

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

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

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.115/2018 R.G.E. promossa da
Banca INTESA SANPAOLO s.p.a. contro il debitore executato.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 16.05.2019 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing.
Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con
il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 17.05.2019, come da verbale
di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità
telematica.

1.- VERIFICHE PRELIMINARI

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 05.09.2018 della
procedura esecutiva n.115/2018, in cui è riportata la seguente descrizione dei
beni pignorati, siti in Caltagirone, Via Francesco Nigro n.3

- 1) Appartamento per civile abitazione avente accesso dalla scala A, posto al
piano quarto (quinta elevazione fuori terra) ultimo da destra arrivando al
pianerottolo, primo da destra uscendo dall'ascensore, distinto con il sub.28,
interno 12 (tabella generale 1), composto di quattro vani oltre accessori;
- 2) pertinente Autorimessa al piano terra del medesimo edificio di complessivi
mq.21,16 distinta in catasto con il subalterno 03.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110,
particelle:

- 589 subalterno 28, Via Balatazze, p.4, categoria A/2, classe 5°, vani

6,5, rendita catastale di € 469,98;

- 589 subalterno 3, Via delle Balatazze s.n., p.T. categoria C/6, classe

5°, mq.20, rendita catastale di € 82,63;

Con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessori dipendenze, pertinenze, servitù attive, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed infine con tutto quanto possa ritenersi immobile per destinazione o sia in seguito introdotto e trasportato nell'immobile oggetto di pignoramento, nulla escluso e tutto ivi compreso, anche ove la presente descrizione fosse incompleta.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 08.10.2018, nn.38494/28749, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA.

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

Si evidenzia che il creditore procedente ha allegato agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato "per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Ciancico Andrea da Caltagirone (CT), in data 19.11.2010 rep. n. 2293/1846 e trascritto il 24.11.2010 ai nn. 62916/39821 da potere di ~~_____~~ nato il ~~_____~~ a ~~_____~~ (CT) codice fiscale ~~_____~~ e ~~_____~~ nata il ~~_____~~ a ~~_____~~ (CT) codice fiscale ~~_____~~ per quota ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Pervenire al signor ~~_____~~ nato il ~~_____~~ a ~~_____~~ (CT) codice fiscale ~~_____~~ per quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del notaio Cammarata Gaetano da

Caltagirone (CT), in data 31.07.2007 rep. n.98529/26958 e trascritto il 27.08.2007 ai nn.60302/35211 da potere di [redacted] sede [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Pervenne alla [redacted] sede [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto amm.vo – espropriazione per pubblica utilità ai rogiti del notaio Comune, in data 17.07.1998 rep.n.24 e trascritto il 13.08.1998 ai n.ri 25921/20251 da potere di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per quota 3/6 di piena proprietà, e da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per 1/6 di piena proprietà ciascuno.

Pervenne alla [redacted] sede [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – convenzione edilizia ai rogiti del notaio Cammarata Gaetano da Caltagirone (CT), in data 14.02.1980 e trascritto il 14.02.1980 ai n.ri 9093/7699 da potere di [redacted] di [redacted] sede [redacted] (CT) codice fiscale [redacted] per quota 1/1 di piena proprietà”.

Pertanto la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

1.2.- Dalle visure storiche degli immobili pignorati alla data del 03.07.2019, reperite dalla scrivente e di seguito allegate, si evince la conformità con i dati

riportati nella certificazione notarile.

Dalle visure storiche, con riferimento al ventennio, si evince altresì che, gli immobili pignorati furono assegnati a [REDACTED] con verbale del 10.07.2002 dal Presidente dell'Assemblea della cooperativa edilizia, e che ante 2002, ovvero dall'impianto meccanografico, erano intestati a [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti.

1.3.- Nella documentazione in atti non è stato rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutato.

