

*STUDIO TECNICO Ing.* [REDACTED]

95041 - Caltagirone (CT)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [REDACTED] R.G.**

*promossa da*

**“POP NPLs 2019 S.R.L.”**

*contro*

“[REDACTED]”

**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

Caltagirone 10 Settembre 2024

IL C.T.U.

(dott. [REDACTED])

**Relazione generale**

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. [REDACTED]

Dott. Ing. [REDACTED]

## 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 03 Luglio 2024 ed accettazione da parte dello scrivente in data 16/07/2024, il sottoscritto ingegnere [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 59/2023 promossa dalla società POP NPLs 2019 S.r.l.

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:***

Si iniziavano le operazioni peritali in data 07/08/2024 alle ore 10:00.

Lo scrivente, procedeva inizialmente al rilievo esterno dell'immobile posto in via Leone n. 4 e via Polizzi n. 1 ed al rilievo fotografico del fabbricato in questione.

Successivamente lo scrivente procedeva anche al rilievo dell'intero manufatto ed in particolare dei locali al piano seminterrato, piano terra, al primo piano ed al secondo piano, verificando lo stato di manutenzione e la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali del fabbricato.

Il verbale di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, la visura catastale, lo stralcio e la planimetria catastale, il certificato di destinazione urbanistica, il progetto riguardante la modifica del prospetto ed il certificato 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 rileva che il creditore ha presentato la certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa [REDACTED] di Milano (MI), iscritta al Collegio Notarile di Milano e datata 18/09/2023.

E' altresì presente nel fascicolo la nota di trascrizione datata 12/09/2023 con R.G. n. 44195 e R.P. n. 33074 nella quale risulta trascritto il verbale di pignoramento dell'immobile a favore della FIRE SPA per POP NPLS 2019 S.R.L. con sede in via Bonsignore 1 a Messina.

E' stata allegata alla certificazione notarile la visura ipocatastale estesa al ventennio, pertanto, si è proceduto ad analizzare solo la certificazione notarile. Da quest'ultima si evince che è stato analizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risalendo così all'atto di compravendita a favore degli stessi esecutati avvenuto in data 18/03/2003.

2 – Dall'analisi della documentazione in atti si evince anche il deposito dell'estratto catastale storico.

I dati attuali e quelli storici sono, anche, indicati nella certificazione notarile allegata al fascicolo. Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire la situazione catastale alla data odierna al fine di verificare le eventuali variazioni catastali subite dopo il pignoramento.

3 – Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisirlo in data 31/10/2024; dal certificato di matrimonio si evince che gli esecutati dalla data del 29/12/1993 risultano CONIUGATI ed in regime di comunione dei beni.

Il pignoramento immobiliare risulta regolarmente notificato in data 21/07/2023 alla sig.ra [REDACTED] sia per conto proprio che per conto del marito [REDACTED]

**Quesito 1:**

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

Il bene in oggetto si trova ubicato nel centro storico del Comune di Caltagirone e riguarda un immobile adibito a civile abitazione costituito da vano al piano seminterrato con ingresso su via Polizzi n.1, ed un piano terra, un primo piano ed un secondo piano il cui accesso avviene invece dalla via Leone n.4.

Il bene pignorato dunque risulta il seguente:

- 1) Abitazione di tipo civile (categ. A4 – classe 05 – consistenza 4,5 vani) sita in Caltagirone (CT) in via Leone n. 4, piano S1–T–1–2, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 87, alla particella 3720 sub 1.

L’intero compendio sono tra loro attigui e comunicanti e confinano con i lotti sotto indicati:

N.	Foglio	Particella	Proprietario
1	87	3721	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
2	87	3719	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
3	87	3719 Sub. 1	[REDACTED] [REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2

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

<b>LOTTO</b>	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
<b>1</b>	87	3720	1	A/4	4,5 vani 110 m <sup>2</sup>	123,17	Esecutati

L'immobile catastalmente risulta censito in Caltagirone (CT) in via Leone n. 4, al piano S1-T -1-2.

