



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 48-2019



Ill. mo Sig. Giudice dott. ssa **A.M. PATRIZIA CAVALLARO**

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati. Proc. Esecuzione Immobiliare n° 48/2019 R.G.E.

Ruolo: Generale delle espropriazioni immobiliari

Oggetto: Espropriazione immobiliare

Creditori:

• Sig.ra RAMETTA STEFANIA nata a Weisbaden (Germania) il 29/08/1986 e residente in

Grammichele in P.zza Fra Michele da Ferla nr.2;

* Importo del precetto € 62.371,42 (sessantaduemilatrecentosettantuno/42 euro)

* Atto di pignoramento per un importo di € 62.371,42 notificato da CAF S.p.A in qualità di mandataria di JULIET S.p.A. procuratirice di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. La notifica di pignoramento, come riportato nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo, è avvenuta in data 08.04.2019



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizione n.15 del 27/05/2019 Registro Generale

n.20193 e Registro Particolare n.15061.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Verbale di pignoramento immobili del 29.03.2019

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Perizia d'ufficio

Al sottoscritto, arch. Fabio Alba, con studio tecnico in Caltagirone alla Via Barletta nr.42, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Catania al n° 1431, nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento soprandicato, all'udienza del 04/06/2021

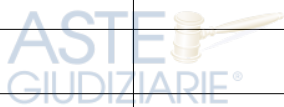
l'Ill.mo Giudice sottoponeva i quesiti di cui al mandato.

Accettato l'incarico, lo scrivente ha dovuto chiedere proroga a causa di mancato riscontro del procuratore del creditore procedente.

Eseguiti i necessari sopralluoghi, rilievi e ricerche, può riferire con la seguente relazione di stima.

IL C.T.U.

Firmato digitalmente





INDICE

1. <i>PREMESSA</i>	PAG.6
2. <i>CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567</i>	PAG.8
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE</i>	PAG.14
4. <i>ELENCO DELLE FORMALITA'</i>	PAG.33
5. <i>CONCLUSIONI</i>	PAG.34

ALLEGATO 1

- Check list lotto unico

ALLEGATO 2

- Stato di famiglia integrale della debitrice esecutata;

- Certificato di residenza della debitrice esecutata;

- Estratto per riassunto di matrimonio della debitrice esecutata;

ALLEGATO 3

- Titolo di provenienza, compravendita a rogito del notaio Cannizzo Marco in Catania, del 2/4/2010 rep. n. 45066 e racc n. 26367;

- Titolo di provenienza, vendita a rogito del Notaio Falcone in Vizzini, del 9/12/1993 rep.n.21913, racc.n. 10650.





ALLEGATO N.4

- Certificato di destinazione urbanistica;

- Attestazioni Ufficio Tecnico Comune di Vizzini;

ALLEGATO 5

- Planimetria catastale;

- Visura catastale storica;

- Estratto di mappa;

ALLEGATO 6

- Visura ipotecaria aggiornata;

ALLEGATO 7

- Rilievi fotografici;

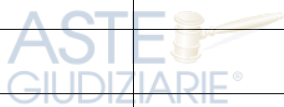
ALLEGATO 8

- APE relativo all'immobile rilevato in territorio del Comune di Vizzini al N.C.E.U. Fgl n. 80

part.lla n.3152 sub.1

ALLEGATO 9

- Verbale sopralluogo





1. PREMESSA

Lo scrivente arch. Fabio Alba ricevuto l'incarico di stima ha iniziato le prime ricerche, poi sospese per mancato riscontro della parte proponente.

Ripresa la consulenza, le difficoltà a reperire documenti ha reso necessario effettuare ricerche negli archivi di diversi uffici.

Completate le ricerche preliminari, previa comunicazione alle parti ed al custodene nominato nella procedura, veniva fissato sopralluogo per la data del 26/10/2021, poi rinviata a causa dell'allerta meteo. In seguito è stato predisposto altro sopralluogo per la data dell'11/11/2021 ore 15.30 e continuata in data 16/11/21.

Per comprendere al meglio l'origine del bene pignorato, quindi, effettuare le necessarie verifiche sulla completezza della documentazione (come richiesto all'art. 567 c.p.c.) si sono dovuti ricostruire i passaggi di proprietà che hanno interessato il bene pignorato, tenendo conto che l'immobile è pervenuto alla debitrice esecutata per atto di compravendita a firma del Notaio dott. Marco Cannizzo del 02/04/2010 (Repertorio n. 45066, Raccolta n.26367). Con quest'atto viene trasferita





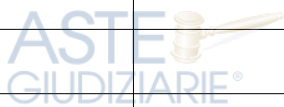
una casa per civile abitazione al piano terra e primo, composta da vani catastali tre e mezzo, con annesso orticello pertinente. In catasto al foglio n. 80 part.lla 3152 sub.1 Via Oracolo nn.26/28. La debitrice esecutata ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.