La scrivente ha pertanto provveduto all'acquisizione dello stesso, dal quale risulta che l'esecutato non è coniugato, come riportato nel modulo di controllo della documentazione.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Il custode nominato Avv. Napolitano, ha eseguito il primo accesso in data 28.06.2019, come da verbale di primo accesso depositato in pari data in copia informatica con attestazione di conformità, fissando contestualmente per il 09.07.2019 ore 16,00 il sopralluogo da compiere con la sottoscritta quale esperto nominato per la procedura, come riportato nel medesimo verbale.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti e reperito le planimetrie catastali, ho eseguito l'ispezione degli immobili pignorati, unitamente al custode nominato avv. Alessandra Napolitano, in data 09.07.2019, alle ore 16,00, alla presenza delle persone che occupano l'immobile, in particolare il debitore esecutato e i genitori conviventi, come riportato nel verbale di secondo accesso, redatto dal custode nominato e depositato in pari data in copia informatica con attestazione di conformità. Ho eseguito il rilievo

fotografico dei beni di cui all'atto di pignoramento, nonché l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

3. - RISPOSTA AI QUESITI.

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

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto, composto di quattro vani oltre accessori, e un box autorimessa ubicato al piano terra, di superficie pari a mq.21,16, facenti parte di un edificio pluripiano sito in Caltagirone, Via Francesco Nigro n.3, costituito nell'intero da n.5 elevazioni fuori terra.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A) L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589 subalterno 28, Via Balatazze, p.4, categoria A/2, classe 5°, vani 6,5, rendita catastale di €.469,98, in testa al debitore esecutato con diritto di proprietà per 1/1, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], non coniugato.

B) il box è censito al NCEU del Comune di Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589, subalterno 3, Via delle Balatazze s.n., p.T. categoria C/6, classe 5°, mq.20, rendita catastale di €.82,63, in testa al debitore esecutato con diritto di proprietà per 1/1, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], non coniugato.

- CONFINI

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione risulta che:

1. L'appartamento per civile abitazione ha accesso dalla scala A, è posto al

piano quarto ed ultimo piano e confina con proprietà ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~

2. Il box è posto al piano terra del medesimo edificio, e confina con proprietà

~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~

3.2 DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE

OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART.10 D.P.R. 633/1972 E SE LA

VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI

ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO

DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI

DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO. LA DESCRIZIONE

DEL BENE DEVE AVVENIRE PREVIO NECESSARIO ACCESSO, INDICANDO

DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO,

INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE

(CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI

PERTINENZE ED ACCESSORI, MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE

COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO, ETC.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita

immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa

non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a IVA.

Le unità pignorate fanno parte di un edificio pluripiano (FOTO N.2-3-4), ubicato

in zona semiperiferica rispetto il centro urbano del Comune di Caltagirone

(FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Il lotto di pertinenza ha accesso diretto dalla Via Francesco Nigro n.3, è dotato

di recinzione per l'intero perimetro, costituita da muretti e soprastante ringhiera

di protezione di adeguata altezza, con cancello carrabile scorrevole e attiguo

cancelletto pedonale.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate, prospetti intonacati e rifiniti, vano scala dotato di portoncino di ingresso in alluminio, impianto elevatore, pavimentazione in marmo (FOTO N.6-7), dipintura alle pareti, ringhiere metalliche, impianto citofonico e di illuminazione.

L'appartamento ha accesso dalla scala A (FOTO N.2-3-4), è ubicato al piano quarto (FOTO N.8), e composto di soggiorno, pranzo con annesso angolo cottura e lavanderia, tre camere da letto, servizio igienico e disimpegni, oltre ballatoi (FOTO N.9-10-11-12).

Le rifiniture sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in lamierino, i servizi igienici sono

dotati di tutti i pezzi sanitari, con rivestimento di ceramica alle pareti; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed abitato dal debitore esecutato e dai suoi genitori.

L'unità è conforme alla planimetria catastale di seguito allegata.

La superficie lorda ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.145,00, mentre la superficie calpestabile è pari a mq.120,00, oltre mq.33,75 di aree scoperte (ballatoi e loggia).