Dalle risultanze catastali si evince che la suddetta particella è intestata al sig. [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni ed alla sig.ra [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni.

La particella ha subito le seguenti variazioni:

- 1) Una variazione d'ufficio, in atti dal 04/06/1997, per modifica dei riferimenti di mappa per attribuzione sub (n. 710.1/1997).
- 2) Una variazione del 19/08/1998 per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione variazione toponomastica (n. A01876.1/1998).  
Annotazioni: Classamento e rendita validati.
- 3) Inserimento superficie di impianto pubblicata 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria presentata in data 19/08/1998, prot. n. A01876).
- 4) Voltura d'ufficio del 18/03/2003 – Pubblico Ufficiale – Notaio Cammarata, sede a Caltagirone (CT); Repertorio n. 86026 – C/V TRASCR 10620/03 CC10900944 Voltura n. 20680.1/2012 – Pratica n. CT0318323 in atti dal 27/08/2012.

## **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 ad ovest del centro storico del Comune di Caltagirone.

La zona ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di mediocre qualità; è dotata delle opere di urbanizzazione primarie.

L’accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda ma il fabbricato è facilmente raggiungibile con l’autovettura dalla via Circonvallazione, dalla via Madonna della Stella e dalla via Iudeca, quest’ultima molto vicina ad una delle piazze principali del paese.

Il lotto ad est confina con la via Leone, ad ovest con la via Polizzi mentre a nord ed a sud confina con altre ditte.

Il fabbricato in questione si trova ubicato in via Leone n. 4 e si affaccia anche su via Polizzi. L’accesso al piano terra, al primo piano ed al secondo piano avviene da via Leone n. 4 mentre l’accesso al piano seminterrato avviene esclusivamente da via Polizzi n. 1.

La copertura è piana e, dalle informazioni fornite dall’esecutato, è costituita da lastre grecate (termo copertura con leggera pendenza).

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 7,10 x 4,30 metri ed una superficie lorda di mq. 28,30 mq ed altezza rispetto alla linea di gronda del secondo

piano prospiciente la via Leone di 8,50 metri circa mentre rispetto alla via Polizzi di 11,00 metri circa. L'altezza interna del piano terra è pari a 2,50 metri mentre quella dei soprastanti piani è di circa 2,70 metri.

In catasto la planimetria dell'immobile differisce dall'esistente per le variazioni apportate al primo piano, ossia per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la modifica del prospetto su via Leone a seguito della chiusura parziale della porta balcone e la realizzazione di una finestra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura. Le fondazioni sono costituite da cordoli in cemento armato mentre i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura, su cui è stata sovrapposta la termocopertura.

Venne edificata intorno al 1953 e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni. I prospetti sono con intonaco tradizionale tipo Li Vigni con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Sono presenti sulle compagnature segni di vetustà dell'intonaco mentre al piano terra di via Leone sono presenti tracce di umidità di risalita.

Il fabbricato, dunque, comprende un'unica unità immobiliare al piano terra, al primo piano ed al secondo piano mentre ha un vano box/garage al piano seminterrato accessibile dalla via Polizzi.

**Al piano seminterrato** rispetto alla via Leone, si accede solamente dalla via Polizzi n. 1 tramite una porta in ferro a tre ante.

Il vano è unico ed è assimilabile ad un box/garage.

La pavimentazione è in scaglietta di marmo avente forma quadrata (in discreto stato) mentre le pareti sono con intonaco tradizionale tipo Li Vigni. Il soffitto invece risulta intonacato e rifinito con idropittura.

Si rilevano estese tracce di umidità nelle tre pareti, una delle quali è a contatto diretto con il terrapieno.

E' presente inoltre un corpo illuminante sul soffitto avente tubazione sottotraccia (a norma).

La superficie lorda del vano al piano seminterrato è di mq. 25,00 circa (netta pari a 16,90 mq) e l'altezza interna è di 2,50 metri.

