

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

III.mo G.E. Dott.ssa Agata Maria Cavallaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.5/2022 R.G.E. a favore di REINVEST SRL, quale mandataria di RE START 1 SPV srl, contro il debitore esecutato.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con apposita ordinanza e comunicazione PEC del 09/08/2024 la S.V. nominava il sottoscritto dott. ing. Salvatore Contrafatto esperto per la stima dei beni pignorati, con il mandato di cui alla medesima ordinanza.

Accettazione dell'incarico tramite giuramento telematico del 19/08/2024.

MANDATO

L'esperto,...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 inidonei.

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.

- **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. 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 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 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 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 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 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

anteriore al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base

ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque

verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la

data di scadenza 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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

	14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà 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.	
	1.- Premessa	
	Il mandato fa riferimento al pignoramento del 22/12/2021, notificato	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

all'esecutato il 30/12/2021, trascritto il 04/02/2022 nn. 4674/3464 a favore di

RE START 1 SPV srl, della procedura esecutiva n.5/2022, pendente presso il

Tribunale di Caltagirone, con la seguente descrizione dei **beni pignorati**:

"1/1 della piena ed intera proprietà, dell'unità immobiliare sita nel

Comune di Raddusa (CT) (codice H154), catasto dei Fabbricati, - Fg.13,

P.Ila 393, sub.2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catast.

m² 44, totale escluse aree coperte m² 44, Via san Giuseppe n.6, piano: T."

2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo avere accettato l'incarico ho eseguito la verifica preliminare della

documentazione (art. 567, 2° c. spc) di concerto con il nominato Custode,

avendo acquisito in data precedente le visure storiche, le planimetrie catastali

ed il mappale dei beni pignorati, nonché da parte del Custode il certificato

contestuale anagrafico di nascita, anagrafico di matrimonio, di stato di famiglia.

1° sopralluogo del 12/10/2024: in detta data si è proceduto ad eseguire

sopralluogo peritale presso l'immobile oggetto di Esecuzione, a seguito della

presa in possesso da parte del Custode, presente l'esecutato.

Ho eseguito l'ispezione dell'immobile, nonché rilievo fotografico e metrico a

campione, riportato in separati fogli, con appunti sulle caratteristiche delle

rifiniture; verificando la conformità catastale dei luoghi con le planimetrie

acquisite, accertando che l'immobile risulta non conforme catastalmente in

quanto risulta composto da un piano terra, primo, secondo e terzo, a differenza

di quanto riportato in Catasto e relativo ad un solo piano terra di diversa

estensione.

Al contempo l'esecutato dichiarava a verbale *"di non esserci impianto di*

riscaldamento".

3. – Controlli preliminari (*controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile*)

1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, allegata al fascicolo digitale;

2) la certificazione fa riferimento alla data 04/02/2022 e risale al ventennio precedente;

3) a seguito dell'acquisizione da parte del sottoscritto del certificato contestuale anagrafico di nascita, anagrafico di matrimonio, di stato di famiglia, trasmessomi dal Custode nominato, e per quanto riportato nel certificato notarile depositato nel fascicolo, risulta che il bene pignorato è stato acquistato dall'esecutato con atto del 27/11/1995 e che lo stesso esecutato ha contratto matrimonio successivamente in data 28/01/1999.

4. – Risposta ai quesiti.

4.1 – QUESITO: 1) *identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

A) unità immobiliare sita nel Comune di Raddusa (CT) (codice H154), catasto dei Fabbricati, - Fg.13, P.Illa 393, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catast. m² 44, totale escluse aree coperte m² 44, Via San Giuseppe n.6, piano: T, sui luoghi n. civico 10.

Confini: *confinante a sud con la Via San Giuseppe e sui restanti tre lati con proprietà di terzi.*

SI ATTENZIONA CHE DAL SOPRALLUOGO ESEGUITO IL FABBRICATO RILEVATO SUI LUOGHI E' DIVERSO RISPETTO ALLA CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DELLA PLANIMETRIA

CATASTALE CHE RIPORTA UN SOLO VANO A PIANO TERRA, IN QUANTO RISULTA COMPOSTO ALLO STATO DA UN PIANO TERRA, CON INGRESSO AUTONOMO DA VIA SAN GIUSEPPE, DA UN PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO CON INGRESSO DEDICATO DA VIA SAN GIUSEPPE N. 10, come di seguito si descrive.