Il **box** è ubicato al piano terra (FOTO N.13), con ingresso sia dall'interno, tramite disimpegno collegato al vano scala condominiale (FOTO N.15-16), che esterno dall'area condominiale (FOTO N.13); è costituito da un vano unico (FOTO N.14), con rifiniture in mediocre stato di conservazione, costituite da pavimentazione



in battuto di cemento, intonaco alle pareti, saracinesca metallica del tipo basculante, impianto elettrico.

L'unità è conforme alla planimetria catastale di seguito allegata, la superficie è pari a mq.20,00.

3.3 INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato in data successiva al 02.09.1967.

3.4 ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTU IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI

PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985

N.47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE

DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL

CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA. OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN

MODO SANABILE, QUANTIFICHICI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA

DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHICI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE

DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DA PARTE DEGLI ENTI

PUBBLICI TERRITORIALI ALLEGANDO COPIA DELLE STESSE.

Dalle visure eseguite presso l'UTC del Comune di Caltagirone è stato

accertato che l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato edificato

con C.E. n.215 del 20.12.1980 e C.E. n.159 del 02.12.1986 in sanatoria ai

sensi della L.47/85 e L.R.S. n.37/85, e dotato di certificato di agibilità e

abitabilità in data 05.01.1987.

Dalla visura dei suddetti progetti è stata verificata la conformità tra progetti

approvati, planimetria catastale e stato dei luoghi.

Gli immobili pignorati sono quindi conformi alle vigenti norme in materia

urbanistico-edilizia e dotati di permesso di abitabilità e agibilità.

3.5 INDICARE, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/I BENE/I

PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.

Data la natura degli immobili pignorati, come sopra descritti, non necessita il

certificato di destinazione urbanistica.

3.6 IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO

DELL'ESATTA 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 UNIVOCAL 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.

Come sopra descritto i beni sono tutti accatastati:

A) l'appartamento è censito al NCEU del Comune di Comune di Caltagirone

al Foglio 110, particella 589 subalterno 28, Via Balatazze, p.4, categoria

A/2, classe 5°, vani 6,5, rendita catastale di €469,98, in testa al debitore

esecutato con diritto di proprietà per 1/1, nato a [REDACTED] il [REDACTED], non coniugato.

B) il box è censito al NCEU del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589, subalterno 3, Via delle Balatazze s.n., p.T. categoria C/6, classe 5°, mq.20, rendita catastale di €82,63, in testa al debitore esecutato con diritto di proprietà per 1/1, nato a [REDACTED] il [REDACTED], non coniugato.

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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

A) SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA, ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA. L'ESPERTO DEVE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE, PROCEDENDO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI ED INDICANDO SE SIA NECESSARIO O MENO IL FRAZIONAMENTO.

B) LADDOVE L'IMMOBILE NON SIA DIVISIBILE, L'ESPERTO PROCEDERÀ ALLA STIMA DELL'INTERO, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ, EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO

DALL'ART.577 C.P.C., E DALL'ART.846 C.C. E DALLA LEGGE 3/6/1940 N. 1078.

C) FORNIRÀ, ALTRESÌ, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL
DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI
VENDITA DI QUOTE INDIVISE.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince
che gli immobili pignorati sono intestati per l'intero al debitore esecutato, giusto
atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ciancico Andrea da Caltagirone (CT),
in data 19.11.2010 rep. n. 2293/1846 e trascritto il 24.11.2010 ai nn.
62916/39821.

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

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono
pervenuti al debitore esecutato "per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto
tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Ciancico Andrea da Caltagirone
(CT), in data 19.11.2010 rep. n. 2293/1846 e trascritto il 24.11.2010 ai nn.
62916/39821 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata il
[REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per quota
1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.



Pervenire al signor [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del notaio Cammarata Gaetano da Caltagirone (CT), in data 31.07.2007 rep. n.98529/26958 e trascritto il 27.08.2007 al nn.60302/35211 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Pervenire alla [REDACTED] sede [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto amm.vo – espropriazione per pubblica utilità ai rogiti del notaio Comune, in data 17.07.1998 rep.n.24 e trascritto il 13.08.1998 ai n.ri 25921/20251 da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 3/6 di piena proprietà, e da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà ciascuno.

