Dott. Ing. Glene Sanalitro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 2/24

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO

CTU nominato in data 10/07/2024

Caltagirone, lì 06/02/2025

Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalitro

Sanalitro
Glene
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania
Ingegnere
06.02.2025 19:51:34 GMT+01:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

RELAZIONE DI STIMA **3**

PREMESSA **3**

OPERAZIONI PERITALI **7**

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE **8**

Controlli preliminari A e B 8

Controllo preliminare C 9

QUESITO N. 1 9

QUESITO N. 2 11

QUESITO N. 3 17

QUESITO N. 4 17

QUESITO N. 5 18

QUESITO N. 6 18

QUESITO N. 7 19

QUESITO N. 8 19

QUESITO N. 9 20

QUESITO N. 10 26

QUESITO N. 11 27

QUESITO N. 12 27

QUESITO N. 13 27

QUESITO N. 14 27

QUESITO N. 15 28

QUESITO N. 16 28

QUESITO N. 17 28

CONCLUSIONI **29**

ALLEGATI **30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 10/07/2024 il Giudice Esecutore del Tibunale di Caltagirone, Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 2/24**, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalitro e le conferiva incarico di stima sottoponendo i seguenti quesiti:

Controllo della completezza della documentazione:

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

In particolare, l'esperto deve precisare:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:
1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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.). 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 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 gia' 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In 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.

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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".

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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-

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto.

Il G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 12/07/2024, oltre una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione di stima.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire atti relativi al fabbricato in cui è ubicato il bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, ad effettuare le necessarie visure catastali, a confrontare la documentazione acquisita e gli atti depositati del creditore procedente con lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo.

Entro i termini sopra indicati, la sottoscritta, pertanto, si impegnava ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito della convocazione notificata dal custode alle parti (si veda Allegato 1), in data 03/10/2024, la sottoscritta CTU, alla presenza di uno dei debitori esecutati e dello stesso custode, ha effettuato un sopralluogo al fine di ispezionare l'immobile oggetto della procedura di che trattasi. Il verbale di sopralluogo è riportato in Allegato 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In occasione della detta visita, la sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate.

A seguito di formale istanza presso il Comune di Caltagirone, la sottoscritta ha potuto confrontare quanto rilevato in sede di soprallugo con gli elaborati in atti. Ha, inoltre, effettuato le necessarie visure catastali ed a ha esaminato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni graventi sul bene pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Controlli preliminari A e B

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

[…]

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

[…]

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

Il creditore procendente ha depositato, oltre alle risultanze della ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto in data dal Notaio dottor la quale certifica la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

continuità della trascrizione ventennale, attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

Controllo preliminare C

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. […]

Poiché non prodotti del creditore, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati che risultano coniugati tra di loro in regime di separazione legale dei beni a decorrere dalla data del matrimonio avvenuto in data (Allegato 10).

QUESITO N. 1

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dall'esame degli atti acquisiti, il bene pignorato consiste in:

Abitazione in Caltagirone (CT), **Via Circonvallazione, 196, piano 2**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 86**, **part. 303**, **sub. 3**, categoria **A/3**[a)], classe 6, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 93**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 85, superficie commerciale mq 85 oltre mq 32 di ballatoio e terrazze, Rendita catastale Euro 209,17**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1 - Vista satellitare

Figura 2

Vista del terrazzino sulla via Circonvallazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 3 – terrazzino sulla via Circonvallazione

Figura 4 – Soggiorno

Figura 5 – Cucina

QUESITO N. 2

provveda l'esperto ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

L'alloggio al piano secondo costituisce ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato risalente agli anni '50 del secolo scorso; ad esso si accede da scala comune al civico 196 della via Circonvallazione ed ha ingresso posto al piano primo del detto fabbricato. Dall'ingresso, attraverso un piccolo vano scala, si accede al piano secondo dove si sviluppa l'intero alloggio che si compone di un vano centrale sul quale si aprono da un lato la cucina, un piccolo vano ed una camera da letto, dall'altro, disimpegnati da un antibagno, un servizio igienico ed un ripostiglio.

