

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [REDACTED] R.G.

promossa da

“SIENA NPL 2018 S.R.L.”

contro

“[REDACTED]”

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Caltagirone 21 Ottobre 2024

IL C.T.U.

(dott. Ing. [REDACTED])

Relazione generale

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare n. 27/2022
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 20 Febbraio 2024 ed accettazione da parte dello scrivente in data 05/03/2024, il sottoscritto ingegnere [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 27/2022 promossa dalla società SIENA NPL 2018 S.r.l. rappresentata da JULIET S.p.A.

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

- 1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In particolare l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniuge, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal

Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazione a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

*Compiuto questo preliminare controllo **provveda** l'esperto:*

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni*

caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 caso, verifichi, 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.

- 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*

Relazione generale

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 26/07/2024 alle ore 10:30, dopo aver avvisato l'esecutato con raccomandata A/R.

Lo scrivente, procedeva inizialmente al rilievo esterno dell'immobile posto in via Principessa di Piemonte n. 62 angolo via Appennino ed al rilievo fotografico del fabbricato in questione.

Successivamente il sottoscritto accedeva all'immobile e procedeva al rilievo dell'intero manufatto ed in particolare dei locali al piano terra, al primo piano ed al secondo piano, verificando lo stato di manutenzione e la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del fabbricato.

In data 21/10/2024 lo scrivente contattava telefonicamente l'esecutato e concordava un ulteriore data per proseguire le operazioni di rilievo del piano terra dell'immobile in questione.

Sempre in data 21/10/2024 lo scrivente si recava presso l'abitazione dell'esecutato per effettuare i rilievi fotografici e planimetrici del piano terra (ingresso dal civico 60), constatando la quasi corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del piano terra del fabbricato.

I verbali di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali, lo stralcio e la planimetria catastale, il certificato di destinazione urbanistica e l'atto di compravendita dell'immobile 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 Corleone (PA), iscritta al distretto notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (PA) e datata 24/06/2022.

E' altresì presente nel fascicolo la nota di trascrizione datata 17/06/2022 con R.G. n. 27163 e R.P. n. 20543 nella quale risulta trascritto il verbale di pignoramento dell'immobile a favore della SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a Roma.

Non essendo stata allegata al fascicolo la visura ipocatastale estesa al ventennio si è proceduto ad analizzare la certificazione notarile.

Da quest'ultima si evince che è stato analizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risalendo così alla data dell'atto di compravendita a favore degli stessi esecutati, redatto quindi in data 29/04/1997.

2 – Dall'analisi della documentazione in atti non si evince il deposito dell'estratto catastale attuale e/o storico.

I dati attuali e quelli storici sono, però, indicati nella certificazione notarile allegata al fascicolo. Il sottoscritto ha comunque acquisito la situazione catastale al fine di verificare le variazioni subite nel ventennio antecedente al pignoramento.

3 – Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile degli esecutati.

Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisirlo in data 06/08/2024; dal certificato di matrimonio si evince che gli esecutati dalla data del 10/04/1997 risultano CONIUGATI ed in regime di comunione dei beni.

Il pignoramento immobiliare risulta regolarmente notificato in data 24/05/2022 alla sig.ra [REDACTED] sia per conto proprio che per conto del marito [REDACTED].

Nel fascicolo non è presente l'atto di compravendita dell'immobile sottoscritto dagli esecutati. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 04/10/2024 l'atto e ha rilevato l'esistenza di un vano al piano terra non riportato nelle planimetrie catastali.

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 Palagonia e riguarda un immobile adibito a civile abitazione costituito da un ingresso al piano terra e dal piano rialzato, un primo piano ed un secondo piano.

Il bene pignorato dunque risulta il seguente:

- 1) Abitazione di tipo civile (categ. A2 – classe 01 – consistenza 5 vani) sita in Palagonia (CT) in via Principessa di Piemonte n. 62-64, piano T-1-2, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palagonia al foglio 23, alla particella 1851 sub 2.

