

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n.16/2019 R.G.E. promossa da SPC SPA
PROCURATRICE SPECIALE DEL BANCO BPM SPA contro *debitore esecutato*.

1) **PREMESSA**

Con ordinanza del 2 luglio 2020, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265 e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 14 luglio 2020 presta giuramento di rito accettando l'incarico.

Esaminati gli atti della procedura, il CTU, segnala che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva e che tale certificazione si estende per un periodo antecedente ad almeno venti anni alla data della trascrizione del pignoramento, ma non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e nella certificazione sono indicati soltanto i dati catastali.

Il CTU, rappresenta inoltre, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine. Pertanto, l'estratto catastale attuale (**all.1**), l'estratto catastale storico (**all.2**), il certificato di stato civile dell'esecutato (**all.3**) e il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine (**all.4**), sono stati acquisiti dal CTU.

Il C.T.U. dopo avere preso visione del fascicolo d'Ufficio, comunicava alle parti la data per lo svolgimento delle operazioni peritali previa convocazione delle stesse a mezzo pec del 27.08.2020 e con lettere raccomandate a/r n.153098192586 e n. 153098198684 del 27.08.2020 (**all.5**).

A seguito di comunicazione a mezzo e-mail da parte dell'Avv. Livia Catania, difensore di fiducia del *debitore esecutato* (**all.6**), con la quale informava il CTU della impossibilità di presenziare al sopralluogo, lo scrivente concordava con lo stesso l'inizio delle operazioni peritali

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 1

e con comunicazione a mezzo pec del 07.09.2020 convocava nuovamente le parti (**all. 7**).

Il CTU, ha effettuato il sopralluogo (**all. 8**), individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (**all. 9**), ha inoltre esperito le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania al fine di acquisire informazioni utili all'espletamento dell'incarico, e qui di seguito relaziona.

II) ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO

Con atto di precetto del 09.07.2018 “La società **“SPC S.P.A.”** ... nella sua qualità di **procuratrice speciale del “BANCO BPM S.P.A.”** ... nomina l'Avv. Aldo Bongiardo ... a rappr. e dif. ... con atto del 14/10/2004 ... Dott. Sergio Pafumi ... Notaio in Caltagirone ... la BANCA POPOLARE DI LODI ... concedeva ai Sigg.ri ... un **mutuo fondiario** ... di Euro 75.000,00 ... a garanzia delle obbligazione nascenti dal suddetto mutuo in data 18/10/2004 veniva iscritta ... ipoteca volontaria ... per la ... somma di Euro 150.000,00 sui beni immobili ... e precisamente ... Casa in Grammichele ... Al N.C.E.U. del Comune di **Grammichele** ... foglio **31, particelle graffate: - 3563 sub.3, 3564 sub.1 e 3565 sub.1, Piazza Vespri n.39, P.T.-1-2-3-4** ... che la parte mutuata è in mora nel pagamento ... di **euro 36.580,70** ... Ciò premesso e ritenuto ... **“SPC S.P.A.”** nella sua qualità di **procuratrice speciale del “BANCO BPM S.P.A.”** ... **INTIMA E FA PRECETTO** ai Sigg.ri ... di pagare, in solido tra loro, in favore dell'istante ... la ... somma di Euro 36.895,70 ... Il tutto oltre interessi ... spese di notifica del presente atto ... ed ogni altra somma ... non pagando le somme ... precettate ... si procederà ad esecuzione forzata degli immobili sopra indicati ...”.

Con atto di pignoramento immobiliare del 28.11.2018 “... società **“SPC S.P.A.”** ... nella sua qualità di **procuratrice speciale del “BANCO BPM S.P.A.”** ... rappr. e difesa dall'Avv. Aldo Bongiardo ... **ESPONE QUANTO SEGUE** - premesso l'atto di precetto del 09/07/2018 ... con il quale l'istante intimava ai Sigg.ri ... di pagare, in solido tra loro, in favore di essa istante ... la ... somma di Euro 36.895,70 ... Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, essendo decorso infruttuosamente il termine indicato nel ... precetto ... società **“SPC S.P.A.”** ... nella sua qualità dott. agronomo Salvatore Cascone

di **procuratrice speciale del "BANCO BPM S.P.A."** ... **CHIEDE** che siano sottoposti a pignoramento immobiliare i ... beni immobili di proprietà ... dei Sigg.ri ... e precisamente ... Casa in Grammichele ... Al N.C.E.U. del Comune di **Grammichele** ... **foglio 31, particella 3563 sub.3, graffato a unità identificata ... foglio 31 part. 3564 sub.1 e foglio 31 part. 3565 sub.1, Piazza Vespri n.39, P.T.-1-2-3-4 ...**.