Su prospetto principale, che si affaccia sulla via circonvallazione, con esposizione nord-est, si trova un terrazzino al quale si accede, attraverso porte finestra, sia dal vano centrale che dalla cucina; sullo stesso terrazzino si trovano la finestra del bagno e la finestra del piccolo vano adiacente alla cucina; sul lato sud-ovest si trova un ulteriore piccolo terrazzino al quale si accede dalla camera da letto attraverso una porta finestra.

Le strutture portanti appaiono miste, in muratura, c.a. e tondoni di legno di cui è costituita la tettoia di copertura di una parte del terazzino sulla via Circonvallazione, la copertura è a falde inclinate, gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, tutti gli ambienti appaiono dotati di controsoffitto.

In generale l'immobile si trova in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, vi sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sia dal tetto che dalle terrazze con segni di risalita di umidità e diffuse muffe sui soffitti e sulle pareti.

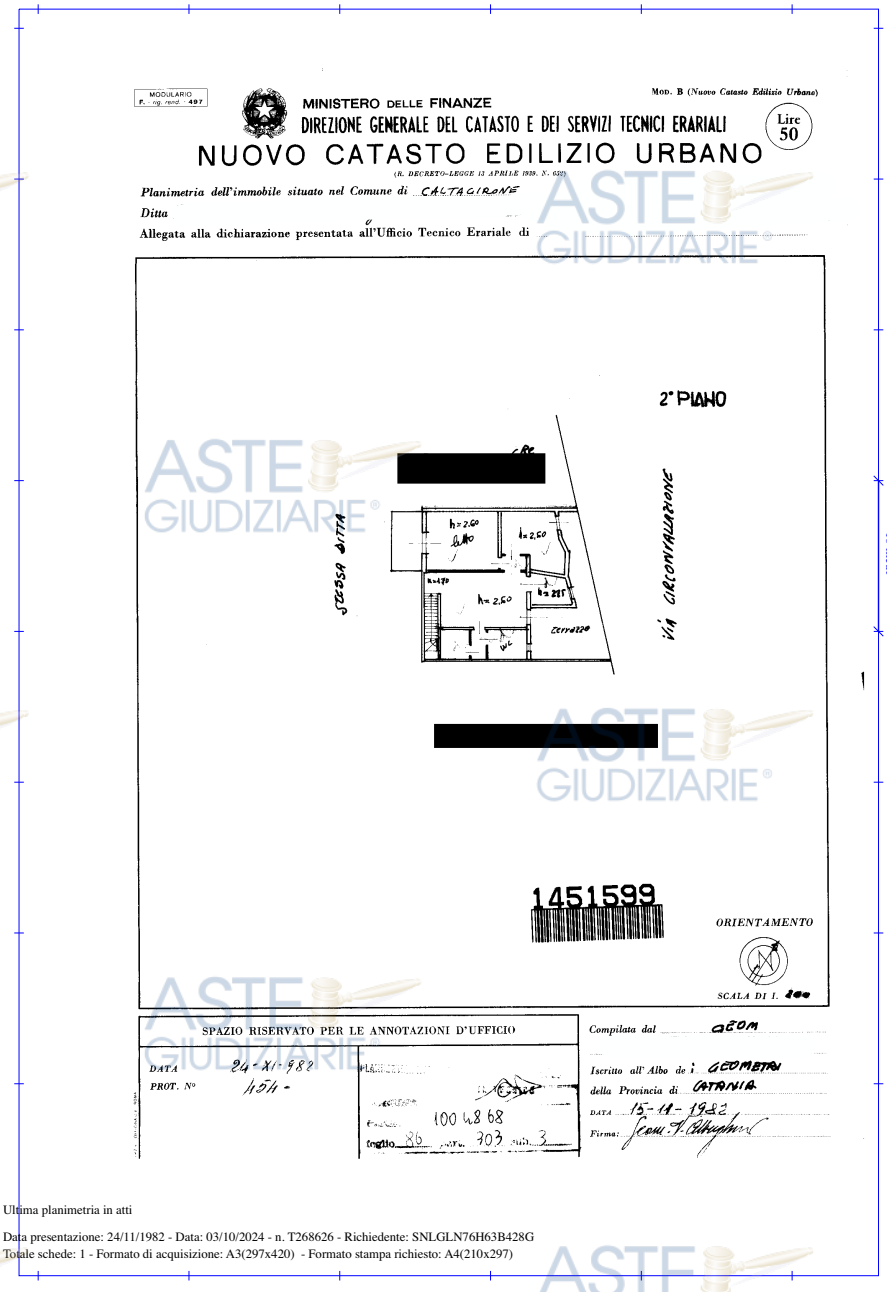
E' presente un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a radiatori in alluminio, dotato di caldaia murale a gas collocata all'esterno, sul muro esterno della camera da letto che affaccia sul terrazzino lato sud-ovest; la scrivente non ha notizia della funzionalità e conformità alla normativa vigente del detto impianto di riscaldamento; di questo si è tenuto conto nella redazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'APE allegata alla presente relazione di stima.