L’intero fabbricato confina, sia in via Principessa di Piemonte che in via Appennino, con le particelle sotto riportate:

N.	Foglio	Particella	Proprietario
1	23	1851 sub 1	██████████, nato a Palagonia (CT) il 11/01/1934 residente in via Principessa di Piemonte nn. 72-74 – proprietà 1000/1000.
2	23	1852	██████████, nato a Palagonia (CT) il 11/01/1934 residente in via Principessa di Piemonte nn. 72-74 – proprietà 1000/1000.
3	23	1850 sub 1-2	(Immobile in via Appennino n.2 - 6) ██████████, nata a Palagonia il 20/02/1927 – proprietà 1000/1000.
4	23	1849	(Immobile in via Appennino nn.8-10) - ██████████, nata a Catania il 23/07/1963 Proprietà 1/12 - ██████████, nata a Palagonia il 21/02/1966 Proprietà 1/12 - ██████████, nato a Catania il 21/08/1969

Relazione generale

			Proprietà 1/12 - [REDACTED], nata a Palagonia il 20/02/1927 Proprietà 8/12 - [REDACTED], nata a Catania il 17/09/1982 Proprietà 1/36 - [REDACTED], nata a Catania il 13/05/1978 Proprietà 1/36 - [REDACTED], nata a Catania il 09/11/1979 Proprietà 1/36
5	23	1843 sub 1	(Immobile in via Fratelli Branciforte n. 12) [REDACTED], nato a Palagonia il 04/01/1953 – proprietà 1/1
5	23	1843 sub 2	(Immobile in via Appennino n. 12) [REDACTED], nato a Palagonia il 19/01/1962 – proprietà 1/1

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

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	23	1851	2	A/2	5 vani	258,23	Esecutati

L'immobile catastalmente risulta invece censito in Palagonia (CT) in via Principessa di Piemonte n. 76-78, al piano T-1-2.

Il consulente rileva quindi una discordanza tra quanto riportato sia nella visura che nella planimetria catastale, poichè l'immobile risulta censito in via Principessa di Piemonte nn. 76-78, mentre realmente si trova ubicato in corrispondenza dei numeri civici 60-62.

Dalle risultanze catastali si evince che la suddetta particella è intestata al sig. [REDACTED], nato a Ramacca (CT) il 12.12.1965 (C.F. DBNGPP65T12H168U) per la piena proprietà di 1/2 ed alla sig.ra [REDACTED], nata a Palagonia (CT) il 18.02.1969 (C.F. PRRGNN69B58G253I) per la piena proprietà di 1/2.

La particella ha subito una variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992 e una variazione di superficie di impianto, pubblicata in data 09.11.2005.

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 a sud del centro storico del Comune di Palagonia.

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

L’accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda e non è facilmente raggiungibile con l’autovettura per via dei sensi unici e/o della larghezza delle strade parallele ed ortogonali.

Il lotto a sud confina con la via Appennino, ad est con la via Principessa di Piemonte mentre a nord ed ad ovest confina con altre ditte.

Il fabbricato in questione si trova quindi ubicato in via Principessa di Piemonte angolo via Appennino ma è accessibile solamente dalla via Principessa di Piemonte nn. 60 e 62.

La scala di ingresso al piano rialzato si trova realizzata all'esterno del fabbricato, ossia in via Principessa di Piemonte n.62, mentre l'immobile è ubicato al piano terra, al primo ed al secondo piano.

La copertura è ad un'unica falda e, dalle informazioni fornite dall'esecutato, è costituita da coppi del tipo siciliano.

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 14,13 x 4,60 metri ed una superficie lorda massima di mq. 62,30 mq (al primo piano) ed altezza rispetto alla linea di gronda del secondo piano di 7,00 metri circa. L'altezza interna del piano terra è di 4,00 metri, del primo piano è pari a 3,04 metri mentre quella del secondo piano è di 2,87 metri.

In catasto la planimetria dell'immobile differisce dall'esistente per una sola modifica apportata al primo piano (diversa distribuzione interna), per la parte finale della scala di accesso al secondo piano in quanto gli ultimi gradini non si sviluppano in un ventaglio e per la larghezza della porta di ingresso di via Principessa di Piemonte n. 60 (larghezza pari a 2,05 metri invece di 1,30 metri).

Inoltre il fabbricato è in comunicazione attraverso una porta interna realizzata nel vano scala del piano rialzato con il vano del piano terra accessibile anche da via Principessa di Piemonte n. 60.