### **Piano terra**

Si può accedere al piano terra dai tre gradini esterni al fabbricato ed il portone in lamiera pre-verniciata a due ante, di cui una semifissa, ubicato in via Leone n. 4.

Il pianerottolo di ingresso è pavimentato con gres porcellanato di forma quadrata mentre le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,00 metri ed idropittura fino al soffitto.

Il pianerottolo funge quindi da disimpegno in quanto da questo è possibile accedere al vano adibito a camera da letto.

La porta di ingresso alla camera da letto è in legno laccato bianco e risulta di buona manifattura, la pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con idropittura.

E' inoltre presente una porta balcone a due ante in alluminio pre-verniciato, dotata di scurette interne anch'esse in alluminio che consente di accedere al ballatoio che permette l'affaccio su via Polizzi (1° piano). La pavimentazione è in granito e la ringhiera è in alluminio preverniciato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è visibile un corpo illuminante al centro della camera. E' inoltre presente un climatizzatore e/o pompa di calore.

La superficie netta del piano terra è di mq. 16,20 mentre quella lorda è di mq. 26,60 comprensiva del pianerottolo di ingresso. La superficie del ballatoio è di 1,10 mq.

### **Piano primo**

Dal pianerottolo di ingresso è possibile accedere anche al primo piano attraverso una scala non molto agevole costituita da 12 gradini (alzata e pedata di ben 23 cm), realizzata in muratura e rivestita con del marmo di colore grigio.

Al primo piano è presente un solo vano adibito a cameretta e lavanderia.

La porta di ingresso alla cameretta è in legno laccato bianco e risulta di buona manifattura, la pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con idropittura.

Anche la porta di ingresso alla lavanderia è in legno laccato bianco. Le pareti sono rivestite con piastrelle in pasta bianca delle dimensioni di cm. 20 x 25 cm fino all'altezza di 1,00 metri.

E' inoltre presente una porta balcone a due ante in alluminio pre-verniciato, dotata di scurette interne anch'esse in alluminio che consente di accedere al ballatoio che

permette l'affaccio su via Polizzi (1° piano). La pavimentazione è in granito e la ringhiera è in alluminio preverniciato mentre su via Polizzi vi è una finestra a due ante in alluminio pre-verniciato.

E' visibile un corpo illuminante realizzato in gesso e collocato nel soffitto.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente al primo piano.

La superficie netta del vano del primo piano è di mq. 15,60 mentre la superficie lorda è di mq. 27,30 (comprensiva di scala). La superficie del ballatoio accessibile è di 1,00 mq.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni (è presente una parete in cartongesso che divide il vano mentre è stato eliminato il WC sopra la scala) ed è stata fatta la modifica del prospetto su via Leone avendo sostituito alla porta balcone la finestra, rendendo così il ballatoio prospiciente la via Leone non più accessibile.

### **Piano Secondo**

Dal pianerottolo intermedio è possibile accedere al secondo piano attraverso una scala non molto agevole costituita da soli 11 gradini (alzata di ben 25 cm e pedata di soli 23 cm) e realizzata in muratura e rivestita con marmo di colore grigio.

Al secondo piano è presente solo il vano cucina ed il bagno.

Le porte interne sono in legno laccato bianco e risultano di buona manifattura, la pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti ed il soffitto sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con idropittura.

Sole due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle delle dimensioni di cm. 20x20 cm mentre la parte soprastante i mobili è tinteggiate con idropittura.

Nella vano cucina è presente una porta balcone in alluminio pre-verniciato che consente di accedere al ballatoio che permette l'affaccio su via Polizzi che ha pavimentazione in gres per esterni e ringhiera in alluminio pre-verniciato. E' inoltre presente un infisso in ferro di ridotte dimensioni che consente una ulteriore aerazione e illuminazione del vano cucina.

Nel ballatoio che si affaccia su via Polizzi si rileva la rete verde che non consente di verificare le condizioni del sottoballatoio; non si esclude che vada ripristinato il frontalino e rifatta la impermeabilizzazione e la pavimentazione nella parte soprastante.