PERTANTO L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE E' RELATIVA ALL'UNITA' ORIGINARIA:

Distinto al Catasto: *all'origine al Catasto fabbricati del Comune Fabbricati del Comune di Raddusa al Foglio 13, particella 393, sub. 2, via San Giuseppe n. 6, (oggi sui luoghi n. civico 10), piano T, categoria A/4, classe 3, vani catastali 2, sup. catastale mq. 44, R.C. €. 52,68 – in testa al debitore esecutato in quota di proprietà 1/1.*

4.2 – QUESITO: 2) *descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad 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 dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si*

specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

- **Descrizione:**

L'unità oggetto di pignoramento, come detto, allo stato risulta di diversa consistenza rispetto alla planimetria catastale allegata, riportante solo un vano a piano terra.

In quanto l'immobile allo stato risulta composto da un piano terra con accesso carraio da Via San Giuseppe, lasciato al rustico (foto n. 4) ed avente ingresso anche dall'attiguo corpo scala che serve il superiore piano primo, lasciato al rustico e dotato di ballatoio a piano (foto n. 5-6); da questo piano, tramite una scala in ferro a chiocciola, si accede al piano secondo, composto da un vano letto matrimoniale, da un locale bagno e da un vano letto singolo senza areazione e luce diretta, dotato di ballatoio a piano; detti vani del piano secondo risultano rifiniti al civile (foto n. 7). Tramite scala interna è servito il piano terzo, composto da un vano cucina e da un vano lavanderia, rifiniti al civile, nonché ballatoio a piano (foto n. 8).

Evidentemente il fabbricato sopra individuato risulta derivante dalla demolizione e ricostruzione della precedente unità immobiliare composta dal solo piano terra.

La struttura portante è a telaio in c.a., solai di piano in latero-cemento, posto in zona residenziale centrale del tessuto urbano del Comune di Raddusa, Zona omogenea territoriale "B" del Programma di Fabbricazione (vedasi certificato di seguito indicato rilasciato dal Comune di Raddusa), caratterizzata dalla presenza di fabbricati analoghi unifamiliari.

L'unità è dotata di infissi esterni in alluminio con oscuranti alla veneziana,

dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia; non dotata di impianto termico. In parte di porte interne e solo a piano secondo e terzo rifinita al civile, con rifiniture di modesta fattura.

- Applicazione IVA :

Nel caso in esame, si ritiene che la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., in quanto il debitore esecutato è un privato e appare il bene trasformato (demolito e ricostruito) su unità di proprietà dello stesso esecutato.

- Superficie calpestabile:

Da rilievo a campione nel corso del sopralluogo, dalla verifica cartacea della planimetria catastale, si identifica una superficie calpestabile a piano di mq. 36 circa, oltre mq. 8 circa di ballatoi a piano; altezza interna a piano terzo ml. 2,55, a piano secondo ml. 2,83.

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

Per quanto sopra descritto, che l'unità appare derivare dalla demolizione e ricostruzione dell'unità originaria composta da solo piano terra, stante che dalla certificazione rilasciata dal Comune di Raddusa in data 21/11/2024, richiesta in data 21/10/2024, di seguito allegata, si evince che per il fabbricato di cui trattasi non risulta essere presentata istanza di Concessione Edilizia e/o sanatoria, si deduce che è stato edificato senza documentazione autorizzativa e che lo stesso, per le rifiniture e le caratteristiche dei materiali utilizzati nella costruzione, nonché, essendo stato acquistato nel 1995, la costruzione può datarsi successiva al 02/09/1967.

4.4 – QUESITO: 4) 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

abusivae 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 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.

Dalla citata certificazione rilasciata dal Comune di Raddusa, di seguito

allegata, l'unità risulta edificata senza documentazione autorizzativa e, per

quanto sopra motivato, successivamente al 02/09/1967.

Ricade in Zona territoriale omogenea "B" del Programma di Fabbricazione,

dove per Regolamento sono ammessi..."edifici per civile abitazione... e devono avere le seguenti caratteristiche:

- è consentita l'edificazione in aderenzaaltezza massima pari a 1,5 volte la larghezza stradale e comunque non oltre 10 ml e non oltre tre piani fuori terra..... l'indice di fabbricabilità non può superare 9 mc/mq per lotti fino a 120 mq.

