

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 6/2021

Debitori

Procedente

Mandataria

Relazione di stima sugli immobili siti a Grammichele: fg. 31 – part. 1153

Relazione di stima sui terreni agricoli siti a Mineo: fg. 76 – part. 306, 307,308 e 309

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 6/2021, ha prestato il giuramento di rito il 14/03/2022.

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

- Immobile in via Solferino n. 71, catastato al fg. 31 – part. 1153, piano terra, primo e secondo, di proprietà di [REDACTED], occupato dal debitore;
- [REDACTED];
- Terreno agricolo catastato al fg. 76 – part. 306 e 309, di proprietà di [REDACTED];
- Terreno agricolo catastato al fg. 76 – part. 307 e 308, di proprietà di [REDACTED].

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico. Al CTU è stata concessa proroga di 60 giorni per il deposito della perizia.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 7.05.2022 dalle ore 11:00 alle ore 13:00.
- il giorno 17.06.2022 dalle ore 17:00 alle ore 19:30.

CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine dei sopralluoghi sono stato redatti dei verbali, sottoscritto dai presenti, che si allegano alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

l) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione, che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento, si attesta che:

- In capo a:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- **Trascrizione** nn. 4735/3704 del 02/02/2018, certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 11/04/2017 n. rep. 355/9990/17 Ufficio del Registro di Caltagirone), eredi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], di compendio dell'eredità la piena proprietà degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU foglio 31 (piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED]) e foglio 31 mappale 1153 (piena proprietà a [REDACTED]) ed i terreni in

MINEO distinti al NCT foglio 76 mappali 307 e 308 (piena proprietà a [REDACTED])

e foglio 76 mappali 306 e 309 (piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] figli testamento del 24/01/2017. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità

con beneficio di inventario in data 13/04/2017 ai nn.13252/9967 (atto giudiziario del

09/02/2017 n. rep. 110/2017 Tribunale di Caltagirone) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- In capo a:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- **Trascrizione** nn.30674/17987 del 08/05/2006, certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 18/12/2000 n. rep. 30/721 Ufficio del Registro di Caltagirone, erede

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di compendio dell'eredità la quota di 1/2 (la restante quota di 1/2 era di piena

proprietà di [REDACTED]), di piena proprietà dell'immobile in GRAMMICHELE, [REDACTED]. Figlia erede testamento olografo per notaio [REDACTED] registrato a Caltagirone 22/09/2000 n. 883. Verbale di pubblicazione di testamento trascritto in data 22/09/2000 ai nn. 30961/22846 (atto notarile pubblico del 05/09/2000 n. rep. 890 notaio [REDACTED]).

- **Trascrizione** nn.25698/20839 del 20/06/1984, successione (denuncia n.91 vol.477 Ufficio del Registro di Caltagirone), eredi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di compendio dell'eredità la quota di ½ (stante la restante quota di ½ di proprietà di [REDACTED]) della casa in Grammichele, via Milazzo n.195 e 195/A n.207, composta di due vani a piano terra, 2 vani a primo piano e un vano al secondo piano di cui alla partita 1367 foglio 31/B

Testamento olografo di [REDACTED] in data 18/08/1978 depositato con verbale ricevuto dal notaio [REDACTED] e trascritto in data 02/01/1982 ai nn. 108/97. Con tale testamento olografo il defunto [REDACTED] disponeva del suo patrimonio nel modo seguente: a [REDACTED] (figlio) – beni omissis; a [REDACTED] (figlia) – beni omissis; a [REDACTED] (figlia) la quota di mia spettanza di tutte le case in Grammichele via Milazzo e via Colombo.

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED]), a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]), contro [REDACTED]), avente per oggetto la piena proprietà del vano al piano terra, in GRAMMICHELE via Milazzo Sezione I n.217, riportata in catasto articolo 14992.