Dalla cucina si ha accesso diretto al bagno tramite una porta in legno laccato bianco. Il bagno ha sia la pavimentazione che il rivestimento delle pareti realizzati con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x25 cm disposte fino all'altezza di 1,75 m. Sono collocati un lavabo con mobile, un vaso igienico con cassetta in pvc, un bidet ed una vasca con box in plastica tutti di discreto livello e qualità. L'acqua calda sanitaria è garantita attraverso uno scaldabagno da 80 litri.

E' inoltre presente un infisso in alluminio pre-verniciato che consente l'aerazione e l'illuminazione dall'esterno e l'affaccio su via Leone.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. E' inoltre presente un climatizzatore e/o pompa di calore.

La superficie netta del secondo piano è di mq. 17,60 mentre la superficie lorda è di mq. 24,35 (comprensiva di scala). La superficie del ballatoio è di 1,50 mq.

Il fabbricato è censito catastalmente come abitazione di tipo 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”.*

L'intero fabbricato, da quanto si evince dalla documentazione allegata alla certificazione notarile, sembrerebbe sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Difatti dalla nota riportata nella ispezione ipotecaria di rettifica del 2003 viene riportato che il fabbricato esisteva già alla data del 1952/1953.

Nell'atto di acquisto da parte degli esecutati redatto dal notaio [REDACTED] in data 18/03/2003 veniva rettificato il precedente atto di acquisto del 29/08/1975 redatto dal Notaio [REDACTED], in quanto veniva corretto il nominativo dell'acquirente e nel contempo dichiarato che non era stato indicato il vano al piano terzo (quarta elevazione) in quanto all'epoca non era ancora censito in catasto e quindi era stata descritta solo la consistenza che risultava in catasto e non quella reale, consistenza reale che esisteva sin dal 1952/1953 e che era compreso nella vendita medesima.

Pertanto l'esatta consistenza della casa venduta da [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] e al di lei marito dotatario, sig. [REDACTED], risultava la seguente: *“Casa in Caltagirone posta tra via Leone e via Polizzi composta da un vano garage a piano terra cui si accede dalla via Polizzi n. 1 (piano seminterrato rispetto a via Leone), una camera – soggiorno – cucina oltre servizi ed accessori sviluppatasi tra piano terra, primo e secondo rispetto a via Leone corrispondenti a primo, secondo e terzo piano (seconda, terza e quarta elevazione) rispetto a via Polizzi, rilevato nel N.C.E.U. di Caltagirone, Foglio 87, part. 3720 sub 1, via Leone n. 4, Piano S1 – T – 1 – 2, categ. A/4, CL 5, Vani 4,5, rendita catastale euro 123,17”.*

#### **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 verifichi 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 Caltagirone si è potuti risalire solamente ad una richiesta di modifica di prospetto su via Leone n. 6 del 20/04/1957 a nome di [REDACTED] (precedente proprietario) e rilasciata in data 05-06-1957.

A tale richiesta vi è anche allegato l'elaborato grafico del prospetto principale su via Leone.

Analizzando l'elaborato grafico si rileva indicato il numero civico 6 di via Leone (invece del civico 4) ma, per la modifica del prospetto, sembrerebbe che sia stato riportato nel grafico solamente il piano terra ed il primo piano, ossia la seconda e la terza elevazione rispetto a via Polizzi.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, non esiste altra documentazione riguardante concessioni edilizie in sanatorie e/o autorizzazioni sull'immobile in questione a nome dei precedenti proprietari e/o degli attuali proprietari.

Riguardo l'esistenza dei piani superiori si rileva quindi solo la rettifica apportata nel 2003 all'atto di acquisto del 29 agosto 1975 effettuato dalla precedente proprietaria (registrato il 18/09/1975) nella quale veniva descritta la consistenza reale del fabbricato esistente sin dal 1952/1953.

Nessuna concessione edilizia o autorizzazione è stata presentata dall'esecutato per le modifiche interne apportate nell'immobile, pertanto, le irregolarità oggi presenti (diversa distribuzione interna al primo piano e modifica di prospetto al primo piano) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che contempli le modifiche interne.