Con istanza di vendita del 08.02.2019 " Il sottoscritto avv. Aldo Bongiaro ... quale difensore ... della società "**SPC S.P.A.**" ... nella sua qualità di **procuratrice speciale del "BANCO BPM S.P.A."** ... **CHIEDE** alla S.V. Ill.ma ... la vendita dei beni immobili pignorati il **07/01/2019** ...".

Con relazione ex art. 567 C.p.c del 6 luglio 2018 " ... Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali ... del seguente immobile ... Appartamento in Grammichele ... NCEU al Fgl 31 pc. 3563/3 graffata con la pc. 3564/1 e con la pc. 3565/1 ... Attuale identificazione catastale dell'immobile Unità urbana in Grammichele ... NCEU al Fgl 31 pc. 3563/3 graffata con la pc. 3564/1 e con la pc. 3565/1 ... **CERTIFICA** ... STORIA CATASTALE-IPOTECARIA ... Al ventennio l'immobile ... era intestato a ... per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno ... pervenuto ... in virtù di compravendita ... atto ... Notar Quartararo Bertino Umberto del 24.12.1991 trascritto a Catania il 18.01.1992 al n.3556 del registro particolare In virtù di compravendita ... atto ... Notar Maiorana Bernardo del 20.05.1999 trascritto a Catania il 31.05.1999 al n. 13994 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura ... dalla ditta ... passa alla ditta ... In virtù di compravendita ... atto ... Notar Pafumi Sergio del 14.10.2004 trascritto a Catania il 18.10.2004 al n. 34534 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura ... dalla ditta ... passa alla ditta ... per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno ... in regime di comunione dei beni ... l'immobile ... in catasto risulta intestato a ... per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno ... in regime di comunione dei beni ... sullo stesso ... dal 14.02.1999 al 14.02.2019 **GRAVANO** le seguenti formalità: ... Atto esecutivo o cautelativo registro generale n.21402 registro dott. agronomo Salvatore Cascone

particolare n.15763 del 16.06.1999 – a favore di ... contro ... per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà – Decreto di sequestro conservativo, Tribunale di Caltagirone del 27.05.1999 ...

Ipoteca Volontaria registro generale n.55121 registro particolare n.14676 del 18.10.2004 - favore di Banca Popolare di Lodi ... contro ... per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà ... per Euro 150.000,00, Pignoramento immobiliare registro generale n.5475 registro particolare n.4181 del 14.02.2019 – a favore Banco Bpm Spa ... contro ... per la quota di $\frac{1}{1}$ cadauno della piena proprietà ... ”.

III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

Il compendio pignorato al debitore esecutato, rilevato dalla visura catastale (**all.1**) e dall'estratto di mappa (**all.10**), richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania è il seguente:

1) immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, foglio 31, particelle graffate 3563 subalterno 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1, Piazza Vespri, n.39, Piano T-1-2-3-4, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 11,5, superficie catastale totale m² 218,00, rendita € 374,17, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

L'immobile è ubicato in Piazza Vespri n.37-38-39. Confina a Nord con Piazza Vespri, a Sud e ad Est con proprietà di terzi, ad Ovest con il Corso Camillo Benso di Cavour.

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'imponibile IVA essendo già trascorsi i 5 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 GE 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.

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grammichele, foglio 31, particella graffate 3563 sub 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1.

Trattasi di una abitazione ubicata nel centro storico di Grammichele, composta da quattro elevazioni fuori terra, con struttura in muratura e copertura piana. I prospetti sono provvisti di intonaco civile e solo una porzione del piano terra è tinteggiata. Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro. Confina a Nord con Piazza Vespri, a Sud e ad Est con proprietà di terzi, ad Ovest con il Corso Camillo Benso di Cavour.