La struttura portante del fabbricato è in muratura. Le fondazioni sono costituite da cordoli e/o plinti in cemento armato mentre i solai sono in latero-cemento e la copertura è a falde, probabilmente costituita da travi in legno, tavolato e soprastante tegolato.

Venne edificata intorno al 1939 e, nel complesso, si presenta in buone condizioni. I prospetti sono con intonaco rifinito a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Sono presenti sulle tompagnature prospicienti le vie Appennino e Principessa di Piemonte delle tracce di umidità di risalita.

Il fabbricato, dunque, comprende un'unica unità immobiliare al piano terra, al primo ed al secondo piano.

Al piano terra, si accede tramite l'apertura esterna (saracinesca) realizzata lungo la via Principessa di Piemonte n. 60 o dalla scala del piano rialzato. Il vano è unico e, per una piccola porzione, ricade nel sotto-scala.

Il piano terra è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato avente forma quadrata (in discreto stato) mentre le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate con due colori e

con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,20 metri ed idropittura fino al soffitto.

Si rilevano tracce di umidità nel soffitto al di sotto del bagno del primo piano, oltre delle tracce di umidità di risalita capillare lungo le pareti perimetrali.

Il sottoscala è adibito a ripostiglio ma è presente un lavandino, una pilozza ed uno scaldabagno a servizio del primo piano.

E' presente inoltre un corpo illuminante su una delle pareti avente la tubazione esterna (a norma).

La superficie lorda del vano al piano terra è di mq. 28,00 circa e l'altezza interna è di 4,00 metri.

Al piano rialzato, si accede tramite la scala esterna realizzata lungo la via Principessa di Piemonte ed il portone di ingresso in legno a due ante.

Dal piano rialzato si può accedere attraverso la scala interna al primo piano e, contemporaneamente, tramite una porta interna al piano terra di via Principessa di Piemonte n.60.

L'ingresso del vano scala è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato avente forma rettangolare e mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,00 metri ed idropittura fino al soffitto.

La scala ha la pedata realizzata in pietra di colore grigio e l'alzata rivestita con mattoni in gres porcellanato avente riquadri a forma di pietra mentre le pareti sono tinteggiate come nel vano ingresso; il tutto si presenta in ottime condizioni di manutenzione e di rifinitura.

La superficie lorda della scala, che dal piano rialzato conduce al pianerottolo intermedio del ventaglio, è di mq. 8,30 mq.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Primo piano

Il pianerottolo di arrivo al primo piano ha la pavimentazione in gres porcellanato a forma rettangolare; le pareti interne sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato mentre il soffitto è rifinito con idropittura.

Il pianerottolo funge da disimpegno in quanto da questo ambiente è possibile accedere alla scala che conduce al secondo piano, al bagno ed alla cucina dalla quale, a sua volta, è possibile raggiungere la camera da letto.

Nel disimpegno sono presenti due infissi (porta balcone e finestra) a due ante in alluminio pre-verniciato, dotati di scurette interne anch'esse in alluminio. La porta balcone consente di accedere al ballatoio che permette l'affaccio su via Appennino mentre la finestra consente l'affaccio su via Principessa di Piemonte. La superficie netta del disimpegno è di mq. 5,30.

La porta di ingresso al vano cucina è in legno e risulta di buona manifattura.

Nel vano adibito a cucina è 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 Principessa di Piemonte.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato.

La parete della cucina è rivestita con piastrelle delle dimensioni di cm. 20x20 cm mentre la parte soprastante i mobili è tinteggiata con idropittura.

Nel vano cucina è stato realizzato un controsoffitto, pertanto, questo risulta tinteggiato e rifinito con idropittura. Nel controsoffitto sono incassati dei faretti a led che fungono da corpi illuminanti.

La superficie netta del vano cucina è di mq. 15,95.

Dal vano cucina è possibile accedere tramite una porta in legno del tipo a scrigno (scorrevole) al vano adibito a camera da letto che risulta di ottima manifattura.

Nella camera sono presenti due porte/balconi in alluminio pre-verniciato, dotate di scurette interne che consentono di accedere sia al ballatoio che permette l'affaccio su via Principessa di Piemonte che al ballatoio che consente l'affaccio nell'atrio interno.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato mentre tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; alcune sono rifinite con idropittura altre, invece, con la tecnica dello spatolato.