Ai fini dell'imponibilità IVA, gli immobili pignorati rientrano nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA**.

Nella figura seguente viene riportata la planimetria catastale dell'immobile ed alcune foto degli interni e degli esterni.


Data presentazione: 24/11/1982 - Data: 03/10/2024 - n. T268626 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALTAGIRONE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

2° PIANO

[redacted]

SCESSA DITTA

VIA CIRCONVALLAZIONE

h=2,50

h=2,50

h=2,50

h=2,50

h=2,85

Terrazzo

[redacted]

1451599

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24-XI-982

PROT. N° 454 -

100 48 68

Foglio 86 part. 303 sub. 3

Compilata dal GEOM

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di CATANIA

DATA 15-11-1982

Firma: Geom. A. Albuquerque

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2024 - Comune di CALTAGIRONE(B428) - < Foglio 86 - Particella 303 - Subalterno 3 >
VIA CIRCONVALLAZIONE n. 196 Piano 2

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/11/1982 - Data: 03/10/2024 - n. T268626 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 6 – Planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 7 – Camera da letto

Figura 8 – Terrazzino lato sud-ovest

Figura 9 – Sotto portafinestra della camera da letto: si nota che la pavimentazione esterna si trova a quota più alta rispetto al pavimento interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 10 – Cucina: si nota il controsoffitto danneggiato probilmente per effetto di infiltrazioni d'acqua dal tetto

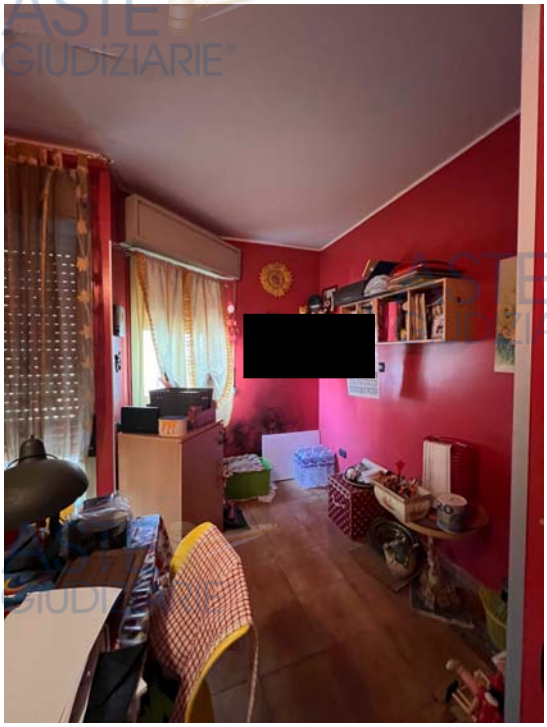


Figura 11 – Cucina: sul muro interno che da sulla terrazza è presente una evidente macchia di muffa