- Provenienza del mappale 1153

- **Trascrizione** nn.5978/6916 del 13/03/1958, compravendita (atto del 28/05/1958 n. rep. 28976/11804 notaio [REDACTED]), a favore di [REDACTED] [REDACTED] a Grammichele), avente la piena proprietà della casa di due vani al piano terra con soprastanti due vani a piano primo e soprastante cucina a secondo piano, con annessa pertinenza in GRAMMICHELE, via Solferino IV nn. 59-61-63 riportata in catasto articolo 12408 mappale 1153.

- Provenienza dei mappali 306-309-307 e 308 (ex mappali 145 e 191)

- **Trascrizione** nn.23978/28324 del 20/09/1977, successione (denuncia n.72 vol.421 Ufficio del Registro di Caltagirone), devoluta per testamento pubblico notaio [REDACTED] registrato a Caltagirone il 07/04/1975 al n.1836, eredi [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per testamento [REDACTED] il fondo rustico contrada Passo Don Marco in MINEO, riportato in catasto articolo 14674 foglio 76 particelle 191 e 145 Mq. 14960.

- In capo a:

- [REDACTED]

provenienze già sviluppate:

- **Trascrizione** nn.25398/20839 del 20/06/1984, successione (denuncia n.91 vol.477 Ufficio del Registro di Caltagirone)

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED])

- In capo a:

- [REDACTED]

in forza della provenienza già sviluppata

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED])

- In capo a:

- [REDACTED]

- Provenienza dei mappali 306-309-307 e 308 (ex mappali 145 e 191) con paternità data non rilevata dai documenti consultati.

II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;

III) il creditore non ha depositato i certificati di stato civile dei debitori, tuttavia è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n. 3) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

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

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

I beni pignorati sono catastati, come si evince dalle visure castali (allegato n. 4), al:

- fg. 31 – part. 1153 (casa – cat. A/4, classe 3, vani 3,5; piani T-1-2); piano terra, primo e secondo, di proprietà di [REDACTED];
- fg. 76 – part. 306 (terreni – cat. agrumeto, classe 2, mq. 4175), di proprietà di [REDACTED];
- fg. 76 – part. 309 (terreni – cat. agrumeto, classe 2, mq. 3863), di proprietà di [REDACTED];
- [REDACTED];
- fg. 76 – part. 307 (terreni), di proprietà di [REDACTED], porzioni:
 - cat. AA seminativo, classe 2, mq. 87;
 - cat. AB uliveto, classe U, mq. 4;
 - cat. AC agrumeto, classe 2, mq. 3344.
- fg. 76 – part. 308 (terreni), di proprietà di [REDACTED], porzioni:
 - cat. AA seminativo, classe 2, mq. 2677;
 - cat. AB agrumeto, classe 2, mq. 810.

L'immobile in via Solferino confina a nord, est, nord-ovest e sud-est con altra proprietà, a sud-ovest si affaccia su via Solferino.