Anche nella camera da letto è stato realizzato un controsoffitto che risulta tinteggiato e rifinito con idropittura.

Sia in alcune porzioni del controsoffitto che nella parete prospiciente la via Principessa di Piemonte si rilevano tracce diffuse di condensa. E' visibile un corpo illuminante dotato di faretti a led con relativa tubazione sottotraccia.

Le porte interne delle due camere sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato dotati di scurette.

La superficie netta della camera da letto è di mq. 16,50.

Tutti i ballatoi hanno la ringhiera in ferro pieno e sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato antiscivolo. La superficie complessiva dei ballatoi è di 4,24 mq.

Dal disimpegno è anche possibile accedere al bagno tramite una porta in legno tamburato di antica fattura.

Sia la pavimentazione che le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x20cm; la superficie netta è di 2,37 mq.

Il soffitto è a botte e risulta intonacato, tinteggiato e rifinito con idropittura. Si rilevano delle tracce di umidità provenienti dall'esterno.

All'interno del bagno sono collocati un piatto doccia con box in plastica, un lavabo con mobile, un vaso igienico ed un bidet, tutti di discreto livello e qualità.

L'acqua calda sanitaria è garantita attraverso uno scaldabagno da 80 litri collocato in un altro ambiente (piano terra).

E' inoltre presente un infisso in alluminio di ridottissime dimensioni (quindi non a norma) che consente l'aerazione e l'illuminazione dall'esterno.

La superficie lorda del primo piano è dunque pari a 62,30 mq oltre a quella dei ballatoi pari a 4,22 mq.

Secondo piano

Dal disimpegno si può accedere, tramite una porta in legno tamburato di antica fattura, alla scala interna che conduce al secondo piano. Adiacente alla scala è presente anche un ripostiglio di ridottissime dimensioni (0,50 mq) dotato di porta a soffietto.

La scala è realizzata in muratura e sia la pedata che l'alzata dei gradini sono rivestiti con del marmo di colore grigio. La parte terminale della scala di accesso al secondo piano è difforme in quanto gli ultimi gradini non si sviluppano in un ventaglio.

Al secondo piano è presente un solo vano adibito a cameretta.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato mentre tutte le pareti sono intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato.

La superficie netta del vano del secondo piano è di mq. 5,00.

Il soffitto, invece, risulta tinteggiato e rifinito con idropittura ma si rilevano tracce diffuse di condensa. E' visibile un corpo illuminante.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente. E' presente solamente una pompa di calore/raffreddamento nel vano cucina del primo piano.

La superficie lorda del secondo piano è dunque pari a 8,30 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'immobile in questione, da quanto si evince dalla documentazione acquisita, è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 (Vedasi copia delle planimetrie catastali nella quali è indicata la data di presentazione 24-10-1939).

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 caso, verifichi, 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 effettuati presso l'Ufficio Tecnico di Palagonia non è presente il progetto originario in quanto il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Nessuna concessione edilizia è stata presentata dagli esecutari per le modifiche interne ed esterne apportate nell'immobile, pertanto, le irregolarità oggi presenti (diversa distribuzione interna al primo piano ed allargamento della porta di ingresso del civico 60) mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che contempli le modifiche apportate.

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 dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.

Il lotto ricade all'interno della zona “A – Centro storico ambientale” del vigente Piano Regolatore Generale – P.E. approvato con D.Dir 569 del 16/05/2003 e ss.mm.ii. –

in cui vi è il limite della **bassa suscettività all'urbanizzazione** (urbanizzazione sconsigliabile).