Nel caso in esame, **FATTA SALVA LA CIRCOSTANZA DELLA NECESSARIA PRESENTAZIONE AL COMUNE DI RADDUSA DEL PROGETTO DI SANATORIA, PER LA DEFINIZIONE DELL'ISTANZA DI SANATORIA**, per quanto si evince, appare la possibile sanabilità, limitatamente a tre elevazioni fuori terra, ovvero occorrerebbe demolire un piano; la sede stradale dalla mappa catastale appare larga ml. 7, ovvero si potrebbe realizzare un'altezza massima prospiciente di fabbricato di ml. 10,5, comune non maggiore di ml. 10.

Per i tre piani fuori terra, ipotizzabili esistenti, si stima sui luoghi un'altezza pari a ml. $(2,90+3,00+3,00) = \text{ml. } 8,90$.

Ovvero stimando una superficie lorda a piano pari a mq. 38, si otterrebbe a stima una cubatura pari a $(38,00 \times 8,90) = 338,20 \text{ mc.}$, inferiori a quelli ammissibili pari a mc. $(38,00 \times 9,00) = 342 \text{ mc.}$

Pertanto, in linea di principio, l'unità potrebbe risultare sanabile relativamente a **soli tre piani fuori terra, con la demolizione dell'ultimo livello attuale edificato, fatto salvo, si ribadisce, la definizione presentando il relativo progetto al Comune di Raddusa.**

Con riferimento al decreto legge "Salva Casa", convertito in legge in data 24 luglio 2024, n. 105, recepito in Sicilia con la legge n.27 del 18/11/2024, G.U.

della Regione Siciliana n. 51 del 20/11/2024, modificando l'art. 36 della Testo

Unico dell'Edilizia, DPR 380/01, in particolare prevedendo, per gli interventi

realizzati in totale assenza di titolo di costruire, ma aventi la doppia conformità,

ovvero alla data della edificazione ed alla data della presentazione della

domanda di sanatoria, la possibilità di sanare l'abuso, "...subordinato al

pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura

doppia..".

Quindi, nel caso in esame, solo in via preliminare, fatta salva la

necessaria presentazione al Comune di Raddusa della richiesta del

rilascio del permesso di costruire in sanatoria per il fabbricato in oggetto

per la effettiva definizione della pratica, si può stimare i costi potenziali

necessari per legittimare in fabbricato, riguardanti:

1) i costi di demolizione del terzo piano, per uniformare il fabbricato all'attuale

regolamento edilizio;

2) i costi di oblazione sanatoria: pari al doppio del contributo di costruzione

(costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione);

3) il costo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire;

4) il costo legato agli oneri di urbanizzazione per il rilascio del Permesso di

Costruire;

5) i costi per il rilascio del Permesso di Costruire;

6) i costi relativi all'attività professionale per la presentazione del progetto di

demolizione del terzo piano e della pratica di sanatoria, per il deposito del

progetto strutturale al Genio Civile e relativa certificazione;

Costi tutti legati alla definizione della pratica di sanatoria edilizia, da decurtare

alla stima del valore venale del fabbricato allo stato di rifinitura attuale.

- **STIMA dei costi di demolizione del terzo piano**, per uniformare il
fabbricato all'attuale regolamento edilizio.

Valutando il terzo piano pari a mc. (38,00x3,00) = 114 mc.

Con riferimento al Prezzario della Regione Sicilia, anno 2024, art. 1.3.1, €/mc
17,54, ovvero complessivamente (mc. 114 x €/17,54) = €. 2.000,00, oltre oneri
a discarica valutati in €. 100,00, ovvero € 2.100,00, e comprensivi di IVA:
€.2.310,00.

- **STIMA dei costi di oblazione sanatoria**: pari al doppio del contributo
di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione).

Stimando una superficie utile abitabile par a mq. 35 per piano 1° e 2° ed
altrettanto per il piano terra come superficie non residenziale, oltre a mq. 4 mq.
a piano primo e mq. 4 a piano secondo di ballatoi a piano, per un totale di
superficie non residenziale pari a mq. 43, avendo acquisito per via orale dal
funzionario del Comune di Raddusa il valore del Costo di Costruzione pari ad
€. 342,22 al mq. ed il Costo degli Oneri di Urbanizzazione della zona B pari ad
€ 3,82 al mq., si previene, dal modello di calcolo allegato, al Costo di
costruzione pari ad €. 1.422.24, ed agli oneri di urbanizzazione pari ad
€.1.291,92. pertanto il costo dell'oblazione in sanatoria è pari ad **€. 5.428,32.**