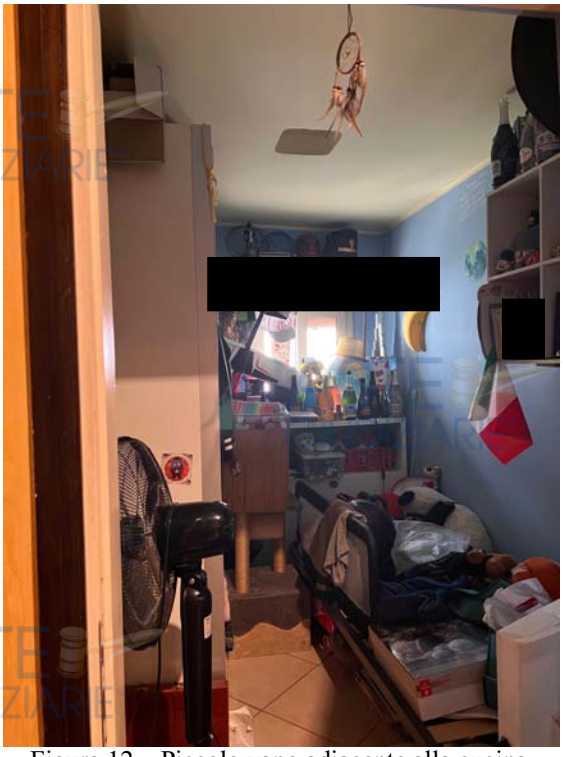


Figura 12 – Piccolo vano adiacente alla cucina

Figura 13 – Disimpegno tra la cucina e la camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

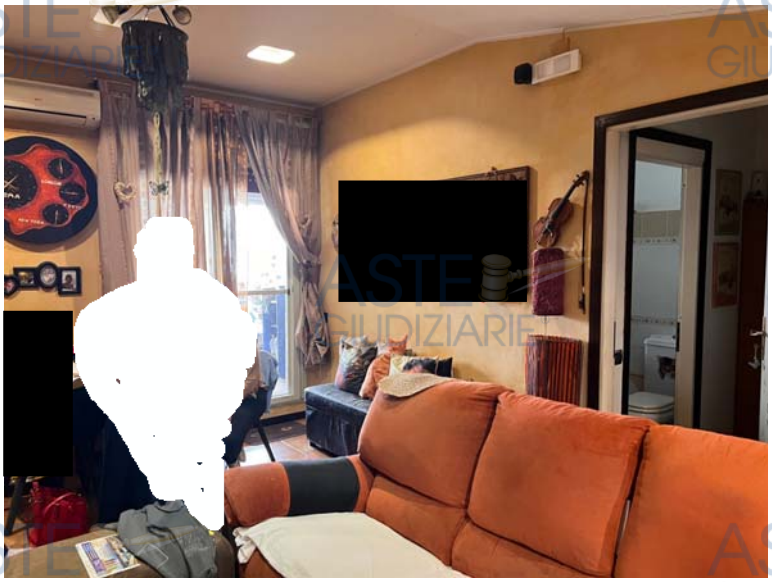


Figura 14 – Vano centrale: vista dall'ingresso verso il terrazzino

Figura 15 – Terrazzino lato cucina

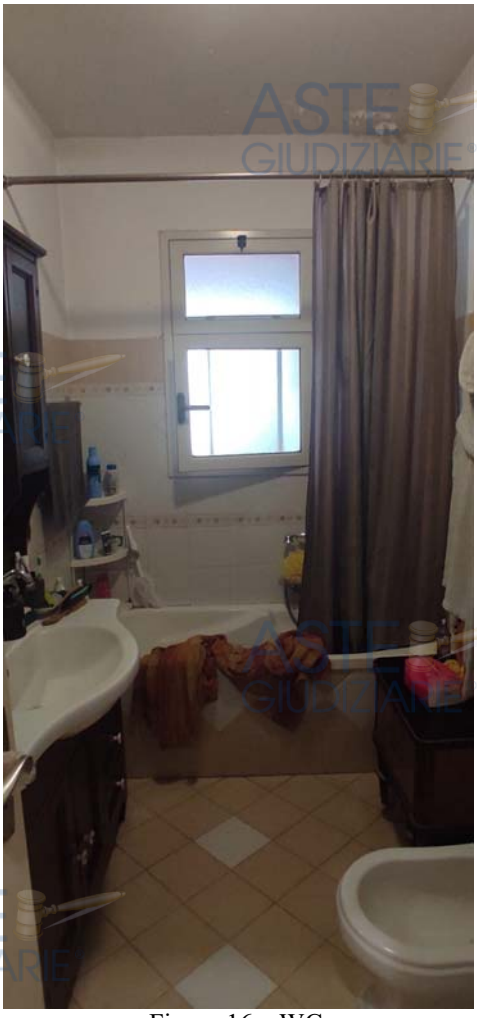


Figura 16 – WC

Figura 17 – Lavanderia/ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 22 – Terrazzino esterno lato cucina