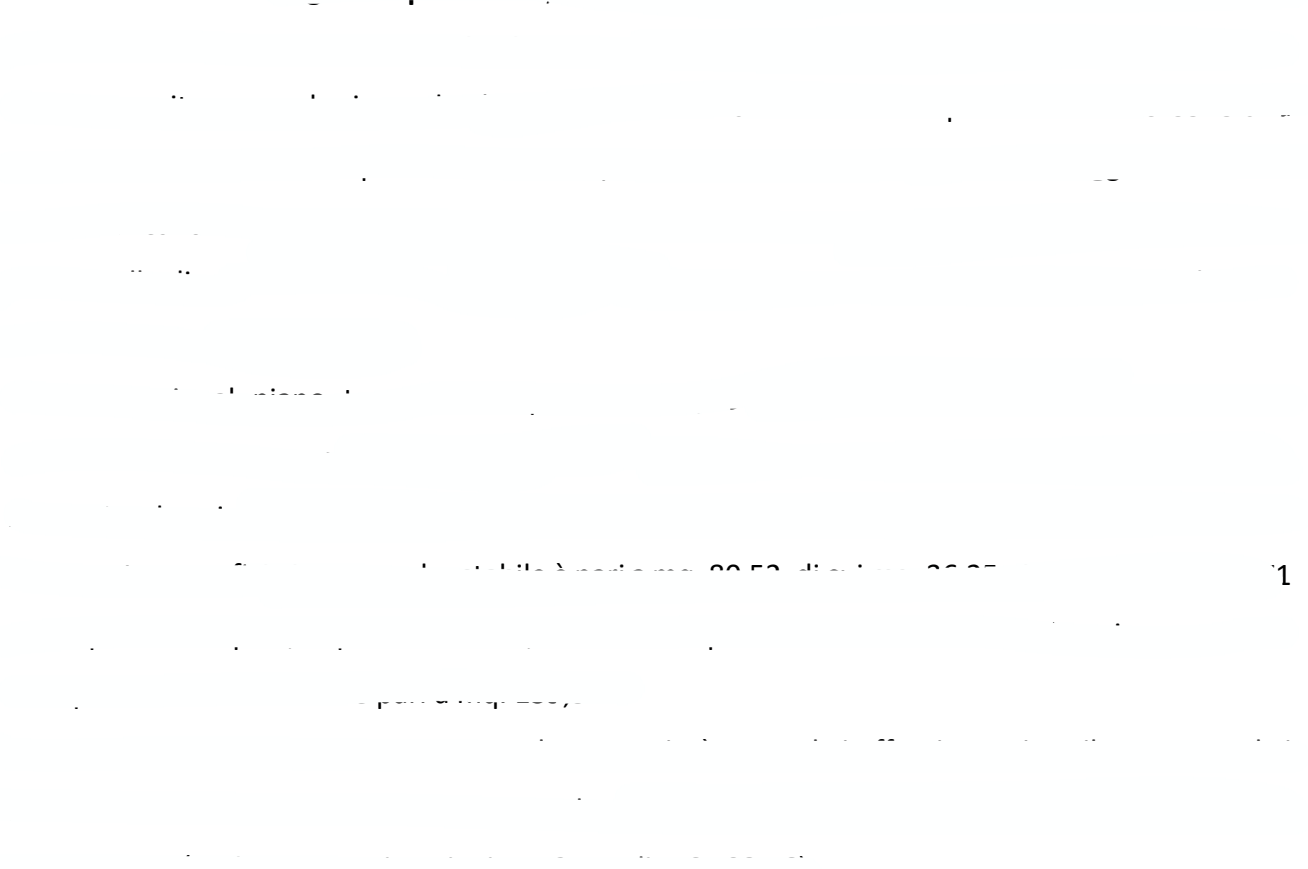
2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli

per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

L'immobile censito al **fg. 31 – part. 1153**, a Grammichele in via Solferino n. 71, piano terra, primo e secondo, è destinato a civile abitazione e si sviluppa su tre livelli. Il piano terra ha quattro stanze: una camera da letto, un wc e altre due stanze. Si accede al piano primo tramite una scala; il piano ha due stanze: il soggiorno e la cucina. Il secondo piano ha un ripostiglio, un wc e un sottotetto non abitabile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti di tutte le stanze sono intonacate. Gli infissi di balconi e finestre sono in alluminio. Il soffitto al piano terra presenta volte a crociera, al piano primo è in latero-cemento, al piano secondo è in parte in latero-cemento e in parte costituito da tetto a falde con struttura portante in legno. La superficie interna calpestabile è pari a mq. 85,48, di cui mq. 36,45 piano terra, mq. 35,66 piano primo e mq. 13,37 piano secondo; mentre la superficie totale dei balconi è pari a mq. 18,45. La superficie commerciale è pari a mq. 173,19.

L'immobile confina a nord, est, nord-ovest e sud-est con altra proprietà, a sud-ovest si affaccia su via Solferino. Catastralmente l'immobile è identificato dal fg. 31 – part. 1153 (casa – cat. A/4, classe 3, vani 3,5; piani T-1-2, rendita € 83,15).