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 Palagonia:

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	23	1851	2	A/2	5 vani	258,23	Esecutati

Riguardo la corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento si è rilevato che:

- a) nell'ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 10/03/2004 numero di repertorio 2499/675 notaio [REDACTED] (sede di Ramacca) veniva identificata con esattezza la particella del fabbricato (Foglio 23, part. 1851, sub. 2);
- b) nella trascrizione nn. 1939/1405 del 15/01/2010 nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/11/2009 numero di repertorio 6486/2009 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania a favore della Banca Monte Paschi di Siena SPA, veniva identificata con esattezza la particella del fabbricato (Foglio 23, part. 1851, sub. 2);
- c) nella trascrizione nn. 12136/6418 del 26/02/2010 nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/11/2009 numero di repertorio 6486/2009 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania a favore della Banca Monte Paschi di Siena SPA conseguente a rettifica alla formalità del 15/01/2010 nn. 1939/1405 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, veniva identificata con esattezza la particella del fabbricato (Foglio 23, part. 1851, sub. 2);
- d) nella trascrizione nn. 27163/20543 del 17/06/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/05/2022 numero di repertorio 665 emesso da Ufficiale Giudiziario di Caltagirone (Sede di Caltagirone) a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. sede di Roma, veniva identificata con esattezza la particella del fabbricato (Foglio 23, part. 1851, sub. 2).

Nella visura catastale l'immobile è però censito al:

Foglio 23 part. 1851 del N.C.E.U. di Palagonia – indirizzo: Via Principessa di Piemonte nn. 76/78 piano T-1-2 – cat. A/2, vani 5.

Si rileva quindi una discordanza in merito al numero civico riportato nella visura e nella planimetria catastale, in quanto l'immobile che risulta censito in via Principessa di Piemonte nn. 76-78, si trova realmente ubicato ai numeri civici 60-62.

I dati del pignoramento sono corrispondenti alle risultante catastali, in quanto nel pignoramento sono stati riportati i numeri civici 76-78 indicando, però, che l'ingresso

avveniva dal civico n. 62. Non veniva invece indicato il numero civico 60 in quanto nella planimetria catastale vigente non era rappresentato il vano del piano terra.

Pertanto, l'immobile è stato identificato correttamente (catastalmente) nel pignoramento immobiliare, così come nel precetto.

I dati catastali dell'immobile sono stati riportati correttamente nella nota di trascrizione del pignoramento del 17/06/2022 (reg. generale 27163 – registro particolare 20543); nella stessa nota è stato indicato il numero civico nn. 76-78 (così come risulta nella visura catastale) invece dei numeri civici 60 – 62.

Lo scrivente ha comunque verificato che nella planimetria catastale presente in catasto non vi era riportato il piano terra. Pertanto, dopo aver acquisito l'atto di compravendita dell'immobile e verificato che risultava indicato un vano al piano terra, si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Catania per visionare la busta contenente le planimetrie del fabbricato in questione.

Da tale attività di ispezione si è rinvenuta la planimetria del piano terra e, il sottoscritto, ha richiesto la digitalizzazione della planimetria il cui accesso avviene sia dall'interno del fabbricato (n. civico 62) che dal civico 60 di via Principessa di Piemonte.

Come già indicato nel quesito 4, nel fabbricato si sono rilevate delle variazioni interne, essendo state realizzate suddivisioni interne senza le dovute autorizzazioni, oltre che l'allargamento della porta di ingresso del piano terra del civico n. 60.

E' possibile regolarizzare gli abusi interni ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, presentando una CILA in Sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia e, successivamente, inoltrando un nuovo accatastamento presso l'Agenzia del Territorio di Catania secondo le attuali suddivisioni.

I costi per la presentazione della CILA in sanatoria (Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria) e la successiva variazione catastale ammontano a:

Diritti fissi CILA - Comune di Palagonia	€ 100,00
Sanzione e/o oblazione	€ 1.000,00
Spese bollettini postali (n. 2 * 2,50 €)	€ 5,00
Onorario per redazione progetto architettonico	€ 700,00
Spese per accatastamento (€ 50,00) di	
n. 1 planimetria	€ 50,00

Relazione generale

Onorario per accatastamento planimetria (400,00 €)	€ 400,00
Onorario per certificato di idoneità statica (CIS)	€ 700,00

N.B. Non si esclude che con le nuove normative al momento dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, l'Agenzia del Territorio richieda la separazione delle planimetrie. In tal caso vanno aggiunte 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 interne al fabbricato ammonta dunque a € **1.155,00** (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 CILA in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano complessivamente a circa **2.955,00 €** oltre cassa di previdenza e/o Iva.

Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate richieda la separazione delle planimetrie i costi totali ammontano a € 3.405,00 che si arrotondano a 4.000,00 € in via precauzionale.

