

Tribunale di Caltagirone
Procedimento esecutivo n. 19/2019 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
ALFIO PAPPALARDO
AGRONOMO
VIA GIORGIO ARCOLEO, 35
CALTAGIRONE (CT) 95041
0933/030502 -- 333/6299565 --

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2019 R.G.E**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Caltagirone
Procedimento esecutivo n. 19/2019 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 19/2019

PROMOSSA DA Anca Società Generale Mr

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

CTU: DOTT. AGR. ALFIO PAPPALARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 15/09/2020, il Giudice titolare del procedimento incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dott. Agr. Alfio PAPPALARDO, laureato in scienze e Tecnologie Agrarie, abilitato a svolgere la libera professione ed iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e Forestali, con domicilio professionale in Caltagirone (CT) alla via G. Arcoleo n. 35, affinché presti i necessari chiarimenti in ordine al valore di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 19/2019 – promosso da

rappresentata dagli Avvocati Elisabetta Guglielmone e Riccardo Rusconi del foro di Milano.

E' stato assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. MANDATO

Con tale incarico, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

1. Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'operazione 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, soffitti in comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). 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.
3. Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2/09/1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della repubblica 6/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del decreto del presidente della repubblica 6/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in nessun 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;
5. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
6. ad identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastrati, quantificando in caso negativo, i relativi costi di accatastramento. Indicherà inoltre, sempre quantificandone i costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa 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 e 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:
 - se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati nel pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



7. Ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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:
- Se la quota in titolarità del debitore 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 di singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento;
 - Laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quello disposto dall'art. 577 c.p.c e dall'art. 846 c.c e della legge 3/06/1940 n. 1078;
 - Fornirà altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.
8. Verifichi 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 o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 (es, 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, ecc) l'esperto deve:
- Indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (es. agenzia immobiliare con sede in.);
 - Precisare i dati forniti da ciascun operatore;
 - Precisare in maniera sufficientemente dettagliata la modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.
- L'esperto inoltre potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento";
10. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei – se la natura degli immobili lo consente – indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Erariale;



11. Ad accertare lo stato di possesso del bene con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 di un 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 compreso i vincoli derivati dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi 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 fatta affrancazione da tale pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. Verificare in relazione a ciascun bene pignorato, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e in caso positivo provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica secondo la normativa vigente in materia;
16. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U n. 47 del 25/2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
17. Ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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, secondo lo specifico modello allegato al presente decreto

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 31/12/2018, ha rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano essere:



Beni di proprietà dell'esecutato:

Immobili facenti parte dell'edificio denominato "La Cittadella" sito in Caltagirone (CT), vis Diodoro Siculo n. 1 (catastalmente via Tenente Cataldo snc) e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione, al terzo piano della scala B, composto da vani catastali sei e mezzo, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato dell'edificio sopra menzionato, distinta con il numero 27 e della superficie catastale di 3,9 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 27, categoria A/2;
- Vano Garage al piano primo sotto strada dell'edificio "C" sopradetto, distinto con il numero 34, della superficie catastale di circa 18 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 34, Categoria C/6

Sulla scorta degli atti di pignoramento e delle produzioni ipocatastale contenute nel fascicolo, il sottoscritto CTU ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Caltagirone, il Catasto Edilizio Urbano e l'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU previo avviso alle parti tramite PEC del 29/10/2020, e tramite raccomandata A/R inviata al debitore esecutato convocava l'inizio delle operazioni peritali e pertanto dà appuntamento alle parti per il giorno 16/11/2020 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto del procedimento. Alla predetta data il CTU si recava sui luoghi, accompagnato da un testimone dello scrivente; sul luogo è convenuto l'avvocato Marco Ossino in qualità di CUSTODE nominato dal Tribunale di Caltagirone in data 23/09/2020 con il quale ci siamo recati sui luoghi oggetto del pignoramento e vista la possibilità di accedere e visionare i luoghi si è proceduto alle operazioni peritali effettuando rilievi metrici e redigendo apposito allegato fotografico degli immobili.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*) e relativo rilievo fotografico (*Allegato n. 2*).