Gli oneri per la regolarizzazione dell'abuso sono indicati nella risposta del quesito 6.

### **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 ricade all'interno della zona “A – Centro storico A2.2 – Tessuti Urbani Compatti” del vigente Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 265 del 12.03.2004 (i cui Vincoli Urbanistici quinquennali sono Decaduti in data 11/03/2009).

### **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.*

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

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	87	3720	1	A/4	4,5 vani	123,17	Esecutati

Da quanto si evince dalla certificazione notarile il bene indicato nell'atto di pignoramento risultano essere:

Quota di 1/2 ciascuno di proprietà (tra loro in regime di comunione legale) del bene ubicato a Caltagirone (CT) Foglio 87, mapp. 3720 sub 1, via Leone 4 S1 – T – 1 – 2 cat. A/4 cl. 5, vani 4,5 (sup. cat. Tot. Mq 111 tot, escluse aree scoperte mq 110) r.e. euro 123,17.

L'unità sopra descritta insiste su area al CT partita 1 foglio 87 mapp. 3720 ente urbano are 00.26.

#### STORIA IPOTECARIA DAL 21/07/2003:

A tutto il 12/09/2023 (data di trascrizione del pignoramento del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Catania), l'immobile sopradescritto risulta di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno (a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione dei beni) in forza di atto di compravendita del 18 marzo 2003 rep. 86026 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, trascritto in data 9 aprile 2003 ai nn. 14330/10620; con stesso atto trascritto in data 9 aprile 2003 ai nn. 14329/10619 veniva inoltre rettificata la trascrizione n. 20870 del 26 settembre 1975 (provenienza al dante causa).

Nel ventennio negli immobili sopra descritti risultano:

- a) nel pignoramento del 21 Luglio 2023 rep. 612 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 12 settembre 2023 ai nn. 44195/33074, a favore di POP NPLs S.r.l. con sede in Conegliano (TV) veniva identificata con esattezza l'immobile sito a Caltagirone (CT) in via Leone n. 4 censita al N.C.E.U. al Foglio 87 mapp. 3720 sub 1, cat. A/4, vani 4,5 – piano 2,1,T,S1;
- b) nel pignoramento del 6 Dicembre 2016 rep. 1091 Tribunale di Caltagirone, trascritto in data 9 gennaio 2017 ai nn. 746/627, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa veniva identificata con esattezza l'immobile sito a Caltagirone (CT) in via Leone n. 4 censita al N.C.E.U. al Foglio 87 mapp. 3720 sub 1, cat. A/4, vani 4,5 – piano 2,1,T,S1;
- c) nell'ipoteca volontaria trascritta in data 12 settembre 2007 ai nn. 62168/16922, in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 settembre 2007 rep. 98650/27026 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa, veniva identificata con esattezza l'immobile sito a Caltagirone (CT) in via Leone n. 4 censita al N.C.E.U. al Foglio 87 mapp. 3720 sub 1, cat. A/4, vani 4,5 – piano 2,1,T,S1.

I dati del pignoramento sono corrispondenti alle risultante catastali, pertanto, l'immobile è stato identificato correttamente nel pignoramento immobiliare, così come nel precetto.

I dati catastali dell'immobile sono stati riportati correttamente nella nota di trascrizione del pignoramento del 12/09/2023 (reg. generale 27163 – registro particolare 20543).

Come già indicato nel quesito 4, nel fabbricato si è rilevata al primo piano una diversa distribuzione degli spazi interni, essendo stato eliminato il vano WC e realizzato un vano con una parete in cartongesso. E' stata inoltre eliminata la porta balcone dal prospetto del primo piano su via Leone e collocata una finestra previa realizzazione della sottostante tompagnatura, senza le dovute autorizzazioni.

E' possibile regolarizzare gli abusi interni ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, presentando una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone e provvedendo ad accatastare gli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Catania secondo le attuali suddivisioni.