Il bene è pervenuto alla stessa in virtù dell'atto di vendita a rogito del Notaio dott. Nunzio Falcone di Vizzini in data 09/12/1993 e registrato a Caltagirone il 20/12/1993 n.2565 e successiva riunione dell'usufrutto.



Il bene pignorato, costituito da un immobile ubicato nel Comune di Vizzini alla Via Oracolo nn. 26 e 28 è composto da un vano terra con accesso diretto dalla strada. Caratterizzato da una stanza, un ripostiglio e da un piccolo bagno. Attraverso una scala esterna si raggiunge il primo piano, dove anche qui si trova un'unica stanza, un ripostiglio e da piccolo servizio igienico.





**2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART.567**

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

Nel fascicolo non è stata trovata alcuna visura ipotecaria ad eccezione di una copia della trascrizione del verbale di pignoramento. Il legale del creditore procedente ha prodotto un certificato notarile a firma del Notaio dott. Maurizio Lunetta, dal quale emergono le risultanze ipotecarie dal 01/01/1990 al 31/05/2019, di seguito elencate:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27.052019 ai nn.20193/15061, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.03.2019, Tribunale di Caltagirone, rep. n.315, a favore della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena--avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: -Abitazione di tipo economico (A3) in Vizzini foglio 80 particella 3152 sub.1





- *IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 06.04.2010 ai nn.22634/7126, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 02.04.2010 ai rogiti del Notaio Cannizzo Marco da Catania, rep. n°45067/26368, a favore della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.con sede in Siena-....- per un montante ipotecario di € 110.000,00 ed un capitale di € 55.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: - Abitazione di tipo economico (A3) in Vizzini foglio 80 particella 3152 sub.1*

2.1.1 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;

Nel fascicolo è presente una certificazione notarile che copre il periodo da che va dal 01.01.1990 al 31.05.2019.

2.1.2 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;

oppure

2.2 Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile che copre il periodo dal 1990 al 2019.

2.2.1 Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

A seguito di ricerche svolte dallo scrivente emerge che le date degli atti di acquisto sono:

- repertorio n.45066 raccolta n.26367 del 02/04/2010, relativo all'immobile rilevato al NCEU al fgl n.80, part.11a n.3152, sub.1 cat.A/3 in Vizzini alla Via Oracolo nn.26 e 28

- repertorio n.21913 raccolta n.10650 del 09/12/1993, relativo all'immobile rilevato al NCEU al





*fgl n.80, part.11a n. 3152, sub.1 in Vizzini Via
Oracolo n.32-34, piano T-1, catg. A/6 di classe 2,
vani 3.*



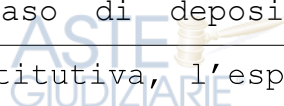
2.2.2 In secondo luogo, l'esperto deve precisare se
il creditore procedente abbia depositato l'estratto
catastale attuale (relativo cioè alla situazione al
giorno del rilascio del documento) e l'estratto
catastale storico (estratto che deve riguardare il
medesimo periodo preso in considerazione dalla
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 fascicolo non sono presenti visure
catastali, ma nel certificato notarile è bene
indicata l'identificazione catastale.*



2.2.3 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;



*Nella certificazione notarile sono indicati i
dati catastali.*





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

Non è stato trovato alcun certificato di stato civile. Nella certificazione notarile, al paragrafo storia del dominio è indicato lo stato patrimoniale della debitrice esecutata.

2.2.5 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;

Lo scrivente ha richiesto estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che al debitrice esecutata ha contratto un primo matrimonio in data 30/04/2005 e il secondo matrimonio in data 03/03/2017. Per entrambi non risulta nessuna nota. Pertanto la debitrice esecutata, in entrambi i matrimoni, è in regime di separazione dei beni.

2.2.6 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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore procedente ed al G.E.

*Non si rilevano circostanze da segnalare*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

L'esperto provveda:

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

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato rilevato al NCEU del Comune di Vizzini al Fgl. 80 part.lla 3152 sub.1, cat.A/3, vani 3,5 in Via Oracolo nn.26 e 28, piano terra e primo piano.

I confini sono possono essere così descritti: a est confina con la part.lla n.3153 rilevata al NCT ed intestata ai Sigg. Bufalino Saveria, Guzzardi Michele e Vaina Vincenzo. A sud confina con la part.lla n.1547 sub.1 (intestata alla Sig.ra Barone Gaetana) e con il sub. 2 (intestata alla Sig.ra Dorata Salvatrice).

L'immobile è sottostante alla part.lla n. 3152 sub.5 intestata ai Sigg.ri Cannizzo Giovanni e Carrabba Costanza.

