portosalvo n.3 piano S1-T-1. [REDACTED]

VALORE DI STIMA €.**155.000,00**.

**3.3 ACCERTARE** LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI

EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che l'immobile è in possesso dei debitori esecutati.

Le formalità esistenti sui beni pignorati sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito alla verifica delle spese inerenti il condominio è stata inoltrata nota PEC all'amm.re del condominio [REDACTED], che nella risposta, che di seguito si allega, ha dichiarato che le spese fisse annuali, come da bilancio preventivo 2024, a carico di [REDACTED] sono pari a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Pertanto la somma relativa a tali voci ammonta ad €.875,65.

**3.4 ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.**

Dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

**3.5 ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.**

Allegati alla presente si trasmettono la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

**3.6 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.

### **3.6.1 Fabbricato a destinazione residenziale - Lotto n.1**

- Casa per civile abitazione in Caltagirone censita NCEU del Comune di Caltagirone F.111, part.196, sub.9, cat. A/2, cl.5, vani 7, sup. catastale mq.191,00, RC €.506,13, Via Portosalvo n.3 piano S1-T-1.
- Località: Via Minosse n.3
- Ubicazione: piani 1S-T-1
- Destinazione: civile abitazione
- Si compone nell'intero di n.2 elevazioni fuori terra e un piano seminterrato con struttura portante in c.a., copertura a falde, prospetti intonacati; il piano seminterrato, cui si accede sia dall'esterna tramite rampa inclinata che dall'interna tramite la scala che collega tutti i piani, ha destinazione di locale di sgombero e cantina, i piani terra e primo hanno destinazione residenziale, in particolare al piano terra è ubicata il vano soggiorno, la cucina e il doppio servizio, al piano primo tre vani letto, un ripostiglio e un servizio igienico, il sottotetto, non abitabile, è accessibile tramite botola; le rifiniture dell'unità residenziale che si sviluppa al piano terra e primo, sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili, servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.
- Superficie lorda residenziale mq.145,70, superficie calpestabile compreso

vano scala è pari a mq.120,00, aree scoperte mq.5,40 (loggia a p.t.)

mq.7,56 (ballatoio a p.1) e mq.73,00 (sottotetto); superficie lorda del piano

seminterrato mq.57,20, calpestabile a mq.48,50.

- Valore di stima ..... €. 155.000,00
- Costo per ripristino regolarità urbanistica ..... €. 2.350,00
- Costo voltura catastale ..... €. 300,00
- Valore di stima detratti i costi di regolarizzazione ..... €. 152.350,00

**3.7 VERIFICHI**, IN RELAZIONE A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, SE ESSO SIA SOGGETTO ALLA NORMATIVA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, E, IN CASO POSITIVO, PROVVEDA ALL'ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Ai sensi della normativa vigente l'immobile deve essere dotato di Attestazione di prestazione energetica, per la redazione del quale occorre avere il libretto della caldaia completo di codice identificativo del deposito al Catasto regionale degli impianti e verifica annuale dei fumi. In corso di operazioni peritali è stato richiesto il suddetto libretto al debitore esecutato, che ha prodotto il libretto in suo possesso risultato privo di codice identificativo.

Quindi per la redazione e deposito dell'Attestato di prestazione energetica occorre incaricare un tecnico impiantista abilitato allo scopo, che, effettuate le opportune verifiche, provvederà al deposito al Catasto regionale degli impianti termici, il costo richiesto per il suddetto intervento è di €.100,00.

Per quanto sopra, con riferimento alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica, si resta in attesa di disposizioni da parte della S.V.

**Alla presente relazione di consulenza si allegano:**

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo

- ALL.2 - Documentazione fotografica;
- ALL.3 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale
- ALL.4 - Documentazione di riferimento per la stima.
- ALL.5 - Nota amministratore sulle spese inerenti il condominio

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 30 ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*dott. ing. Emanuela Foti*