I costi per la presentazione della SCIA in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano a:

Diritti di segreteria	€ 51,60
Sanzione (diversa distribuzione spazi interni)	€ 516,00
Sanzione (modifica prospetto)	€ 516,00
Marche da bollo (n. 1 x 16,00€)	€ 16,00
Spese bollettini postali (n. 3 * 2,50 €)	€ 7,50
Onorario per redazione progetto architettonico	€1.000,00
Spese per accatastamento (€ 50,00) di	
n. 1 planimetria	€ 50,00
Onorario per accatastamento planimetria (400,00 €)	€ 400,00

N.B. Non si esclude che con le normative vigenti al momento dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, l'Agenzia del Territorio richieda la separazione della planimetria del piano seminterrato (accessibile da via Polizzi n.1), da quelle del piano terra, del primo e del secondo piano avendo ingressi separati. In tal caso vanno considerate le spese per l'accatastamento di una nuova planimetria pari a 50,00 € e l'onorario per il tecnico pari a 400,00 €.

Il costo totale per la regolarizzazione delle irregolarità del fabbricato ammontano dunque a € **1.207,10** (spese, bolli e sanzioni). L'onorario complessivo ammonta a € **1.800,00** oltre iva, previdenza e cassa (esente da iva nel caso di regime forfettario). I costi per la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di inizio attività) in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano complessivamente a circa **3.050,00 €** oltre previdenza e cassa.

**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.*

L’immobile in oggetto è pervenuto al sig. R [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ed alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà a seguito di atto di compravendita del [REDACTED] numero [REDACTED] di repertorio [REDACTED] presso il Notaio Cammarata Gaetano con sede a Caltagirone (CT) e trascritto il [REDACTED] Reg. generale n. [REDACTED] e Registro particolare n. [REDACTED].

Alla data dell’ipoteca volontaria (12 settembre 2007), per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 settembre 2007 rep. 98650/27026 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa, per la complessiva somma di euro [REDACTED] di cui capitale euro [REDACTED] parte esecutata era intestataria degli immobili sopra identificati.

Alla data del pignoramento (06 dicembre 2016) eseguito dal Tribunale di Caltagirone, trascritto in data 9 gennaio 2017 ai nn. 746/627, a favore della Banca

Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa, la parte esecutata era intestataria degli immobili sopra identificati (censito al N.C.E.U. di Caltagirone (CT) in via Leone n. 4 al Foglio 87 mapp. 3720 sub 1, cat. A/4, vani 4,5 – piano 2).

Alla data del pignoramento (21 luglio 2023) eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 12 settembre 2023 ai nn. 44195/33074, a favore di POP NPLs S.r.l. con sede in Conegliano (TV) la parte esecutata era intestataria degli immobili sopra identificati.

Pertanto, alla data dei pignoramenti, gli esecutati erano già proprietari dei beni in eguale quota.

#### **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”*

L'immobile oggetto della esecuzione è pervenuto ai sigg.ri [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione dei beni legale per atto di compravendita del [REDACTED] 18 marzo 2003 rep. 86026 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, trascritto in data 9 aprile 2003 ai nn. 14330/10620; con stesso atto trascritto in data 9 [REDACTED] aprile 2003 ai nn. 14329/10619 veniva inoltre rettificata la trascrizione n. [REDACTED] 20870 del 26 settembre 1979 (provenienza al dante causa).

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

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:**

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
1	Ipoteca volontaria iscritta in data 12 settembre 2007 ai nn. 62168/16922, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 settembre 2007 rep. 98650/27026 Not. Gaetano Cammarata di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa, per la complessiva somma di euro [REDACTED] di cui capitale euro [REDACTED] tasso interesse annuo 5,73% - Durata 10 anni.	Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 87 Part. 3720 sub 1
2	Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento), del 06 dicembre 2016 rep. 1091 eseguito dal Tribunale di Caltagirone, trascritto in data 9 gennaio 2017 ai nn. 746/627, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa.	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 87 Part. 3720 sub 1
4	Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento), del 21 luglio 2023 rep. 612 eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 12 settembre 2023 ai nn. 44195/33074, a favore di POP NPLs S.r.l. con sede in Conegliano (TV) – Credito di euro [REDACTED] oltre interessi e spese	POP NPLs 2019 SRL con sede a Conegliano (TV)	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 87 Part. 3720 sub 1