Si considera dunque una somma pari a € **4.000,00** per la regolarizzazione del fabbricato in questione.

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 agli esecutati per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà (in regime di comunione di beni) a seguito di atto di compravendita del 29/04/1997 numero di repertorio 10089 presso il Notaio [REDACTED] con sede a Linguaglossa (CT) e trascritto il 27/05/1997 ai nn. 16192/12494 da potere di [REDACTED], nata il 04/10/1941 a Palagonia (CT), [REDACTED] nata il 13/10/1928 a Palagonia (CT) e [REDACTED] nata il 24/11/1922 a Palagonia.

Il primo pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 15/01/2010 ai nn. 1939/1405.

Un successivo pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 26/02/2010 ai nn. 12136/6418 in rettifica alla formalità del 15/01/2010 nn. 1939/1405 (atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento).

Un ulteriore pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 17/06/2022 ai nn. 27163/20543 e gravava solo sull'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 23, alla particella 1851 sub. 2.

Pertanto, alla data dei pignoramenti, gli esecutati erano già proprietari di tutti i beni in questione (piano terra, primo piano e secondo piano).

L'immobile in questione non è divisibile per natura e conformazione planimetrica.

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] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione dei beni legale per atto di compravendita del 29/04/1997 numero di repertorio 10089 presso il Notaio [REDACTED] con sede a Linguaglossa (CT) e trascritto il 27/05/1997 ai nn. 16192/12494 da potere di [REDACTED], nata il 04/10/1941 a Palagonia (CT), [REDACTED] nata il 13/10/1928 a Palagonia (CT) e [REDACTED] nata il 24/11/1922 a Palagonia.

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	Iscrizione nn. 11965/2416 del 11/03/2004. Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 10/03/2004 numero di repertorio 2499/675 presso il notaio Marino Alessandro (sede di Ramacca) a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede a PADONA (domicilio ipotecario eletto presso la FILIALE DI RAMACCA), per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00 – Durata 15 anni.	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede a PADOVA	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 93 Part. 316-317-91 Foglio 23 Part. 1851 sub 2

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
2	Trascrizione nn. 1939/1405 del 15/01/2010. Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento) nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/11/2009 numero di repertorio 6486/2009 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania a favore della Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede di Siena.	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 93 Part. 93 sub 317 Part. 316-91 Foglio 23 Part. 1851 sub 2
3	Trascrizione nn. 12136/6418 del 26/02/2010. Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento) nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/11/2009 numero di repertorio 6486/2009 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Catania a favore della Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede di Siena. In rettifica alla formalità del 15/012010 nn. 1939/1405 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 93 Part. 316-317-91 Foglio 23 Part. 1851 sub 2
4	Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 17/06/2022 ai nn. 27163/20543, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/05/2022, numero di repertorio 465, emesso da Ufficiale Giudiziario di Caltagirone (Sede di Caltagirone) a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma	SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Foglio 23 Part. 1851 sub 2

Ad oggi dunque risulta solo la trascrizione n. 4, essendo stato venduto il bene ricadente al Foglio 93 alle particelle 316-317-91.

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 e del vano scala, in considerazione delle condizioni di conservazione e dell'elevato livello delle finiture, il valore unitario del fabbricato si può così stimare:

Fabbricato al piano rialzato

Vano scala $8,30 \text{ mq} \times 200,00 = \text{€ } 1.660,00$

Fabbricato al primo terra

Appartamento superficie lorda $28,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €} = \text{€ } 8.400,00$

Fabbricato al primo piano

Appartamento superficie lorda $62,30 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €} = \text{€ } 24.920,00$

Ballatoi superficie lorda $4,22 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €} = \text{€ } 422,00$

Fabbricato al secondo primo

Appartamento superficie lorda $8,30 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €} = \text{€ } 2.905,00$

Per un totale complessivo di € 38.307,00 (trentottomilatrecentosette/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. 360,00 - 540,00 €/mq) è il linea con quanto stimato dallo scrivente, considerata la zona non facilmente raggiungibile e il discreto livello delle finiture e dei materiali impiegati.