Pervenire alla [REDACTED] sede [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – convenzione edilizia ai rogiti del notaio Cammarata Gaetano da Caltagirone (CT), in data 14.02.1980 e trascritto il 14.02.1980 ai n.ri 9093/7699 da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] (CT) codice fiscale [REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà”.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità a carico fino al 03.12.2018:

1. Iscrizione nn.62917/13729 del 24/11/2010 nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Ciancico Andrea con sede in Caltagirone (CT) in data 19.11.2010 rep.n.2294/1847 a favore di BANCA INTESA SANPAOLO s.p.a. sede Torino (TO) C.F. 007999601588 contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], importo capitale euro 81.223,07, importo totale euro 162.446,14 e durata 30 anni.

2. Trascrizione nn.38494/28749 del 08/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Caltagirone con sede in Caltagirone (CT) in data 14.09.2018 rep. n. 904/2018 a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro.

3.9 DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E TENENDO CONTO, IN MANIERA SPECIFICA E DISTINTA DEGLI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SANATORIA, DELLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO, NONCHÉ DELLE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

L'ESPERTO DEVE PROCEDERE ALLA ESPLICITA SPECIFICAZIONE DEI DATI

UTILIZZATI PER LA STIMA E DELLE FONTI DI ACQUISIZIONE DI TALI DATI,

DEPOSITANDO IN ALLEGATO ALLA PERIZIA COPIA DEI DOCUMENTI UTILIZZATI (AD

ESEMPIO: CONTRATTI DI ALIENAZIONE DI ALTRI IMMOBILI RICONDUCIBILI AL

MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO; DECRETI DI

TRASFERIMENTO EMESSI DAL TRIBUNALE ED AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI

RICONDUCIBILI AL MEDESIMO SEGMENTO DI MERCATO DEL CESPITE PIGNORATO;

DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE; ECC.). NEL CASO DI DATI ACQUISITI PRESSO OPERATORI

PROFESSIONALI (AGENZIE IMMOBILIARI; STUDI PROFESSIONALI; MEDIATORI;

ECC.), L'ESPERTO DEVE:

- INDICARE IL NOMINATIVO DI CIASCUN OPERATORE INTERPELLATO (AD ESEMPIO:

AGENZIA IMMOBILIARE CON SEDE IN);

- PRECISARE I DATI FORNITI DA CIASCUN OPERATORE (CON INDICAZIONE DEI

VALORI MINIMO E MASSIMO COMUNICATI DA CIASCUNO DI ESSI);

- PRECISARE IN MANIERA SUFFICIENTEMENTE DETTAGLIATA LE MODALITÀ DI

DETERMINAZIONE DEI DATI FORNITI DALL'OPERATORE (ATTRAVERSO IL

RIFERIMENTO AD ATTI DI COMPRAVENDITA; ALLA DATA DEGLI STESSI; ALLA

TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI TALI ATTI; ECC.).

L'ESPERTO POTRÀ INOLTRE ACQUISIRE INFORMAZIONI AI FINI DELLA STIMA ANCHE

PRESSO SOGGETTI CHE ABBIANO SVOLTO ATTIVITÀ DI CUSTODE GIUDIZIARIO E/O

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE FORZATE. IN TAL CASO, L'ESPERTO

PROCEDERÀ A REPERIRE I DOCUMENTI DI RIFERIMENTO (SEGNATAMENTE, I

DECRETI DI TRASFERIMENTO RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA), CHE SARANNO



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO POTRÀ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE
GENERICHE E DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, IN BASE AL
MERCATO DI RIFERIMENTO".

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra
descritti si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di
conservazione e delle caratteristiche riscontrate, sulla base di un contratto di
alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento di mercato,
ovvero parametrando al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla
tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato. Tenendo conto anche dei
valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di
cui al secondo semestre 2018 per immobili appartenenti al segmento di
riferimento, avendo anche eseguito una ricerca di comparabili nell'ambito di
operatori immobiliari in particolare nel listino on-line del sito "immobiliare.it"
individuando immobili con analoghe caratteristiche e tipologia dell'unità in
questione.