L'immobile censito



Il terreno censito al **fg. 76 – part. 306**, a Mineo, mq. 4175, è destinato ad agrumeto, coltivato con presenza di impianto di irrigazione. All'interno del terreno è presente un fabbricato destinato a

magazzino agricolo di superficie calpestabile pari a mq. 22,40 con annessa legnaia di mq. 9,74, mentre la superficie lorda complessiva è pari a mq. 40,44.

Il terreno censito al **fg. 76 – part. 309**, a Mineo, mq. 3863, è destinato ad agrumeto, coltivato con presenza di impianto di irrigazione.

Il terreno censito al **fg. 76 – part. 307**, a Mineo, mq. Complessivi 3435 è suddiviso in: mq. 87 destinati a seminativo, mq. 4 destinati a uliveto e mq. 3344 destinati ad agrumeto.

Il terreno censito al **fg. 76 – part. 308**, a Mineo, mq. Complessivi 3487 è suddiviso in: mq. 2677 destinati a seminativo, mq. 810 destinati ad agrumeto.

Riguardo all'assoggettamento della vendita degli immobili all'IVA, si può affermare che non è dovuto in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

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.

Mentre per l'immobile sito in via Solferino 71-foglio 31-part. 1153, a seguito di modifiche di prospetto, è stata rilasciata la licenza edilizia n.168 del 20/11/1970.

Per il fabbricato costruito nel terreno censito al fg. 76 – part. 306, destinato a magazzino agricolo e costruito presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso, non risultano concessioni edilizie depositate presso il comune di Mineo e non vi è traccia nella mappa catastale.

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio

1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Nella casa per civile abitazione di cui al **fg. 31 – part. 1153** non è possibile verificare la regolarità urbanistica in quanto gli elaborati grafici e gli allegati sono carenti (mancante di planimetrie, sezioni etc.). L'unica irregolarità riscontrata consiste nella modifica di prospetto: la trasformazione di due porte d'ingresso in finestre e l'apertura di una finestra al piano primo.

Per le modifiche di prospetto bisognerà presentare al Comune di Grammichele un progetto in sanatoria (SCIA) per le opere già effettuate, pagando una sanzione di € 516, a cui si aggiungono altri € 500 per oneri tecnici.

Il fabbricato abusivo costruito nel terreno di cui al fg. 76 – part. 306, destinato a magazzino agricolo, ha tutte le caratteristiche per poter essere sanato con permesso di costruire in sanatoria. I costi per la sanatoria sono: per la zona "E1" (verde agricolo) del PRG di Mineo, pari a 0,642 euro/mc per gli oneri di urbanizzazione e 222,40 euro/mq per il costo di costruzione. Applicando ai parametri di cui sopra i coefficienti previsti dalla normativa, otteniamo una somma pari ad euro 357,40 per il costo di costruzione e ad euro 69,06 per gli oneri urbanizzazione, per un totale di euro 426,46. Trattandosi di PdC di costruire in sanatoria tale somma andrà raddoppiata, pertanto la somma totale da versare al Comune di Mineo per gli oneri concessori è pari ad euro 852,92.

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.

Gli immobili destinati a civile abitazione siti in via Solferino n. 71 e n. 73 si trovano in zona A (Centro Storico) del PRG di Grammichele.

I terreni agricoli siti a Mineo si trovano in zona "E1" (aree destinate a Verde Agricolo). Per quest'ultimi, si è ritenuto opportuno richiedere al comune di Mineo il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 5)

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto

se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Gli immobili e terreni oggetto della presente perizia risultano così catastati:

- casa per civile abitazione iscritta al fg. 31 – part. 1153, piano terra, primo e secondo, sita a Grammichele in via Solferino n. 59,61,63;

- terreni iscritti al fg. 76 – part. 306, 307, 308 e 309.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento; tuttavia i numeri civici indicati nella certificazione notarile e nelle visure catastali sono errati, infatti la casa per civile abitazione iscritta al fg. 31 – part. 1153 è sita a Grammichele in via Solferino n. 71, mentre la casa per civile abitazione iscritta

Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del territorio e delle Entrate, per gli immobili censiti al **fg. 31 – part. 1153** - la planimetria è mancante.