Figura 23 – Terrazzino lato camera da letto, particolare del muro esterno e del parapetto lato nord-ovest

QUESITO N. 3

provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Da quanto dedotto dalla documentazione in atti e da quanto acquisito presso il Comune di Caltagirone, in particolare dell'unica pratica urbanistica che è stato possibile acquisire, datata 1954 "*Progetto per la costruzione di nuova Casa in Via Circonvallazione di proprietà dei sigg.* […] *omissis*, che riguarda un edificio a n. 2 piani fuori terra, piano terra e piano primo, non essendo stata presentata alcuna ulteriore necessaria istanza per l'edificazione del piano secondo in questione, istanza necessaria anche in data anteriore al 2 settembre 1967 poiché trattasi di centro storico oggetto di piano di fabbricazione già antecedente, non ci sono elementi oggettivi per poter accertare che l'ampliamento in sopraelevazione di cui si tratta sia effettivamente ante 1967. Il progetto sopra descritto viene riportato in Allegato 7.

QUESITO N. 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. […]

Per quanto detto in risposta al quesito n. 3, tenuto conto della tipologia costruttiva e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compositiva dall'alloggio oggetto di stima, che ha caratteristiche strutturali diverse rispetto al fabbricato sottostante, si può presuntivamente dire che il secondo piano sia stato edificato tra gli anni '70 e '80 del secolo scorso, in assenza di alcun titolo abilitativo, salvo uulteriori rimaneggiamenti e piccole modifiche successive (modifica delle aperture esterne rispetto alla planimetria catastale del 1982).

Al momento l'immobile risulta non sanabile perché non conforme allo strumento urbanistico vigente che vieta le sopraelevazioni in zona A2.4 – centro storico *"tessuti urbani di margine*,, del Piano Regolatore del Comune di Caltagirone:

art. 35 punto 5 delle Norme Tecniche di Attuazione

È fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti al fine di salvaguardare le visuali del paesaggio esistenti sia per chi guarda il centro storico da lontano sia per chi guarda dal centro storico le valli sottostanti.

Ai fini della stima del valore dell'immobile, pertanto, si è tenuto conto dei deprezzamenti per costi di demolizione e rettifica catastale (comunque necessaria poiché la planimetria in atti risulta parzialmente difforme allo stato dei luoghi).

QUESITO N. 5

provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente CTU ha acquisito da parte del **Comune di Caltagirone** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6) dal quale si rileva che l'area di sedime del fabbricato in cui si trova il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 86, part. 303, sub. 3, "*in parte ricade in sede viaria ... restante parte ricade in zona A centro storico* ***A2.4 – Tessuti urbani di Margine*****,, del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N.501/DRU del 26.04.2006.

QUESITO N. 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– 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. […]

Il bene pignorato risulta accatastato ed è così individuato:

Abitazione in Caltagirone (CT), **Via Circonvallazione, 196, piano 2**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 86**, **part. 303**, **sub. 3**, categoria **A/3**[a)], classe 6, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 93**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 85, superficie commerciale mq 85 oltre mq 32 di ballatoio e terrazze, Rendita catastale Euro 209,17**.

L'abitazione risulta leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale relativamente alle aperture della cucina chee pesenta una finestra non indicata in pianta; al fine di rettificare la planimetria catastale si stima la spesa di € 600,00 per compenso professionale ed oneri catastali.

QUESITO N. 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. […]

Come descritto nella certificazione notarile ex art. 567 depositata dal creditore procedente, all'atto di notifica del pignoramento, i debitori esecutati risultavano proprietari di ciascun bene pignorato (in ragione di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni).