4.1 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la



compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Esaminati gli atti della procedura, lo scrivente CTU ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del Codice di procedura civile.

Nello specifico si è accertato che il creditore precedente ha proceduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva in merito alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano per intero di proprietà del debitore esecutato che risulta essere separato (separazione consensuale);

Ispezione ipotecaria effettuata dal titolo dell'originaria provenienza al giorno dell'aggiornamento del 25/03/2019;

- Al ventennio pieno proprietario dei beni oggetto di esecuzione è il signor
in forza di atto di assegnazione formale di alloggio cooperativo in data 03/07/1989 n. 34072 di repertorio del notaio Gaetano Cammarata trascritto presso l'ufficio del territorio servizio di pubblicità immobiliare da Catania in data 25/07/1989 ai n.ri 25517/20046;
- Con atto di compravendita del 15/03/2006 n. 4766/993 di repertorio del notaio Balestrazzi Giuseppe trascritto presso il competente Ufficio del territorio, ufficio provinciale di Catania in data 18/03/2006 ai n.ri 18941/10540 il signor
ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione al signor.
- Con atto di compravendita del 15/06/2010 n. 45464/26777 di repertorio del notaio Cannizzo Marco trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania in data 29/06/2010 ai n.ri 38081/22701 il signor
ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione al signor

Nel ventennio in esame sui beni oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il giorno 29/06/2010 ai n.ri 38082/9499 a favore di
on sede a Milano contro il signor a
garanzia di mutuo concluso con atto in data 15/06/2010 n. 45647/26778;
- Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone n. 20 di repertorio in data 7/01/2019 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Catania in data 26/02/2019 ai n.ri 6997/5169 a favore della
con sede a Milano



5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. **5.1 Risposta al quesito 1):** *“Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali”*

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i beni pignorati sono composti dai seguenti cespiti:



- Appartamento per civile abitazione, al terzo piano della scala B, composto da vani catastali sei e mezzo, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato dell'edificio sopra menzionato, distinta con il numero 27 e della superficie catastale di 3,9 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 27, categoria A/2;
- Vano Garage al piano primo sotto strada dell'edificio “C” sopradetto, distinto con il numero 34, della superficie catastale di circa 18 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 34, Categoria C/6

5.1 Risposta al quesito 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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'operazione 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, soffitti in comune, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). 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.”*

I beni oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultavano occupati dallo stesso debitore esecutato.

Immobili facenti parte dell'edificio denominato “La Cittadella” sito in Caltagirone (CT), via Diodoro Siculo n. 1 (catastalmente via Tenente Cataldo snc) e precisamente:

Appartamento per civile abitazione, al terzo piano della scala B, composto da vani catastali sei e



mezzo, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato dell'edificio sopra menzionato, distinta con il numero 27 e della superficie catastale di 3,9 mq. L'appartamento confina da tre lati con il cortile condominiale e da un lato con il vano scale e con proprietà , salvi altri e più esatti confini.

La cantina, invece, confina da un lato con un piccolo corridoio di servizio con proprietà o aventi causa da un lato e con proprietà o aventi causa dall'altro, salvi altri e più esatti confini.

In catasto il suddetto appartamento si identifica al Foglio 139, Particella 470, sub 27, piano terzo – scala B, zona censuaria unica, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 6,5, superficie catastale 117 mq, Rendita 469,98 Euro.

Vano Garage al piano primo sotto strada dell'edificio “C” sopradetto, distinto con il numero 34, della superficie catastale di circa 18 mq, confinante con spazio condominiale verso l'edificio “A”, con proprietà o aventi Causa e con proprietà o aventi causa, salvi altri e più esatti confini.

In catasto il suddetto vano garage si identifica al Foglio 139, Particella 470, sub 34, Piano primo sottostrada, Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita 74,37 Euro.