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 Giudice dà atto

che non sono opponibili all'esperto le limitazioni

previste dalla normativa a tutela della riservatezza,

come si specificherà di seguito, agendo gli esperti

per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

Il bene pignorato è costituito da una casa per

civile abitazione del tipo economico (A/3), di

vecchia fattura. In riferimento all'art.10 del DPR

633/1972, la debitrice eseguita non è un'impresa

costruttrice e non si conosce con esattezza l'anno di

costruzione degli immobili, pertanto, si ritiene che

la vendita non sia assoggettabile ad IVA.

Di seguito la descrizione del bene pignorato ubicato

nel Comune di Vizzini:





IMMOBILE per civile abitazione, rilevato al NCEU al fgl n. 80 part.lla n.3152 sub.1 cat.A/3, in Via Oracolo n.28 costituito da un vano terrano della superficie utile di 28 mq circa, con soffitto a volta. La struttura portante è in muratura, il pavimento in ceramica smaltata, le pareti sono intonacate in pessime condizioni. Questo locale è accessibile unicamente dalla starda (dove trova il suo unico affaccio). Non sono presenti impianti funzionanti e le condizioni generali sono pessime.

L'immobile è formato anche da un piano primo al quale si accede dalla Via Oracolo n.26, i due livelli, diversamente da come indicato in planimetria catastale non comunicano internamente e sono collegati unicamente con una scala esterna chiusa con cancelletto in ferro avente civico n.26.

Salendo da detta scala, sulla sinistra si trova la porta di accesso all'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato, mentre, sul lato destro vi è un terrazzo ed altri manufatti (in catasto identificati con la part.lla n. 3153) intestati ad altra ditta.

La superficie utile del primo piano è di 26 mq circa, la struttura portante in muratura ed il soffitto a volta. Le condizioni generali sono pessime anche se





l'impianto elettrico funzionante. Questo livello è dotato di un piccolo balcone che si affaccia sulla Via Oracolo ed è sottostante ad altri tre piani con accesso sull'opposta Via Regina Bianca n.11

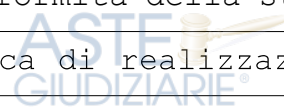


3 indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 L.47/1985;

In merito al quesito posto, lo scrivente a seguito di ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico non ha trovato fascicoli inerenti a pratiche edilizie. Inoltre, eccezione fatta per la mancanza di un collegamento interno ai due piani, lo stato di fatto è allineato alla planimetria catastale.



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

Per quanto al quesito, da una ricerca svolta

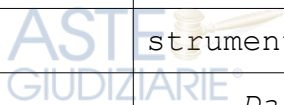




presso il locale ufficio tecnico, non sono state presentata pratiche edilizie.



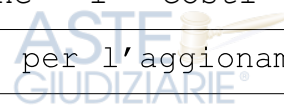
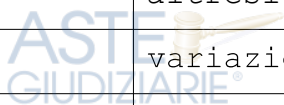
5 ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



Da un recente certificato di destinazione urbanistica il bene pignorato, rilevato al NCEU al Fgl n. 80 part.lla n.3152 sub.1, si trova in Zona "A3" ricadente in centro storico del vigente PRG approvato con D.D.G. n.308/DRU del 05/11/2013.



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 consentano 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 del bene pignorato sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento. L'immobile risulta accatastato. In merito alla rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali si segnala, nello stato di fatto, la mancanza della scala interna a collegamento fra i due piani.





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 regolamentare 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 indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 del c.c. e della 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.

La debitrice esecutata all'atto della notifica del pignoramento (aprile 2019) era proprietaria del bene, trasferito con rogito di compravendita nel mese di aprile 2010. Il bene staggito è interamente di proprietà dell'esecutata ed è costituito da un manufatto realizzato su due livelli con ingressi autonomi. Per quanto facilmente e naturalmente identificabili in due lotti, si ritiene antieconomico ipotizzarne la divisione.

8 a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alla trascrizione 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.





Si è proceduto a verificare la provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente al pignoramento, di seguito la ricostruzione dei trasferimenti:

in data 02/04/2010 la debitrice eseguita (in regime di separazione dei beni) a rogito del dott. Marco Cannizzo Notaio in Catania (Repertorio N.45066 Raccolta N.26367) acquista l'immobile staggito.

In data 09/12/1993 pervenuta ai dante causa (in questo caso i coniugi che hanno venduto alla debitrice) a rogito del dott. Nunzio Falcone Notaio residente in Vizzini iscritto nel distretto Notarile di Caltagirone (Repertorio n.21913 Ruolo n. 10650).

In data 25/07/1991 (registrato a Caltagirone al n.1677) precedentemente pervenuta.