È stato quindi rinvenuto un atto di trasferimento di una unità immobiliare a
tipologia a villetta isolata a schiera, composta da un piano seminterrato
destinato a garage, e da un piano terra, primo e secondo destinati a civile
abitazione, ubicata nella stessa zona periferica dell'agglomerato urbano del
Comune di Caltagirone. Trattasi dell'atto di compravendita rogato dal notaio
Bonaccorso di Caltagirone in data 19/02/2019, nn.16924/12225, con il quale è
stato trasferito l'immobile di cui alla part.1552 sub.11 e sub.2, per l'importo a
corpo di €.150.000,00, a fronte di una superficie commerciale di riferimento,
ricavata dall'atto stesso per il piano garage e dalla visura catastale acquisita, pari

a mq.(139+42x0,70)=mq.168 (arrotondata e ragguagliata alla superficie residenziale con coefficiente di ragguaglio pari a 0,70 per la superficie destinata a garage del piano seminterrato).

Si ricava un valore unitario al mq. pari ad €. 892,86.

Tenendo conto della tipologia a villino isolato a schiera, si applica un coefficiente di parametrizzazione, relativo alla tipologia, pari a 0,80, in considerazione del fatto che l'unità oggetto di stima ha tipologia in linea e fa parte di un fabbricato pluripiano condominiale edificato in cooperativa con caratteristiche medie.

Si ricava un valore comparato pari a €/mq (892,86x0,80)=€/mq. 714,28.

Tal valore risulta congruo con il mercato attuale immobiliare che si trova in una fase di contrazione per l'attuale crisi del settore.

Infatti, facendo riferimento ai valori OMI, ad oggi presenti in listini e relativi al 2° sem.2018, relativamente alla zona di appartenenza di entrambe le unità (il soggetto di valutazione ed il comparabile derivante da indagine di mercato con acquisizione dell'atto di compravendita), si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min. €/mq.590, max. €/mq. 880, ovvero un valore medio pari a €/mq 735,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "www.immobiliare.it" si è rinvenuto un comparabile appartenente per tipologia e caratteristiche allo stesso segmento dell'unità oggetto di valutazione pignorata, da cui si ricava un valore di offerta pari ad €. 62.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.72, ovvero €/mq. 861,11.

Applicando uno sconto pari al 15% circa per tenere conto del margine di trattativa di mercato, si perviene ad un valore definitivo di stima comparata pari



a €/mq. $861,11 \times 0,80 = \text{€}/\text{mq}.731,95$, che conferma sostanzialmente l'ordine di grandezza dei valori ricavati precedentemente.

Si ritiene congruo applicare quindi un valore di stima ricavato dalla media dei precedenti valori e pari ad €/mq. $(714,28 + 735,00 + 731,95) / 3 = \text{€}/\text{mq}.727,00$ (arrotondato per difetto).

Applicando alla superficie destinata a box un coefficiente di ragguaglio rispetto alla superficie destinata a residenza pari a 0,70, si ricava un valore per la superfici destinata a box pari ad €/mq. $(727 \times 0,70) = 508,90 \text{ €/mq.}$

- Appartamento

Considerando quanto sopra esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza, con riferimento alla superficie commerciale pari a mq.145,00 ed aree scoperte pari a mq.33,75, il valore di stima che si ricava è pari a:
 $\text{mq.}(145,00 + 0,30 \times 33,75) \times \text{€}.727,00 = \text{€}.112.775,87$, ovvero in cifra tonda
€.112.775,00

3.9.1 – Box autorimessa

Considerando quanto sopra esposto, con riferimento alla superficie commerciale pari a mq.20,00 il valore di stima che si ricava è pari a:
 $\text{mq.}20,00 \times \text{€}.508,90 = \text{€}.10.178,00$

3.10 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.

FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI.