Gli immobili oggetto di procedimento sono ubicati in una zona periferica della città di Caltagirone comunque molto frequentata e vi si arriva percorrendo la via Mons. Mario Sturzo, svoltando a destra ed imboccando la via Tenente Cataldo per circa 200 m per poi svoltare sulla sinistra ed imboccare la via Diodoro Siculo. Percorrendo la stessa per circa 150 m sulla sinistra si arriva al civico 1 dove si trovano i suddetti immobili oggetto di procedimento.

Accedendo dal cancello principale si entra nel cortile condominiale e percorrendo lo stesso per circa 50 m si arriva al portone di ingresso della palazzina B dove al terzo piano si trova l'appartamento in questione. La palazzina non è dotata di un vano ascensore. Accedendo all'interno dell'appartamento ci si ritrova in un corridoio e percorrendolo si accede direttamente alle camere che sono non eccessivamente grandi e ben illuminate visto che ciascuna è dotata di una propria apertura (balcone o finestra). L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico funzionanti; il riscaldamento avviene grazie alla presenza di una caldaia a metano anch'esso funzionante.

Le planimetrie catastali in possesso corrispondono a quello visionato durante il sopralluogo e di conseguenza non si sono riscontrate modifiche della disposizione degli spazi interni.

In conclusione si può affermare che l'appartamento oggetto di procedura si trova in buone condizioni strutturali e di manutenzione, non si è riscontrata la necessità di interventi urgenti ed allo stato attuale è perfettamente abitabile. All'interno della stessa palazzina ma al piano interrato si trova la cantina di pertinenza esclusiva del debitore esecutato che si identifica con il numero 27. Si tratta comunque di una piccola stanza di circa 3,9 mq senza finestre o punti luce che viene utilizzata come ripostiglio.

Il vano garage invece, è ubicato al primo piano sotto strada della palazzina C e si identifica con il numero 34; è costituito da un unico ambiente di circa 18 mq, anch'esso privo di finestre o punti luce. Si trova in buone condizioni strutturali, di manutenzione e non necessita di interventi urgenti. Al momento del sopralluogo e a dire del debitore esecutato lo stesso viene utilizzato come deposito. Anche in questo caso la planimetria catastale corrisponde con quanto visionato al momento del sopralluogo.

5.1 Risposta al quesito 3): *“Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2/09/1967 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;”*



Dalla lettura dei fascicoli e dalle indagini svolte è emerso che gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 04/04/1980 n. 51 e successive varianti del 25/01/1984 n. 26 e del 28/08/1984 n. 318.

5.1 Risposta al quesito 4): *“accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della repubblica 6/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del decreto del presidente della repubblica 6/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in nessun 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*

Dalla lettura dei fascicoli e dalle indagini svolte è emerso che gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 04/04/1980 n. 51 e successive varianti del 25/01/1984 n. 26 e del 28/08/1984 n. 318.

Il relativo certificato di agibilità/abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 24/04/1985.

5.1 Risposta al quesito 5): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”*

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3) rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 11/01/2021 si evince che gli immobili oggetto del procedimento ricadono in zona B3 (aree residenziali pubbliche sature) del vigente P.R.G.

5.1 Risposta al quesito 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 innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando in caso negativo, i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre, sempre quantificandone i costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa 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 e 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:

- *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati nel pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene;*
- *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”;*

Dalla lettura degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia risultano essere:

- Appartamento per civile abitazione, al terzo piano della scala B, composto da vani catastali sei e mezzo, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato dell'edificio sopra menzionato, distinta con il numero 27 e della superficie catastale di 3,9 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 27, categoria A/2;
- Vano Garage al piano primo sotto strada dell'edificio “C” sopradetto, distinto con il numero 34, della superficie catastale di circa 18 mq, censito al Foglio 139, particella 470, sub 34, Categoria C/6

I suddetti dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, per cui non si riscontra difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

5.1 Risposta al quesito 7): *“Ad appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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:*

- *Se la quota in titolarità del debitore 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 di singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento;

- *Laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quello disposto dall'art. 577 c.p.c e dall'art. 846 c.c e della legge 3/06/1940 n. 1078;*
- *Fornirà altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise”;*