La porzione di abitazione posta a piano terra computa una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 68,40 circa, ed una superficie utile netta (al netto delle murature e esterne e al netto delle pareti divisorie) di m² 53,80 circa. L'abitazione ha accesso da Piazza Vespri civico 37, mediante porta in alluminio e vetro, da Piazza Vespri dal civico 38, mediante portone a due ante in alluminio e vetro e saracinesca metallica, e da Piazza Vespri civico 39, mediante saracinesca metallica. L'abitazione a piano terra è composta dal vano scala, da due vani e da un piccolo servizio igienico realizzato nel sottoscala. Il piano pavimentale è in piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il servizio igienico è dotato di lavabo e wc. È presente, altresì, un piano ammezzato che computa una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 20,35 circa, ed una superficie utile netta (al netto delle murature e esterne e al netto delle pareti divisorie) di m² 18,45 circa. Il piano ammezzato è illuminato tramite una finestra in ferro a due ante. Le porte interne sono in legno tamburato. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale depositata in Catasto, verificata con misure a campione in sede di sopralluogo. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

Dal piano terra mediante una scala interna in marmo e ringhiera in alluminio, si accede al piano primo. Il piano primo computa una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 5

perimetrali) di m² 71,00 circa, ed una superficie utile netta (al netto delle murature e esterne e al netto delle pareti divisorie) di m² 65,40 circa, E' composto da un vano cucina, da un vano soggiorno, da un servizio igienico e da un ripostiglio. I vani sono illuminati tramite finestre ed un balcone. Il balcone computa una superficie di m² 9,70 circa. La porzione di abitazione ha piano pavimentale con piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il servizio igienico è dotato di lavabo e wc. Le porte interne sono in legno tamburato. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale depositata in Catasto, verificata con misure a campione in sede di sopralluogo. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario e impianto di riscaldamento mediante stufa a pellet.

Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Dal piano primo mediante un ulteriore porzione di scala in marmo e ringhiera in alluminio, si accede al piano secondo. Il piano secondo computa una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 71,00 circa, ed una superficie utile netta (al netto delle murature e esterne e al netto delle pareti divisorie) di m² 53,50 circa. E' composto da un vano soggiorno, due vani letto e da un servizio igienico. I vani sono illuminati tramite finestre ed un balcone. Il balcone computa una superficie di m² 10,00 circa. La porzione di abitazione ha piano pavimentale con piastrelle di gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il servizio igienico è dotato di lavabo e wc. Le porte interne sono in legno tamburato. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale depositata in Catasto, verificata con misure a campione in sede di sopralluogo. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario ed è riscaldata dalla stufa a pellet posta a piano primo.

Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 6

Dal piano secondo mediante un ulteriore porzione di scala non rifinita, si accede al piano terzo che rappresenta il terrazzo di copertura dell'immobile. Il terrazzo è delimitato da un muretto in muratura e computa una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 72,50 circa, ed una superficie utile netta (al netto delle murature esterne) di m² 54,25 circa.

Le porzioni di edificio poste a piano terra, piano primo e piano secondo si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. La porzione di scala che dal secondo piano conduce al terrazzo non è rifinita ed il terrazzo è in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è adibito ad abitazione della famiglia del *debitore esecutato*.

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibile IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

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.

Come indicato nell'atto di compravendita del 14.10.2004 (*all.11*), l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e per tale motivo è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia. Considerata la tipologia costruttiva degli immobili, il CTU ritiene probabile che il fabbricato sia stato edificato tra la fine degli anni 50 ed i primi anni 60.

4. accertare, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'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 dell'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 dell'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.

L'edificazione dell'immobile, risale ad epoca antecedente al 1967 e per tale motivo è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia. Lo scrivente, fa rilevare che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grammichele, foglio 31, particella graffate 3563 sub 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno1, non è conforme con la planimetria depositata in catasto.

5. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Il compendio pignorato ricade in zona **"A centro storico"** coincidente con il **"Piano Particolareggiato del centro storico"** area con edifici moderni o vecchi in cui non appaiono elementi tipici, del vigente Piano Regolatore del Comune di Grammichele (**all.12**).

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 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.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, foglio 31, particelle graffate 3563 subalterno 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1, Piazza Vespri, n.39, Piano

T-1-2-3-4, cat. A/4, classe 5, rendita € 374,17, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Il fabbricato è accatastato e quanto rilevato in loco non è conforme con la planimetria depositata in catasto. I costi necessari alla correzione della planimetria ammontano ad € 800,00.

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno identificato l'immobile ed hanno consentito la sua individuazione.

7. *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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.*

Sulla scorta della relazione ex art. 567 c.p.c., presente nel fascicolo d'ufficio, sulla scorta della documentazione acquisita dal CTU, atto di compravendita del 14.10.2004, si evince che il debitore esecutato, all'atto della notifica del pignoramento erano intestatari dell'immobile pignorato così come di seguito riportato:

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, foglio 31, particelle graffate 3563 subalterno 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, giusto atto di compravendita Notaio Sergio Pafumi, Notaio in Caltagirone, del 14 ottobre 2004, rep n. 115662, , racc. n.18392, registrato il

15 ottobre 2004 al n. 1862. Il *debitore esecutato* è proprietario dell'unità immobiliare per ½ in regime di comunione dei beni.