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

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

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 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 $1.800,00 / 0,036 = € 50.000,00$

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 $(€ 38.000,00 + 50.000) / 2 = € 44.000,00$ (**quarantaquattromila/00 euro**).

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **4.000,00 €** quale somma per regolarizzare gli abusi rilevati.

Il valore del fabbricato si può dunque stimare pari a **40.000,00 €** (**euro quarantamila/00**).

Quesito 10:

“Provveda a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei – se la natura degli immobili lo consente –, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”.

Il fabbricato deve essere venduto in un unico lotto, in quanto la natura dell’immobile non consente frazionamenti.

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 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”.

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 ambientale” 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 a sud del centro storico del Comune di Palagonia.

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

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda e non è facilmente raggiungibile con l'autovettura per via dei sensi unici e della larghezza delle strade parallele ed ortogonali.

Il lotto a sud confina con la via Appennino, ad est con la via Principessa di Piemonte mentre a nord e ad ovest confina con altre ditte.

La scala di ingresso si trova realizzata all'esterno del fabbricato, ossia in via Principessa di Piemonte, mentre l'immobile è ubicato al piano terra, al primo ed al secondo piano.

Il fabbricato ha le dimensioni massime in pianta di m. 14,13 x 4,60 metri ed una superficie lorda massima di mq. 62,30 mq al primo piano ed altezza rispetto alla linea di gronda del secondo piano di 7,00 metri circa. L'altezza interna del piano terra è di 4,00 metri, del primo piano è pari a 3,04 metri mentre quella del secondo piano è di 2,87 metri.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Il fabbricato, dunque, comprende un'unica unità immobiliare al piano terra, al primo ed al secondo piano.

Al piano terra, si accede tramite l'apertura esterna (saracinesca) realizzata lungo la via Principessa di Piemonte n. 60 o dalla scala interna del piano rialzato. Il vano è unico e, per una piccola porzione, ricade nel sotto-scala.

Il piano terra è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato avente forma quadrata (in discreto stato) mentre le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,20 metri ed idropittura fino al soffitto.

Si rilevano tracce di umidità nel soffitto al di sotto del bagno del primo piano, oltre delle tracce di umidità di risalita capillare lungo le pareti perimetrali.

La superficie lorda del vano al piano terra è di mq. 28,00 circa e l'altezza interna è di 4,00 metri.

Al piano rialzato, si accede tramite la scala esterna ed il portone di ingresso in legno a due ante.

Dal piano rialzato si può accedere tramite la scala interna al primo piano.

L'ingresso del vano scala è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato avente forma rettangolare e ha le pareti intonacate e tinteggiate con due colori e con due tecniche diverse, spatolato fino all'altezza di 1,00 metri ed idropittura fino al soffitto.

La scala ha la pedata realizzata in pietra di colore grigio e l'alzata rivestita con mattoni in gres porcellanato avente riquadri a forma di pietra mentre le pareti sono tinteggiate come nel vano ingresso; il tutto si presenta in ottime condizioni di manutenzione e di rifinitura.

La superficie lorda della scala che dal piano rialzato conduce al pianerottolo intermedio del ventaglio è di mq. 8,30 mq.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Primo piano

Il pianerottolo di arrivo al primo piano ha la pavimentazione in gres porcellanato a forma rettangolare; le pareti interne sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato mentre il soffitto è rifinito con idropittura.

Il pianerottolo funge da disimpegno in quanto da questo ambiente è possibile accedere alla scala che conduce al secondo piano, al bagno ed alla cucina dalla quale a sua volta è possibile raggiungere la camera da letto.

Nel disimpegno sono presenti due infissi (porta balcone e finestra) a due ante in alluminio pre-verniciato, dotati di scurette interne anch'esse in alluminio.

Nel vano adibito a cucina è 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 Principessa di Piemonte.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato e le pareti sono tutte intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato.

La parete della cucina è rivestita con piastrelle delle dimensioni di cm. 20x20 cm mentre la parte soprastante i mobili è tinteggiate con idropittura.

Nel vano cucina è stato realizzato un controsoffitto che risulta tinteggiato e rifinito con idropittura. Nel controsoffitto sono incassati dei faretti a led che fungono da corpi illuminanti.

La superficie netta del vano cucina è di mq. 15,95.