Le spese per oneri tecnici e tasse catastali per la presentazione di una nuova planimetria sono pari ad € 500 per ogni immobile.

Per quanto concerne il **magazzino agricolo** che insiste nel fg. 76 – part. 306 del Comune di Mineo, non essendo quest'ultimo accatastato, le spese per oneri tecnici e tasse catastali sono pari ad €

1000.

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 tal caso l’esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L’esperto deve chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l’immobile non sia divisibile, l’esperto procederà alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., e dall’art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Alla data di notifica del pignoramento, il 07/01/2021, i debitori erano già intestatari degli immobili e dei terreni pignorati in forza della denuncia successione nn. 4735/3704 del 02/02/2018 (atto amministrativo del 11/04/2017 n. rep. 355/9990/17 Ufficio del Registro di Caltagirone).

Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili pignorati.

8) A verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- In capo a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **Trascrizione** nn. 4735/3704 del 02/02/2018, certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 11/04/2017 n. rep. 355/9990/17 Ufficio del Registro di Caltagirone), eredi

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], deceduta in data [REDACTED], di compendio dell'eredità la piena proprietà degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU [REDACTED] (piena proprietà a [REDACTED]) e foglio 31 mappale 1153 (piena proprietà a [REDACTED]) ed i terreni in MINEO distinti al NCT foglio 76 mappali 307 e 308 (piena proprietà a [REDACTED]) e foglio 76 mappali 306 e 309 (piena proprietà a [REDACTED]). [REDACTED] figli testamento del 24/01/2017. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario in data 13/04/2017 ai nn.13252/9967 (atto giudiziario del 09/02/2017 n. rep. 110/2017 Tribunale di Caltagirone) a favore di [REDACTED].

- In capo a:

- [REDACTED]
- Provenienza del foglio 31 mappale 3498

- **Trascrizione** nn.30674/17987 del 08/05/2006, certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 18/12/2000 n. rep. 30/721 Ufficio del Registro di Caltagirone, erede [REDACTED]
[REDACTED], di compendio dell'eredità la quota di 1/2 (la restante quota di ½ era di piena proprietà di [REDACTED] di piena proprietà dell'immobile in GRAMMICHELE, via Milazzo n.155 e 155/A distinto al NCEU [REDACTED]. Figlia erede testamento olografo per notaio [REDACTED] registrato a Caltagirone 22/09/2000 n. 883. Verbale di pubblicazione di testamento trascritto in data 22/09/2000 ai nn. 30961/22846 (atto notarile pubblico del 05/09/2000 n. rep. 890 notaio [REDACTED]).

- **Trascrizione** nn.25698/20839 del 20/06/1984, successione (denuncia n.91 vol.477 Ufficio del Registro di Caltagirone), eredi [REDACTED]
[REDACTED], di compendio dell'eredità la quota di ½ (stante la restante quota di ½ di proprietà di [REDACTED]) della casa in Grammichele, via Milazzo n.195 e 195/A n.207, composta di due vani a piano terra, 2 vani a primo piano e un vano al secondo piano di cui alla partita 1367 [REDACTED], nonché altri omissis. Testamento olografo di [REDACTED] data 18/08/1978 depositato con

verbale ricevuto dal notaio [REDACTED] e trascritto in data 02/01/1982 ai nn. 108/97. Con tale testamento olografo il defunto [REDACTED] disponeva del suo patrimonio nel modo seguente: a [REDACTED] (figlio) – beni omissis; a [REDACTED] (figlia) – beni omissis; a [REDACTED] (figlia) la quota di mia spettanza di tutte le case in Grammichele via Milazzo e via Colombo.