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.*

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 20 ottobre 2020 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (**all.13**), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

1) immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, foglio 31, particelle graffate 3563 subalterno 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1.

TRASCRIZIONE del 18.01.1992, Reg. Part. 3556, Reg. Gen. 4237, atto tra vivi - compravendita.

TRASCRIZIONE del 31.05.1999, Reg. Part. 13994, Reg. Gen. 18956, atto tra vivi - compravendita.

TRASCRIZIONE del 16.06.1999, Reg. Part. 15763, Reg. Gen. 21402, atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo.

TRASCRIZIONE del 18.10.2004, Reg. Part. 34534, Reg. Gen. 55120, atto tra vivi - compravendita.

ISCRIZIONE del 18.10.2004, Reg. Part. 14676, Reg. Gen. 55121, ipoteca legale derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE del 14.02.2019, Reg. Part. 41181, Reg. Gen. 5475, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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
dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 10

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; 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 dell'operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede _____);
- 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 far ricorso a mere formule generiche e di stile quali “in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento”.

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto,

dott. agronomo Salvatore Cascone

stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del fabbricato, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*all.14*). Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, la superficie coperta alla quale si aggiunge la superficie del piano ammezzato computata nella misura del 30%, la superficie dei balconi e del terrazzo computata nella misura del 30% fino a m² 25,00, e nella misura del 10% per la quota eccedente i m² 25,00.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, foglio 31, particelle graffate 3563 subalterno 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1.

Abitazione ubicata nel centro storico di Grammichele, composta da quattro elevazioni fuori terra, della superficie commerciale complessiva di m² 234,66, così ripartita:

PIANO TERRA

Superficie commerciale ***m² 68,40***

Piano ammezzato m² 20,35 computata nella misura del 30%

$$m^2 20,35 \times 30\% = m^2 6,10$$

PIANO PRIMO

Superficie commerciale ***m² 71,00***

Balcone m² 9,70 computato nella misura del 30%

$$m^2 9,70 \times 30\% = m^2 2,91$$

PIANO SECONDO

Superficie commerciale ***m² 71,00***

Balcone m² 10,00 computato nella misura del 30%

$$m^2 10,00 \times 30\% = m^2 3,00$$

PIANO TERZO (terrazzo)

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 12

Superficie commerciale m² 72,50 computata nella misura del al 30% fino a m² 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente i m² 25,00.

$$m^2 25,00 \times 30\% = m^2 7,50$$

$$m^2 47,50 \times 10\% = m^2 4,75$$

$$m^2 7,50 + m^2 4,75 = m^2 12,25$$

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 420,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 234,66 \times € 420,00 = € 98.557,20$$

Il valore complessivo dell'immobile pignorato al *debitore esecutato* ammonta a € **98.557,20**.

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.

Il C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale del bene facente parte del compendio pignorato, ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto poiché la divisione in quote comporterebbe un notevole deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero. Inoltre tenuto conto dell'aspetto strutturale, non possono formarsi quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

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 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

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 13

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

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grammichele, foglio 31, particella graffate 3563 sub 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1.

Abitazione ubicata nel centro storico di Grammichele, composta da quattro elevazioni fuori terra, con struttura in muratura e copertura piana. L'immobile è occupata dal *debitore esecutato* e dalla sua famiglia, e costituisce l'abitazione principale.

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si allega planimetria dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele, **foglio 31, particella graffate 3563 sub 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1 (all.15)** e elaborato fotografico composto da n. 28 fotografie rappresentative dello stato dei luoghi (all.9).

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.

Si allega descrizione del lotto, con le indicazioni richieste nel superiore quesito (all.16).

15. 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.

A seguito di controllo presso il portale SIENERGIA "portale siciliano dell'energia", il CTU ha verificato che **l'immobile** censito al Catasto Fabbricati, Comune di Grammichele, **foglio 31, particella graffate 3563 sub 3, 3564 subalterno 1 e 3565 subalterno 1**, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**all.17**), pertanto ha provveduto alla redazione Attestazione di Prestazione Energetica (**all.18**).

16. 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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale o 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 relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all.19**).

17. allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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.

Si allega check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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 (**all.20**).

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.16 pagine e n.20 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- All.1, estratto catastale attuale;
- All.2, l'estratto catastale storico;

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 15