### **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.

### **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 delle condizioni di conservazione e dell'elevato livello delle finiture, il valore unitario del fabbricato si può così stimare:

Fabbricato al piano terra

Appartamento superficie lorda 23,30 mq\*500,00 € = € 11.650,00

Ballatoi superficie lorda 1,10 mq\*250,00 € = € 275,00

Fabbricato al primo piano

Appartamento superficie lorda 23,30 mq\*500,00 € = € 11.650,00

Ballatoi superficie lorda 1,00 mq\*250,00 € = € 250,00

Fabbricato al secondo piano

Appartamento superficie lorda 24,50 mq\*500,00 € = € 12.250,00

Ballatoi superficie lorda 1,50 mq\*250,00 € = € 375,00

Vano scala

7,00 mq \* 250,00 € = € 1.750,00

Per un totale complessivo di € 38.200,00 (trentottomiladuecento/00 euro) che si può arrotondare a **38.000,00 €** (trentottomila/00 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. 300,00 - 450,00 €/mq per le abitazioni civile) è quasi in linea con quanto stimato dallo scrivente, considerato che l'immobile si presenta in buono stato sia internamente che esternamente, avendo come unica carenza l'altezza del gradino della scala che porta al secondo piano.

### **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 3.000,00 €/anno (250,00 €/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			3.000,00 €
A detrarre	Imposte	30% x 3.000,00	900,00 €
Spese varie		10% x 3.000,00	<u>300,00 €</u>
Beneficio fondiario			1.800,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $1.800,00/0,036 = \text{€ } 50.000,00$  (cinquantamila/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  $(\text{€ } 38.000,00 + 50.000)/2 = \text{€ } 44.000,00$  (quarantaquattromila/00 euro).



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  $360,00/0,036 = \text{€ } 10.000,00$

### **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  $(\text{€ } 12.500,00 + 10.000,00)/2 = \text{€ } 11.250,00$  (undicimiladuecentocinquanta/00 euro).

Il valore del vano al piano seminterrato assimilabile a box/garage si può dunque stimare pari a **11.000,00 € (euro undicimila/00)**.

Il valore complessivo dei due lotti nel caso di vendita unica è pari a **55.000,00 €**.

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **3.050,00 €** quale somma per regolarizzare le difformità rilevate (diversa distribuzione interna al primo piano, modifica di prospetto al primo piano ed all'allargamento della porta che consente l'accesso al vano/garage del piano terra di via Polizzi n. 1).

### **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”.*

Il bene può essere venduto in un unico lotto o può essere suddiviso in due lotti. Nel caso di vendita separata è necessario provvedere al frazionamento previa autorizzazione da parte degli Enti competenti.

**LOTTO 1** – Appartamento per civile abitazione (Categoria A/2), sito in Caltagirone in via Leone n. 4 costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano – **Valore 44.000,00 €.**

**LOTTO 2** – Box/garage al piano seminterrato rispetto alla via Leone con ingresso da via Polizzi n.1. Valore – **Valore 11.000,00 €.**

**LOTTO UNICO:** Il valore complessivo del fabbricato costituito da un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo piano nel caso di vendita unica è pari a **55.000,00 €.**

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **3.050,00 €** (oltre cassa di previdenza e iva) quale somma per regolarizzare le difformità rilevate.

**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 dei debitori ed adibito a residenza del proprio nucleo familiare.

L’immobile è, inoltre, privo di spese condominiali essendo tutto il fabbricato di proprietà degli esecutati.

**Quesito 12:**

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

I beni in oggetto ricadono all’interno della zona “A – Centro storico A2.2 – Tessuti Urbani Compatti” del vigente Piano Regolatore Generale, 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 ad ovest del centro storico del Comune di Caltagirone.