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED]), a favore di [REDACTED], avente per oggetto la piena proprietà del vano al piano terra, in GRAMMICHELE via Milazzo Sezione I n.217, riportata in catasto articolo 14992.

- **Provenienza del mappale 1153**

- **Trascrizione** nn.5978/6916 del 13/03/1958, compravendita (atto del 28/05/1958 n. rep. 28976/11804 notaio [REDACTED]), a favore di [REDACTED], avente la piena proprietà della casa di due vani al piano terra con soprastanti due vani a piano primo e soprastante cucina a secondo piano, con annessa pertinenza in GRAMMICHELE, via Solferino IV nn. 59-61-63 riportata in catasto articolo 12408 mappale 1153.

- **Provenienza dei mappali 306-309-307 e 308 (ex mappali 145 e 191)**

- **Trascrizione** nn.23978/28324 del 20/09/1977, successione (denuncia n.72 vol.421 Ufficio del Registro di Caltagirone), devoluta per testamento pubblico notaio [REDACTED] registrato a Caltagirone il 07/04/1975 al n.1836, eredi [REDACTED], contro [REDACTED], per testamento [REDACTED] il fondo rustico contrada Passo Don Marco in MINEO, riportato in catasto articolo 14674 foglio 76 particelle 191 e 145 Mq. 14960.

- In capo a:

- [REDACTED]

Per i' [REDACTED] a forza delle provenienze già sviluppate:

- **Trascrizione** nn.25398/20839 del 20/06/1984, successione (denuncia n.91 vol.477 Ufficio del Registro di Caltagirone)

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED])

- In capo a:

- [REDACTED]

in forza della provenienza già sviluppata

- **Trascrizione** nn.108/123 del 03/01/1939, compravendita (atto del 27/12/1938 notaio [REDACTED])

- In capo a:

- [REDACTED]

- Provenienza dei mappali 306-309-307 e 308 (ex mappali 145 e 191) con paternità data non rilevata dai documenti consultati.

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

- **Iscrizione** nn. 45251/11748 del 19/08/2004 ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 (atto amministrativo del 27/07/2004 n. rep. 147495/2004 [REDACTED])

[REDACTED], cancellata con annotamento depositato in data 31/04/2006 ai nn. 52764/6764.

- **Iscrizione** nn. 53562/15298 del 03/08/2006 ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 31/07/2006 n. rep. 29775/10672 notaio [REDACTED]) a

favore [REDACTED] sede Palermo (PA) C.F. 05102070827 (domicilio ipotecario eletto – Grammichele Piazza Carlo Maria Carafa n. 35/36), a carico di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] (per beni omissis),

[REDACTED]

[REDACTED] (terzi

datori di ipoteca), nonché del debitore non datore: [REDACTED] sede

Grammichele (CT) [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari a euro 168.000,00 e per la

somma complessiva pari a euro 252.000,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà

degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU foglio 31 mappale 1153, via Solferino nn. 59-61-63

e foglio [REDACTED] nonché altri omissis.

- **Iscrizione** nn. 2830/117 del 15/01/2013, ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 602/73 (atto amministrativo del 14/01/2013 n. rep. 16956/2012 [REDACTED]), a favore

[REDACTED] sede Catania (CT) [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto – non

indicato), a carico di [REDACTED] sede Catania (CT) [REDACTED]

[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari a

euro 40.657,42 e per la somma complessiva pari a euro 81.314,84, scadenza anni 20. Descrizione

degli immobili con le relative quote di spettanza e diritti reali riportati nella nota: quota di ½ di piena

proprietà dell'immobile in GRAMMICHELE distinto al NCEU [REDACTED] (parte a favore

[REDACTED]), piena proprietà del terreno in MINEO distinto al NCT foglio 76 mappale 145 (contro [REDACTED]), nonché altri omissis.