QUESITO N. 8

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

Come meglio dettagliato nella già citata certificazione notarile, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dei debitori esecutati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"- pignoramento del 3 gennaio 2023 rep. 101 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 17 gennaio 2024 ai nn. 2851/2207, a favore di Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05368590260, credito di oltre interessi e spese, a carico .

Caltagirone (CT) Via Circonvallazione n. 196: CF foglio 86 mapp. 303 sub. 3 cat. A/3 (abitazione) vani 4,5 piano 2;

- -ipoteca volontaria iscritta ni data , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del .
di Caltagirone, a favore di con sede ni Ragusa c.f. domicilio ipotecario eletto: , per la complessiva somma di euro tasso interesse annuo 6,9% durata anni 20, a carico di a nato a Caltagirone .

Non risultano alla scrivente, inoltre, spese condominiali o altre spese comuni alla data della presente relazione. Tenuto conto della relazione ipocatastale in atti, l'abitazione non risulta, infine, gravata da censo, livello o altri diritti.

QUESITO N. 9

provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. […]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, poiché si tratta di un immobile non sanabile, a valle dell'analisi di stima, sono stati dedotti i costi di demolizione e ed i costi di rettifica catastale per difformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

E' stato considerato il lotto unico:

Abitazione in Caltagirone (CT), **Via Circonvallazione, 196, piano 2**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 86**, **part. 303**, **sub. 3**.

Si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo** (per **confronto diretto**)

Il valore di mercato del bene è stato determitato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2024, primo semestre (Allegato 8), moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

Vm = p x S

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per **frutto**)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Per ciascun bene si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei, detratti i costi di demolizione e per regolarizzazione catastale.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (abitazioni civili e locali commerciali), paragonabili a quelle degli immobili in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Glene Sanalitro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

LOTTO UNICO - ABITAZIONE

Stima immobile per frutto

Canone mensile

Mensilità

Saggio Medio Commerciale

Interessi sulla cauzione

Reddito ***P***adronale ***L***ordo

		% RPL
Quote di manutenzione		10%
Spese di amministrazione/condominiali		3%
Sfitto ed inesigibilità		2%

Imu

Rendita catastale	€	*209,17*
Valore catastale	€	*35.140,57*
Aliquota comune di Caltagirone		*1,06%*

Interessi di anticipazione

Spese di ***p***arte ***p***adronale

Reddito Capitalizzabile (BF)

Saggio di Capitalizzazione

Valor Capitale

Stima immobile per comparazione diretta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Glene Sanalitro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2024 sem. 1- valori massimi

Comune di Caltagirone B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

	Abitazioni di tipo economico	Valore
		Superficie
	Valore immobiliare	

Valore medio tra a) e b) **Valore**

DEPREZZAMENTI

Costi di demolizione

Prezzario Lavori Pubblici Regione Sicilia 2024

Voce SIC24_1.3.1

Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore

Si considerano vuoto per pieno mc 290 x €/mc 17

Voce SIC24_1.3.5

trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 - 1.3.2 - 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.
- per ogni m3 e per ogni km

mc 290 x €/mc x km 0,53 x 5

Oneri conferimento a discarica autorizzata

Si considera un peso specifico medio di kg/mc 500

mc 290 x kg/mc 500 x 0,010 €

Compensi professionali ed oneri vari

Costi di regolarizzazione catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Glene Sanalitro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Valore immobiliare al netto dei d

Valore imm

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*		435,00 €/mq	A
Valore locazione		€ 1.853,00	B
Superficie Immobile (sup lorda)**		101 mq	C
Saggio = B / (A x C)		4,218%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)		-0,928%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)		1,687%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)		0,127%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)		-0,337%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	—	0,127%	
Età dell'edificio (+/-0,20%)		0,422%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)		0,169%	
Saggio di Capitalizzazione		5,483%	

* si considera il valore massimo dichiarato abitazioni civili (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 1)

** superficie commerciale più superficie ballatoi e terazza al 50% = 85 mq + 32 mq/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note

1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2024 semestre 1

2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in btp a sei anni (Gennaio 2025)

3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate

4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)

$$\sum_{8}^{1} ma = ma(12 + 6{,}5i)$$

5 quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture)

6 Spese annue parti comuni

7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%

8 spese per tassa IMU

9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.

