

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 42/2023.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto del 01/03/2024 la S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia
Speciale, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Catania al n. 3103,
esperto per la stima dei beni pignorati.

MANDATO

L'ESPERTO:

- Deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito
dei certificati della conservatoria dei RR.II.sulle iscrizioni e trascrizio-
ni gravanti sul bene pignorato.

Provveda :

1. All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pi-
gnoramento, compresa 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 dpr 633/1972 e se la
vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immo-
bili 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 dettagliata-
mente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, ca-
ratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini
e dei dati 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n 47, ovvero dall'articolo 46,



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2021 n.

380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri eco-

nomici 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 bene 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 risultano o meno accatastati, quan-

tificando 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 de-

nuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per

l'acquisizione o predisposizione laddove mancante della relativa sche-

da 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 pi-

gnoramento indichi: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno

mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identifi-



cazione; 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 l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dei immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare: a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione procedendo all'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 dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078. c) fornirà, altresì, la valutazione dell'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 iscri-



zioni 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 in 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 dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima iva 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 insolite. 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 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: 1) indicare il no-

minativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immo-

biliare _____ con sede in _____); 2) precisare i dati for-

niti di ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massi-

mo comunicati da ciascun di essi); 3) precisare in maniera sufficien-

temente 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 pro-

cederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di

trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla re-

lazione di stima.

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 fra-

zionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debita-

mente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occu-

pato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con

particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data ante-

cedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base

ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e co-



munque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del con-

tratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rila-

scio, 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 celso, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazio-

ne da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia

di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli. Specifichi

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, non-

ché 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 espropria-
tiva per pubblica utilità.

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazio-
ne 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 occupa-



zione 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 nel caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

16. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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 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. 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 fogli riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto di nomina.

PREMESSA

Dalla lettura della documentazione acquisita nel fascicolo della procedura n. 42/2023, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile. L'immobile pignorato è uno e la certificazione notarile



	risale al ventennio antecedente l'atto di pignoramento. Non sono stati deposi-	
	tati l'estratto catastale attuale ne storico ma solo la nota di trascrizione del	
	pignoramento. I dati catastali dell'immobile sono riportati nella certificazione	
	notarile. Non è stato depositato il certificato di stato civile che si allega, dal	
	certificato risulta che il debitore è coniugato con la debitrice dal 20/09/2017	
	con nessuna annotazione.	
	Dal certificato di residenza storico risulta che il debitore dal 15/04/1983 di-	
	morava in via Via Palermo n. 25, dal 20/09/2007 in via Dell'Acqua n. 55, e	
	dal 28/05/2013 in via del Nord n. 13. Mentre la debitrice dal 16/01/1986 per	
	immigrazione da Fossano prat. 3 dimorava in via Circonvallazione n. 64, dal	
	20/09/2007 in via Dell'Acqua n. 55, e dal 28/05/2013 in via del Nord n. 13.	
	<u>RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.</u>	
	<i>1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento,</i>	
	<i>compresa dei confini e dei dati catastali;</i>	
	Il bene pignorato è un immobile posto su tre elevazioni nel comune di Pala-	
	gonia in via Del Nord n. 13, individuato al catasto fabbricati al foglio 23 par-	
	ticella 1145 .	
	<i>2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive</i>	
	<i>dell'immobile in relazione all'art. 10 dpr 633/1972 e se la vendita immobiliare sia</i>	
	<i>soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sus-</i>	
	<i>sistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo</i>	
	<i>già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descri-</i>	
	<i>zione del bene deve avvenire previo necessario accesso indicando dettagliatamen-</i>	
	<i>te: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche in-</i>	
	<i>terne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dei dati attuali, eventuali</i>	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

	24/04/2008 si è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 42 per il	
	secondo e terzo piano realizzati senza autorizzazione.	
	<i>4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto</i>	
	<i>3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso</i>	
	<i>l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa</i>	
	<i>ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazio-</i>	
	<i>ne. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai</i>	
	<i>sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.</i>	
	<i>380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione</i>	
	<i>di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della</i>	
	<i>quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conse-</i>	
	<i>guimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corri-</i>	
	<i>spondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che</i>	
	<i>l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si tro-</i>	
	<i>vino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 feb-</i>	
	<i>braio 1985 n 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della</i>	
	<i>Repubblica 6 giugno 2021 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del ti-</i>	
	<i>tolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli one-</i>	
	<i>ri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state</i>	
	<i>emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti</i>	
	<i>Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.</i>	
	Dal controllo presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che l'immobile	
	sito in via Del Nord n. 13 il piano terra e primo sono stati realizzati prima del	
	1967 successivamente nel 2008 è stato rilasciato concessione edilizia in sana-	
	toria n. 42 per il secondo e terzo piano . Dal sopralluogo si è riscontrata una	
	11	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	
	21/07/2009	

difformità tra la concessione rilasciata e lo stato dei luoghi, la difformità riguarda il piano terra che originariamente aveva una sola apertura grande con un unico ambiente grande e il piccolo bagnetto, oggi l'ingresso è stato diviso in due realizzando una finestra e porta di ingresso, all'interno troviamo come modifica la relazione di una parete in cui si trova la finestra adibita a camera da letto singola e il piccolo bagnetto. Detta modifica dovrà essere regolarizzata in comune con una scia in sanatoria pagando la sanzione di € 1.000,00 più i costi del tecnico per effettuate tutte le pratiche con un costo di € 1.500,00 più oneri fiscali e previdenziali e successivamente aggiornamento della planimetria catastale.