Dal vano cucina è possibile accedere tramite una porta in legno del tipo a scrigno (scorrevole) al vano adibito a camera da letto che risulta di ottima manifattura.

Nella camera sono presenti due porte balconi in alluminio pre-verniciato, dotate di scurette interne che consentono di accedere sia al ballatoio che permette l'affaccio su via Principessa di Piemonte che al ballatoio che consente l'affaccio nell'atrio interno.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato mentre tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; alcune sono rifinite con idropittura altre invece con la tecnica dello spatolato.

Anche nella camera da letto è stato realizzato un controsoffitto che risulta tinteggiato e rifinito con idropittura.

La superficie netta della camera da letto è di mq. 16,50.

Tutti i ballatoi hanno la ringhiera in ferro pieno e sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato antiscivolo. La superficie complessiva dei ballatoi è di 4,24 mq.

Dal disimpegno è anche possibile accede al bagno tramite una porta in legno tamburato di antica fattura.

Sia la pavimentazione che il rivestimento delle pareti sono state realizzate con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x20cm; la superficie netta di 2,37 mq.

Il soffitto è a botte e risulta intonacato, tinteggiato e rifinito con idropittura. Si rilevano delle tracce di umidità proveniente dall'esterno.

All'interno del bagno sono collocati un piatto doccia con box in plastica, un lavabo con mobile, un vaso igienico ed un bidet, tutti di discreto livello e qualità.

L'acqua calda sanitaria è garantita attraverso uno scaldabagno da 80 litri collocato in altro ambiente (vano del piano terra).

E' inoltre presente un infisso in alluminio di ridottissime dimensioni (quindi non a norma) che consente l'aerazione e l'illuminazione dall'esterno.

La superficie lorda del primo piano è dunque pari a 62,30 mq oltre a quella dei ballatoi pari a 4,22 mq.

Secondo piano

Dal disimpegno si può accedere, tramite una porta in legno tamburato di antica fattura, alla scala interna che conduce al secondo piano in cui è presente anche un ripostiglio di ridottissime dimensioni (0,50 mq) dotato di porta a soffietto.

Al secondo piano è presente un solo vano adibito a cameretta.

Tale vano ha pavimentazione in gres porcellanato mentre tutte le pareti sono intonacate, tinteggiate e rifinite con la tecnica dello spatolato.

La superficie netta del vano del secondo piano è di mq. 5,00.

Il soffitto, invece, risulta tinteggiato e rifinito con idropittura ma si rilevano tracce diffuse di condensa. E' visibile un corpo illuminante.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è inesistente. E' presente solamente una pompa di calore/raffreddamento nel vano cucina del primo piano.

La superficie lorda del secondo piano è dunque pari a 8,30 mq.

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

LOTTO	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	23	1851	2	A/2	5 vani	258,23	Esecutati

L'intero compendio è occupato dai debitori e dal proprio nucleo familiare.

Il fabbricato deve essere venduto in un unico lotto, in quanto la natura dell'immobile con consente frazionamenti.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato sito a Palagonia in via Principessa di Piemonte nn. 76-78 (numeri civici corretti n. 60-62), costituito da tre elevazioni fuori terra, è dunque pari a **44.000,00 €** (quarantunomila/00 euro) essendo costituito da una superficie lorda di circa 28,00 mq al piano terra, di circa 62,30 mq al primo piano oltre circa 4,22 mq di ballatoi e di circa 8,30 mq al secondo piano.

Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, essendo stato oggetto di ristrutturazione.

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **4.000,00 €** quale somma per regolarizzare gli abusi ad oggi esistenti (diversa distribuzione interna al primo piano ed all'allargamento della porta che consente l'accesso al vano del piano terra di via Principessa di Piemonte n. 60).

Il valore del fabbricato si può dunque stimare pari a **40.000,00 € (euro quarantamila/00)**.

Quesito 15:

“Provveda a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all’acquisizione o redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia”.

Il bene 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. 87 in data 05/09/2024. La classe energetica risultante dal calcolo sulle dispersioni termiche è la: **G**.

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 indicate le generalità del debitore e dei confinanti, ossia i 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 21 Ottobre 2024

IL C.T.U.
(dott. ing. [REDACTED])