10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 primo semestre)

11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

QUESITO N. 10

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

Come descritto in risposta al quesito 9, l'immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto come di seguito descritti:

LOTTO UNICO: Abitazione in Caltagirone (CT), **Via Circonvallazione, 196, piano 2**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 86**, **part. 303**, **sub. 3**, categoria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A/3[a)], classe 6, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 93**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 85, superficie commerciale mq 85 oltre mq 32 di ballatoio e terrazze, Rendita catastale Euro 209,17**.

Il valore di stima è stato determinato in:

LOTTO UNICO-
APPARTAMENTO
Valore immobiliare arrotondato **€ 23.128,00**

QUESITO N. 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; […]

L'immobile risulta occupato ed ultilizzato dai debitori esecutati.

QUESITO N. 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La planimetria catastale viene riportata in Allegato 4, l'estratto di mappa catastale è in Allegato 5.

La documentazione fotografica interna ed esterna è consultabile in Allegato 9.

QUESITO N. 14

Provveda l'esperto 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La descrizione schematica del lotto secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita viene depositato in Allegato 11.

QUESITO N. 15

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

Il bene pignorato, che consiste in un appartamento per civile abitazione, è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

Peranto la scrivente, iscritta nell'elenco dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 4907, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che, inviato al Catasto Energetico della Regione Siciliana, è stato acquisito con il codice identificativo **20250205-087011-30532** (Allegato 12).

QUESITO N. 16

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

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 17

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip.,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo specifico modello allegato al presente decreto.

La sottoscritta CTU, di concerto con il custode che ha fornito il necessario ausilio tecnico-giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ha redatto la check list dei controlli eseguiti sulla documentazione che viene riportata, secondo lo specifico modello indicato dal Giudice dell'Esecuzione, in Allegato 11.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un unico lotto indivisibile:

LOTTO UNICO: Abitazione in Caltagirone (CT), **Via Circonvallazione, 196, piano 2**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 86**, **part. 303**, **sub. 3**, categoria **A/3**[a)], classe 6, consistenza catastale **4,5 vani**, superficie catastale totale **mq 93**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 85, superficie commerciale mq 85 oltre mq 32 di ballatoio e terrazze, Rendita catastale Euro 209,17**.

L'appartamento, pressoché conforme dal punto di vista catastale tranne che per alcune aperture non rappresentate in planimetria, non risulta legittimo dal punto di vista urbanistico perché non è stato possibile acquisire alcun elemento oggettivo che ne certifichi la data di costruzione per la quale si sarebbe dovuto ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale anche in data antecedente al 2 settembre 1967.

Esso oggi non risulta sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non sono state altresì presentate istanze di condono.

Le condizioni generali del bene sono mediocri a causa di infiltrazioni d'acqua sia dal tetto che per risalita di umidità dalle terrazze, della presenza di diffuse muffe, delle caratteristiche strutturali e rifiniture di media qualità.

Il valore del bene, determinato considerando i deprezzamenti per costi di demolizione e rettifica catastale, viene di seguito riportato:

LOTTO UNICO-
APPARTAMENTO
Valore immobiliare arrotondato **€ 23.128,00**
(*diconsi euro ventitremilacentoventotto/00*)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

Allegato 1	Convocazione sopralluogo
Allegato 2:	Verbale di sopralluogo del 03/10/2024
Allegato 3:	Visura catastale storica
Allegato 4:	Planimetria catastale
Allegato 5:	Estratto di mappa catastale
Allegato 6:	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato 7:	Progetto – Parere favorevole del 27 luglio 1954
Allegato 8:	Valori Immobiliari OMI Banca dati 2024 semestre 1;
Allegato 9:	Documentazione fotografica;
Allegato 10:	Certificati di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori esecutati
Allegato 11:	Descrizione schematica del lotto;
Allegato 12:	APE-Attestato di Prestazione Energetica

Caltagirone, lì 06/02/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009