- **Iscrizione** nn. 36503/2686 del 28/06/2013, ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 10/01/2013 n. rep. 32/2013 Tribunale di Ragusa) a favore [REDACTED]

[REDACTED] sede Comiso (RG [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto – non indicato), a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per beni omissis), [REDACTED]

(per beni omissis), [REDACTED]

[REDACTED] (per beni omissis), e [REDACTED]

[REDACTED] (per beni omissis), iscritta per l'importo capitale pari a euro 66.564,35 e per la somma complessiva pari a euro 100.000,00, gravante la quota di ½ di piena proprietà degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU ([REDACTED] foglio 31 mappale 1153, via Solferino nn. 59-61 ed i terreni in MINEO distinti al NCT foglio 76 mappali 145 e 191, nonché altri omissis.

- **Iscrizione** nn. 18829/1732 del 08/05/2020, ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo (atto giudiziale del 06/02/2019 n. rep. 100/2019 Tribunale di Caltagirone) a favore [REDACTED] sede

Torino (TO) [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto – non indicato), a carico di [REDACTED]

[REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari a euro 36.839,01 e per la somma complessiva pari a euro 70.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU foglio 31 mappale 1153 e foglio 31 mappale 3498 ed in MINEO distinti al NCT foglio 76 mappali 306-309-307 e 308.

- **Trascrizione** nn. 2692/1925 del 25/01/2021, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 12/01/2021 n. rep. 4/2021 Tribunale di Caltagirone), a favore [REDACTED]. sede Torino

(TO) [REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED], gravante l'intera piena proprietà degli immobili in GRAMMICHELE distinti al NCEU foglio 31 mappale 1153 ([REDACTED] ed in MINEO distinti al NCT foglio 76 mappali 306-309-307 e 308.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Si potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

Immobile destinato a civile abitazione di cui al fg. 31 – part. 1153

Si assume il valore di 630 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 7) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 8), si ottiene un

incremento percentuale del 9,90%. La superficie commerciale dell'immobile è di 173,19 mq. Il valore di stima è pari a: $173,19 \times 630 \times (100\% + 9,90\%) = € 119.915,02$.

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1.199,15 per cui il valore dell'immobile è pari a € 118.715,87. Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (compresi oneri tecnici) di € 1000 ed € 500 per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 1.500.

Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 117.215,87 che si arrotonda ad **€ 117.200**.

Immobile destinato a civile abitazione di cui

Si assume il valore di 630 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 7) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 9), si ottiene una diminuzione percentuale del 25,20%. La superficie commerciale dell'immobile è di 159,54 mq. Il valore di stima è pari a: $159,54 \times 630 \times (100\% - 25,20\%) = € 75.183,99$.

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 751,83 per cui il valore dell'immobile è pari a € 74.432,16. Vanno inoltre detratte le spese per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 500.

Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 73.932,16 che si arrotonda ad **€ 73.900**.

Terreno agricolo (agrumeto) - di cui al fg. 76 part. 306

Si assume il valore di 30.470,96 €/ettaro (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,418 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,418 \times 30.470,96 = € 12.736,86$.

A questa somma va aggiunto il valore del magazzino agricolo da regolarizzare urbanisticamente, per si assume il valore di 330 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 7) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 10), si ottiene una diminuzione percentuale dello 0,10%. La superficie commerciale dell'immobile è di 40,44 mq. Il valore di stima è pari a: $40,44 \times 330 \times (100\% - 0,10\%) = € 13.331,85$.

Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica di € 852,92 ed € 1000 per accatastamento catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 1.852,92.

Il valore del magazzino, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 11.478,93 che si arrotonda ad € 11.400.

Pertanto, sommando il valore del magazzino a quello dell'agrumeto sopra calcolato, otteniamo un

valore complessivo di € 24.136,86, che si arrotonda ad **€ 24.000,00**.

Terreno agricolo (agrumeto, seminativo, uliveto) - di cui al fg. 76 part. 307

Si assume il valore di 30.470,96 €/ettaro per la quota parte di agrumeto (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,334 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,334 \times 30.470,96 = € 10.177,30$.