Dalla lettura della documentazione dell'Agenzia del Territorio si evince che al momento del pignoramento (atto pignoramento del 31/12/2018) la parte esecutata era intestataria per intero degli immobili stessi in forza ad atti regolarmente trascritti, nello specifico:

- di atto di assegnazione formale di alloggio cooperativo in data 03/07/1989 n. 34072 di repertorio del notaio Gaetano Cammarata trascritto presso l'ufficio del territorio servizio di pubblicità immobiliare da Catania in data 25/07/1989 ai n.ri 25517/20046;
- Con atto di compravendita del 15/03/2006 n. 4766/993 di repertorio del notaio Balestrazzi Giuseppe trascritto presso il competente Ufficio del territorio, ufficio provinciale di Catania in data 18/03/2006 ai n.ri 18941/10540 il signor _____ ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione al signor _____.
- Con atto di compravendita del 15/06/2010 n. 45646/26777 di repertorio del notaio Cannizzo Marco trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania in data 29/06/2010 ai n.ri 38081/22701 il signor _____ ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione al signor _____.

5.1 Risposta al quesito 8): *“Verifichi 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 o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”;*

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di pignoramento:



- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il giorno 29/06/2010 ai n.ri 38082/9499 a favore di _____ con sede a Milano, Codice Fiscale 05774590961 contro il signor _____ a garanzia di mutuo concluso con atto in data 15/06/2010 n. 45647/26778 d repertorio, al tasso di interesse annuo del 2,82%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale;
- Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone n. 20 di repertorio in data 07/01/2019 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 26/02/2019 ai n. 6997/5169 a favore di _____.

Elenco Sintetico delle Formalità

- Iscrizione contro del 06/12/2002 – Registro Particolare 6565 Registro Generale 46090 Pubblico Ufficiale Riggio Giuseppe – Repertorio 8370 del 03/12/1982
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione contro del 10/02/2004 – Registro Particolare 1298 – Registro generale 6304 Pubblico Ufficiale Riggio Giuseppe – Repertorio 35647 del 23/01/1984
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

5.1 Risposta al quesito 9): *“A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 (es, 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, ecc) l'esperto deve:*



- Indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (es. agenzia immobiliare con sede in.....);
- Precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- Precisare in maniera sufficientemente dettagliata la modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

L'esperto inoltre potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. 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";

Dalle descrizioni sopra espresse, considerando l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, la superficie dei criteri di stima determinati al paragrafo 4.1, il particolare momento storico che si sta attraversando e la superficie catastale, la stima è avvenuta effettuando delle indagini di mercato su compravendite di beni simili a quello oggetto di perizia ubicati nelle vicinanze e sulla base di informazioni raccolte presso gli uffici territoriali competenti e le agenzie immobiliari.

Fatte le dovute comparazioni del caso e alla luce di quello sopra esposto, lo scrivente CTU ha attribuito un probabile valore medio di mercato di circa 700,00 €/mq per quanto riguarda l'appartamento e di circa 500,00 €/mq per quanto riguarda il vano garage.

Tutto ciò considerato e premesso, viene stimato il più probabile valore di mercato in circa € 90.900,00.

La cifra sopra riportata è scaturita dai calcoli come di seguito riportati:

- Appartamento con annessa cantina, Cat. A/2 (Comune Caltagirone) 117 mq circa:

$$117 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 81.900,00 \text{ € Circa}$$

- Vano Garage, Cat. C/6 (Comune Caltagirone) 18 mq circa

$$18 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 9.000,00 \text{ € Circa}$$

TOTALE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

90,900,00 €

(DICONSI NOVANTAMILANOVECENTO,00 EURO CIRCA)

5.1 Risposta al quesito 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 Erariale";

Dai sopralluoghi, dall'esame degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano preferibilmente vendibili in un unico lotto considerando il fatto che ci si trova all'interno di un complesso residenziale, anche se non si esclude, considerando il fatto che i due immobili oggetto di procedimento sono fisicamente staccati e completamente indipendenti l'uno dall'altro, l'eventuale possibilità di procedere ad una vendita separata degli stessi.