La zona ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di mediocre qualità; è dotata delle opere di urbanizzazione primarie.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda ma il fabbricato è facilmente raggiungibile con l'autovettura dalla via Circonvallazione, dalla via Madonna della Stella e dalla via Iudeca, quest'ultima molto vicina ad una delle piazze principali del paese.

Il lotto ad est confina con la via Leone, ad ovest con la via Polizzi mentre a nord ed a sud confina con altre ditte.

Il fabbricato in questione si trova ubicato in via Leone n. 4 e si affaccia anche su via Polizzi. L'accesso al piano terra, al primo piano ed al secondo piano avviene da via Leone n. 4 mentre l'accesso al piano seminterrato avviene esclusivamente da via Polizzi n. 1.

La copertura è quasi piana e, dalle informazioni fornite dall'esecutato, è costituita da lastre grecate (termo copertura).

Venne edificata intorno al 1953 e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni. I prospetti sono con intonaco tradizionale tipo Li Vigni con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Sono presenti sulle tompagnature segni di vetustà dell'intonaco mentre al piano terra di via Leone sono presenti tracce di umidità di risalita.

**Al piano seminterrato** rispetto alla via Leone, si accede solamente dalla via Polizzi n. 1 tramite una porta in ferro a tre ante.

Il vano è unico ed è assimilabile ad un box/garage.

La superficie lorda del vano al piano seminterrato è di mq. 25,00 circa (netta pari a 16,90 mq) e l'altezza interna è di 2,50 metri.

### **Piano terra**

Si può accedere al piano terra dai tre gradini esterni al fabbricato ed il portone in lamiera pre-verniciata a due ante, di cui una semifissa, ubicato in via Leone n. 4.

Il pianerottolo funge quindi da disimpegno in quanto da questo è possibile accedere al vano adibito a camera da letto.

La porta di ingresso alla camera da letto è in legno laccato bianco e risulta di buona manifattura, la pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con idropittura.

E' inoltre presente una porta balcone a due ante in alluminio pre-verniciato che consente di accedere al ballatoio che permette l'affaccio su via Polizzi (1° piano).

La superficie netta del piano terra è di mq. 16,20 mentre quella lorda è di mq. 26,60 comprensiva del pianerottolo di ingresso. La superficie del ballatoio è di 1,10 mq.

### **Primo piano**

Al primo piano è presente un solo vano adibito a cameretta e lavanderia.

La porta di ingresso alla cameretta è in legno laccato bianco e risulta di buona manifattura, la pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con idropittura.

Anche la porta di ingresso alla lavanderia è in legno laccato bianco. Le pareti sono rivestite con piastrelle in pasta bianca delle dimensioni di cm. 20 x 25 cm fino all'altezza di 1,00 metri.

E' inoltre presente una porta balcone a due ante in alluminio pre-verniciato che permette di accedere al ballatoio su via Polizzi (1° piano) e una finestra che consente l'affaccio su via Leone.

La superficie netta del vano del secondo piano è di mq. 15,60 mentre la superficie lorda è di mq. 27,30 (comprensiva di scala). La superficie del ballatoio è di 1,00 mq.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la modifica del prospetto su via Leone avendo sostituito alla porta balcone la finestra.



**Lotto Unico:** Il valore complessivo dei due lotti nel caso di vendita unica è pari a **55.000,00 €**.

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **3.050,00 €** (oltre cassa di previdenza e iva) quale somma per regolarizzare le difformità rilevate.

**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 in questione è soggetto alla normativa sulla prestazione energetica in quanto trattasi di immobile residenziale adibito a civile abitazione.

Per la particella in questione lo scrivente ha pertanto provveduto a redigere l’attestato di prestazione energetica n. 88 in data 31/10/2024. La classe energetica risultante dal calcolo sulle dispersioni termiche è la: **F**.

**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 31 Ottobre 2024

IL C.T.U.

(dott. ing. [REDACTED])