Si assume il valore di 4.374,39 €/ettaro per la quota parte di seminativo (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,0087 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,0087 \times 4.374,39 = € 38,05$.

Si assume il valore di 8.893,38 €/ettaro per la quota parte di uliveto (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,004 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,0087 \times 8.893,38 = € 3,55$.

Pertanto, sommando i valori di cui sopra otteniamo un valore complessivo di € 10.218,90, che si approssima ad **€ 10.200,00**.

Terreno agricolo (agrumeto, seminativo) - di cui al fg. 76 part. 308

Si assume il valore di 30.470,96 €/ettaro per la quota parte di agrumeto (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,081 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,081 \times 30.470,96 = € 2.468,14$.

Si assume il valore di 4.374,39 €/ettaro per la quota parte di seminativo (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,268 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,268 \times 4.374,39 = € 1.172,33$.

Pertanto, sommando i valori di cui sopra otteniamo un valore complessivo di € 3.640,47, che si approssima ad **€ 3.600,00**.

Terreno agricolo (agrumeto) - di cui al fg. 76 part. 309

Si assume il valore di 30.470,96 €/ettaro (rilevato dai valori agricoli medi della provincia di Catania pubblicato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania -allegato n. 11). La superficie dell'agrumeto è di 0,386 ettari. Il valore di stima è pari a: $0,386 \times 30.470,96 = € 11.761,79$, che si

approssima a € 11.700,00.

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

Gli immobili possono essere suddivisi in due lotti di vendita:

Lotto n.1- Immobile destinato a civile abitazione di cui al fg. 31 – part. 1153

Il primo lotto è costituito dall'immobile destinato a civile abitazione di cui al fg. 31 – part. 1153. L'immobile ha un valore di € **117.200** €, una superficie commerciale di 173,19 mq e confina a nord, est, nord-ovest e sud-est con altra proprietà, a sud-ovest si affaccia su via Solferino.

Il secondo lotto è costituito dall'immobile destinato a civile abitazione di cui al fg. 31 – part. 1153. L'immobile ha un valore di € **117.200** €, una superficie commerciale di 173,19 mq e confina a nord, est, nord-ovest e sud-est con altra proprietà, a sud-ovest si affaccia su via Solferino.

Lotto n.3 – Terreni agricoli di cui al foglio 76 – part. 306, 307 e 309

Il terzo lotto è costituito dai terreni agricoli di cui al fg. 76 – part. 306, 307, 309 e il magazzino agricolo all'interno del terreno di cui al fg. 76 - part. 306. I terreni di cui alle particelle 306, 307 e 309 sono stati inseriti nello stesso lotto poichè sono contigui e hanno uso agricolo omogeneo (agrumeto).

Gli immobili di cui sopra, per una superficie complessiva di 11.473 mq oltre il magazzino di 40,44 mq, hanno un valore complessivo di € **45.900**.

Lotto n.4 – Terreno agricolo di cui al fg. 76 – part. 308

Il quarto lotto è costituito dal terreno agricolo di cui al fg. 76 – part. 308. Quest'ultimo, con una superficie complessiva di mq. 3.487, è stato distinto dagli altri terreni poichè presenta diversi usi agricoli (mq. 2677 per agrumeto e mq. 810 per seminativo). Il terreno ha un valore di € **3.600,00**.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili e i terreni pignorati sono posseduti al 100% dai debitori.

L'immobile destinato a civile abitazione di cui al fg. 31 – part. 1153 è occupato dal debitore; l'immobile destinato a civile abitazione di cui al _____ . Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

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

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

Si allegano le piante degli immobili (allegato 6) e la documentazione fotografica (allegato n. 12).

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non sono reperibili.

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega la succinta descrizione dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono

ubicati i beni pignorati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegato n. 13,14).

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.

Gli immobili pignorati sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti due APE (allegato n. 15).

16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 16).

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 un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 17).

Militello V.C., 26.08.2022

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



A handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Cultraro". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.