5.1 Risposta al quesito 11): *"Ad accertare lo stato di possesso del bene con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il 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 di un 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 compreso i vincoli derivati dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi 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 fatta affrancazione da tale 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";*

Dall'esame degli atti e dei documenti presenti in fascicolo, appare evidente gli immobili oggetto di perizia (appartamento e vano garage) sono attualmente occupati dal debitore esecutato che vi abita in quanto trattasi di prima casa.

Da ciò deriva che i beni oggetto di perizia non sono gravati di censo.

Considerando quanto accertato al momento del sopralluogo e a dire del debitore esecutato l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ivi comprese quelle condominiali dei beni oggetto di perizia sono di circa 1.000,00 Euro.



5.1 Risposta al quesito 12): *“Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”*

Dalla lettura degli atti e da ricerche fatte presso gli Enti pubblici non risulta che gli immobili oggetto del procedimento siano gravanti da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5.1 Risposta al quesito 13): *“Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”;*

Si allega alla presente relazione tecnica di stima idonea planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento (Allegato 4) e di idonea documentazione fotografica (Allegato 2).

5.1 Risposta al quesito 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”;*

Dalla lettura degli atti è emerso che i beni oggetto di perizia risultano essere:

Appartamento per civile abitazione, al terzo piano della scala B, composto da vani catastali sei e mezzo, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato dell'edificio sopra menzionato, distinta con il numero 27 e della superficie catastale di 3,9 mq. L'appartamento confina da tre lati con il cortile condominiale e da un lato con il vano scale e con proprietà , salvi altri e più esatti confini.

La cantina, invece, confina da un lato con un piccolo corridoio di servizio con proprietà o aventi causa da un lato e con proprietà o aventi causa dall'altro, salvi altri e più esatti confini.

In catasto il suddetto appartamento si identifica al Foglio 139, Particella 470, sub 27, piano terzo – scala B, zona censuaria unica, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza vani 6,5, superficie catastale 117 mq, Rendita 469,98 Euro.

Vano Garage al piano primo sotto strada dell'edificio “C” sopradetto, distinto con il numero 34, della superficie catastale di circa 18 mq, confinante con spazio condominiale verso l'edificio “A”, con proprietà o aventi Causa e con proprietà o aventi causa, salvi altri e più esatti



confini. In catasto il suddetto vano garage si identifica al Foglio 139, Particella 470, sub 34, Piano primo sottostrada, Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita 74,37 Euro.

Si è attribuito un probabile valore di mercato di circa 700,00 Euro/mq per quanto riguarda l'appartamento; invece si è attribuito un valore medio di mercato di circa 500,00 Euro/mq per quanto concerne il vano garage.

Inoltre come descritto al punto 10 si consiglia l'eventuale vendita dei beni oggetto di perizia in un unico lotto anche se non si esclude l'eventuale possibilità di procedere alla realizzazione di due lotti visto che la natura degli immobili in questione lo consente.

5.1 Risposta al quesito 15): *"Verificare in relazione a ciascun bene pignorato, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e in caso positivo provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica secondo la normativa vigente in materia";*

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati sopra riportati e dall'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato oggetto di perizia risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica.

Lo scrivente CTU, nella qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 21477, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "G". (*Allegato n. 6*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.1 Risposta al quesito 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 rilevare l’identità di quest’ultimo o di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”;*

Si allega alla presente perizia di stima una versione della stessa redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali 7/2/2008 (G.U n. 47 del 25/2/2008).

5.1 Risposta al quesito 17): *“Ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’art. 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, secondo lo specifico modello allegato al presente decreto”;*

Si allega alla presente relazione di stima il Modello Riepilogativo Sintetico.

Nella speranza di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede Il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte, si resta comunque a disposizione, qualora lo ritenesse necessario, del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o ulteriori indagini.



Elenco Allegati

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato 4: planimetrie e visure catastali;
- Allegato 5: visure ipotecarie.
- Allegato 6: Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Caltagirone li, 15/01/2021



IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