9 a determinare i valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del





bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica
 e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione
 urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di
 manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e
 degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del
 procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese
 condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla
 esplicita specificazione dei dati utilizzati per la
 stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,
 depositando in allegato alla perizia copia dei
 documenti utilizzati (ad esempio: contratti di
 alienazione di altri immobili riconducibili al
 medesimo segmento di mercato del cespite pignorato)
 decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed
 aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo
 segmento di mercato del cespite pignorato; dati
 dell'osservatorio del Mercato Immobiliare
 dell'Agenzia delle Entrate, ecc. Nel caso di dati
 acquisiti presso operatori professionali (agenzie
 immobiliari, studi professionali, mediatori, ecc.)
 l'esperto deve:
 a) indicare il nominativo di ciascun operatore
 interpellato;
 b) precisare i dati forniti da ciascun operatore;
 c) precisare in maniera sufficientemente dettagliata





le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad altri dati di compravendita; alla data degli stessi, alla tipologia degli stessi, alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti, ecc.



Ai valori immobiliari, del manufatto pignorato si applicano delle riduzioni del 30% per il piano terra e del 15% per il piano primo.

La stima è stata redatta secondo le indicazione del DPR n. 138 del 23/3/1998 e dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In esso è interamente ripreso per uso estimativo commerciale il DPR 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

In particolare:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre, i muri in comunione nella misura del 50 per cento con spessore massimo di 25cm.

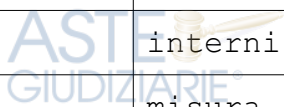




2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.



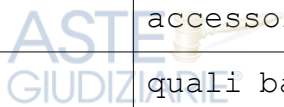
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



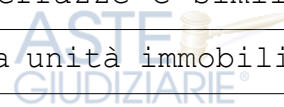
4. La superficie determinata secondo i criteri esposti di seguito, è arrotondata al metro quadrato. Ovvero, "La superficie commerciale per i casi in esame è data dalla somma:



- (a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;



- della superficie dei balconi terrazze e simili di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri





quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,Omissis..



LOTTO unico

Valori tratti dalla banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate

descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
Fgl.80 part.lla n.3152 sub.1	mq	Valore di riferimento banca dati Agenzia Entrate 260€/mq	
Piano terra	39	182€/mq	7.098 €
Piano primo	37	221€/mq	8.177 €
		sommano	15.275 €

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 tempi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;

Fatti i sopralluoghi, valutata la natura dei beni nonché l'area in cui si inseriscono, si propone di suddividere in tre lotti il beni pignorati, come di





seguito specificato:

Lotto unico

formato da una casa per civile abitazione in Vizzini alla Via oracolo n. 26, rilevato al NCEU al fgl n. 80

part.11a n.3152 sub.1, della consistenza catastale di 3,5 vani, in catasto urbano alla categoria A/3 di 3 classe.

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi





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

A seguito di sopralluogo come dichairato in verbale, il piano primo dell'immobile pignorato risulta abusivamente occupato.

Per quanto ai titoli di provenienza e ai certificati catastali, il bene non è gravato da vincoli sulla proprietà.

12 accertare se i beni pignorati siano oggetto di





procedura espropriativa per pubblica utilità;

Per quanto alle informazioni raccolte, al momento, non si segnalano procedure espropriative.

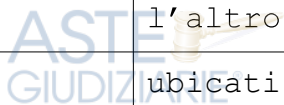


13 allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



Si vedano gli allegati.

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 da 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;



Si vedano gli allegati.

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'attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;





Nei titoli di proprietà non è stata allegata la certificazione energetica, pertanto è stata redatta dallo scrivente, l'attestato di prestazione energetica per l'immobile pignorato.



16 allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U. n.47 del 25/2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza 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;

Vedasi allegati.

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 adempimenti catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

presente decreto.

*Vedasi gli allegati.*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**4. ELENCO DELLE FORMALITA'**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Di seguito si riportano le formalità in visura

ipotecaria aggiornata



1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/04/2010 - Registro

Particolare 12136 Registro Generale 22633 Pubblico

ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 45066/26367 del

02/04/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili

siti in VIZZINI (CT) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/04/2010 - Registro

Particolare 7126 Registro Generale 22634 Pubblico

ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 45067/26368 del

02/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in

VIZZINI (CT) SOGGETTO DEBITORE

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/05/2019 - Registro

Particolare 15061 Registro Generale 20193 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 315 del

29/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VIZZINI (CT).



5. CONCLUSIONI



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n° 48/19 R.G.E., per il quale è stata richiesta stima dei beni pignorati, dalle ricerche effettuate a nome della debitrice esecutata, si riporta il più probabile valore di mercato:

lotto unico stimato in € **15.275**
(quindicimiladuecentosettanatacinque/00 euro)

Ringraziando per la fiducia accordata, il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi.

Caltagirone, lì 30/12/2021

IL C.T.U.

dott. arch. Fabio Alba

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®