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

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica l'immobile individuato al foglio 23 particella 1145 ricade in zona B2 completamente e rientra entro il limite della bassa suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione sconsigliabile).

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 risultano 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. i relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposi-

	zione 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.	
	I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali. L'immobile risulta accatastato ma dovrà essere aggiornato dopo regolarizzazione urbanistica con un costo per il tecnico di €1.000,00 oltre oneri fiscali e previdenziali.	
	7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se	
	l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dei immobili	
	stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare: a) se la quota in titolarità	
	dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale	
	separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve	
	chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di	
	valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza	
	di progetto di divisione procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando	
	se sia necessario o meno il frazionamento. b) laddove l'immobile non sia divisibile,	
	l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di	
	13	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.

e dell'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 dif-

ficoltà di vendita di quote indivise.

Per quanto accertato l'atto di pignoramento è stato notificato ai coniugi.

L'immobile non è divisibile e si procederà alla stima dell'intero.

8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione ana-*

litica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel venten-

nio 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 in natura condominiale, che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta per l'intero in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione dei beni, pervenuto per atto di compravendita del 06/08/2008 di rep n. 3130/1554 notaio Ruggeri Cannata Andrea sede Militello in Val di Catania trascritto il 11/08/2008 n. 49682 RG e n. 32533 RP.

Nel ventennio risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Catania in data 06/08/2008 n. rep 3131/1555 per un capitale di euro 40.000,00 durata anni 20 ipoteca di € 60.000,00 a favore del [REDACTED] sede di Palermo domicilio eletto Palagonia via Vittorio Emanuele n. 86;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili trascritto presso agenzia del territorio di Catania in data 07/07/2023 registro particolare 25264 registro generale 33496 rep n. 488 del 26/06/2023 a favore di



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 dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro

quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima iva compresa la riduzione del valore di mercato praticata

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera

specificata e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanato-

ria, 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 spe-

cificazione 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 ce-

spite pignorato; dati osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entra-

te; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobi-

liari, studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: 1) indicare il nominativo

di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immobiliare _____

con sede in _____); 2) precisare i dati forniti di ciascun operatore (con in-

dicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) precisa-

re 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 pro-cederà a reperire i documenti di riferimento (segnata-

mente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati

alla relazione di stima.

Si passa a determinare il valore dell'immobile pignorato identificato al foglio
23 particella 1145.

Per la stima dell'immobile si è proceduto ad utilizzare i dati presenti nelle
quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono rappresentati i
valori sia per zona in cui si trovano che per tipologia, nel nostro caso

l'immobile si trovano ubicati nella zona B1 con tipologia A4 (abitazioni di
tipo economico) i cui valori per la zona rientrano con i valori della zona B1
che oscillano da un minimo di €/mq 280,00 ad un massimo di €/mq 370,00

considerato che l'immobile si presenta per il 50% in buone condizioni si
prende come riferimento il valore medio €/mq 325,00 .

Da ciò avremo € 325,00 x mq 116 = **€ 37.700,00** valore dell'immobile de-
traendo i costi di regolarizzazione per un importo di € 3500,00 avremo €
37.700-€ 3.500,00 = **€ 34.200,00.**

10) A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omoge-

nei, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valo-

re, la superficie ed i confini e procedendo se necessario e sempre previa autorizza-

zione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estima-

tiva dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Non si procede a formare nessun lotto in quanto l'immobile non è divisibile e
forma da solo un solo lotto.



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 pos-

sibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza

del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rila-

scio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispon-

denza 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 re-

steranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti inci-

denti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carat-

tere storico artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

celso, 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

sui suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di ma-

nutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già delibe-

rate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condo-

miniali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso

di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per quanto riguarda l'immobile posto in pignoramento e utilizzato dai debitori come abitazione principale. L'immobile pignorato essendo una abitazione singola non ha costi condominiali.

12) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pub-*

blica utilità.



Verrà prodotta perizia con la privacy separatamente per la pubblicazione.

17) Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla do-

cumentazione 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 di nomi-

na.

Elaborato prodotto separatamente alla perizia.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto si rimane a disposizione.

Caltagirone lì 18/10/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Nadia Speciale)