1. **LOTTO n.1: APPARTAMENTO** - NCEU del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589 subalterno 28, Via Balatazze, p.4, categoria A/2, classe 5°, vani 6,5, rendita catastale di €.469,98- quota 1/1

2. **LOTTO n.2:** box - NCEU del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589, subalterno 3, Via delle Balatazze s.n., p.T. categoria C/6, classe 5°, mq.20, rendita catastale di €.82,63, quota di proprietà 1/1

Trattandosi di due immobili autonomi, si può procedere alla vendita costituendo due lotti, come di seguito descritto.

1. **LOTTO n.1:** appartamento - NCEU del Comune di Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589 subalterno 28, Via Balatazze, p.4, categoria A/2, classe 5°, vani 6,5, rendita catastale di €.469,98- quota 1/1

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO €. 112.775,00.

2. **LOTTO n.2:** box - NCEU del Comune di Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella 589, subalterno 3, Via delle Balatazze s.n., p.T. categoria C/6, classe 5°, mq.20, rendita catastale di €.82,63, quota di proprietà 1/1

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO €. 10.178,00

3.11 ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE

OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È

OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI

REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI

SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE

POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI

REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER

L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO

DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDENZA

DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÈ 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che i beni pignorati sono in possesso del debitore esecutato, proprietario per l'intera quota, che ivi risiede.

Dalle risultanze della documentazione in atti e delle visure espletate presso l'UTC non si evince l'esistenza di vincoli specifici.

Le formalità esistenti sono quelle elencate al paragrafo 3.8

In merito alle spese condominiali, parte esecutata ha prodotto una nota dell'Amministratore del Condominio, di seguito allegata, che attesta il regolare versamento di tutte le quote condominiali sia ordinarie che straordinarie, alla

data del 23.07.2019.

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

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

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

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

3.14 DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

3.14.1 Appartamento

- Comune di Caltagirone - F.110, part. 589 sub. 28
- Località: c.da Balatazze, Via Francesco Nigro n.3 – piano quarto.
- Destinazione: civile abitazione
- Composto da soggiorno, pranzo con annesso angolo cottura e lavanderia, tre camere da letto, servizio igienico e disimpegni, oltre ballatoi, ubicazione piano quarto con accesso dal vano scala condominiale con ascensore; rifiniture di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, esterni in lamierino, servizi igienici dotati di tutti i pezzi sanitari, con

rivestimento di ceramica alle pareti, dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

- Superficie lorda mq.145, superficie calpestabile mq.120,00, aree scoperte mq.33,75 (ballatoi e loggia).
- Valore di stima €. 112.775,00.

3.14.2 Box

- Comune di Caltagirone - F.110, part. 589 sub. 3
- Località: c.da Balatazze, Via Francesco Nigro n.3 – piano terra.
- Destinazione autorimessa
- Composto da un vano unico con rifiniture in mediocre stato di conservazione, pavimentazione in battuto di cemento, intonaco alle pareti, saracinesca metallica del tipo basculante, impianto elettrico; ingresso sia dall'interno, tramite disimpegno collegato al vano scala condominiale, che esterno dall'area condominiale
- Superficie calpestabile mq.20
- Valore di stima complessivo €. 10.178,00

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

Ai sensi della normativa vigente deve essere dotato di Attestazione di prestazione energetica l'appartamento, mentre è esente il box.

Il suddetto immobile, sulla base della documentazione in atti, di quanto dichiarato nel corso del sopralluogo dal debitore esecutato presente e delle ricerche eseguite al catasto energetico regionale, non è provvisto di Attestato

di prestazione energetica.

La scrivente ha provveduto pertanto alla redazione dell'attestato e alla registrazione presso il catasto regionale.

Alla presente relazione di consulenza si allega:

- certificato stato civile del debitore esecutato;
- attestato dell'amm.re del Condominio;
- documentazione fotografica degli immobili;
- visure storiche e planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- attestato di prestazione energetica dell'appartamento;
- documentazione di riferimento per la stima

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 31 luglio 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

Firmato Da: FOTI EMANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 36ed4c49008a93a41c8b7a2a65dd5a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