- **STIMA dei costi di costruzione.**

Dall'allegato calcolo riportato nella tabella di determinazione degli oneri, si
perviene ad un Costo di Costruzione pari ad **€. 1.422,24.**

- **STIMA del costo legato agli oneri di urbanizzazione.**

Dall'allegato calcolo riportato nella tabella di determinazione degli oneri, si
perviene ad un Costo degli oneri di urbanizzazione pari ad **€. 1.291,92.**

- **STIMA dei costi per il rilascio del Permesso di Costruire.**

Da quanto indicato dal funzionario del Comune di Raddusa, i costi legati al rilascio del PdC sono pari ad **€. 500,00**.

- **STIMA dei costi relativi all'attività professionale per la presentazione del progetto di demolizione del terzo piano e della pratica di sanatoria, per il deposito del progetto strutturale al Genio Civile e relativa certificazione.**

Si stimano in complessive €. (1.500,00+1.300,00) = €. 2.800,00, ovvero **€3.552,64** comprensivi di oneri fiscali.

Pertanto **i costi complessivi stimati** per la legittimazione del fabbricato oggetto di esecuzione risultano pari ad **€. 14.475,00** (arrotondato).

4.5 – QUESITO: 5) *indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

In relazione alla certificazione rilasciata dal Comune di Raddusa in data 20/11/2024 prot. 597, di seguito allegata con prescrizioni esecutive, il fabbricato oggetto di esecuzione ricade in **zona territoriale omogena B**.

4.6 – QUESITO: 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.*

Specificherà 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.

Il bene pignorato come sopra relazionato, risulta censito al Catasto Urbano del Comune di Raddusa nella estensione originaria e precedente alla demolizione e ricostruzione del fabbricato oggi vi presente:

A) unità immobiliare sita nel Comune di Raddusa (CT) (codice H154),

catasto dei Fabbricati, - Fg.13, P.IIIa 393, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3,

consistenza 2 vani, superficie catast. m² 44, totale escluse aree coperte

m² 44, Via San Giuseppe n.6, piano: T, sui luoghi n. civico 10.

Pertanto l'unità risulta non conforme catastalmente allo stato dei luoghi.

Si stimano i costi per conformare catastalmente il fabbricato in €. 1000,00 oltre

€. 888,16 di competenze professionali comprensive di oneri fiscali; per un

importo complessivo pari ad **€. 1.808,00** (arrotondato).

Si allega planimetria catastale originaria e visura storica.

4.7 – QUESITO: 7) *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 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 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.

All'atto della notifica del pignoramento del 22/12/2021, notificato all'esecutato il

30/12/2021, trascritto il 04/02/2022 nn. 4674/3464, parte esecutata era

intestataria degli immobili stessi, almeno la particella identificante l'unità

immobiliare originaria, in forza dell'atto di compravendita rogato in data

27/11/1995, rep. n. 14749, trascritto il 29/11/1995 ai nn.36922/27483 dal notaio

Salvatore Di Giovanni di Catania.

4.8 – QUESITO: 8) verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante

la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso

ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri,

anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente.

Con riferimento alla certificazione notarile in atti ed alla copia dell'atto

dell'ultima provenienza, si precisa:

- **Pignoramento** del 22/12/2021, notificato all'esecutato il 30/12/2021,

trascritto il 04/02/2022 nn. 4674/3464.

a) **provenienza beni** (come sopra indicato):

1. **agli esecutati, per atto di compravendita** rogato in data 27/11/1995 dal

notaio Salvatore Di Giovanni di Catania, rep. n. 14749, trascritto il

29/11/1995 ai nn. 36922/27483;

2. **Nella certificazione notarile si segnalale seguenti formalità**

pregiudiziali sui beni pignorati:

a) **trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie**

➤ **Iscrizioni**

o Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Catania –

Servizio di pubblicità immobiliare in data 30/03/2021 ai nn. 13698/1471,

a favore di "RE START 1 SPV srl" contro l'esecutato per la somma di

€9.685,23;

➤ **Trascrizioni**

o Pignoramento immobiliare trascritto il 04/02/2022 nn. 4674/3464 a

favore di "RE START 1 SPV srl" contro l'esecutato, gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

4.9 – QUESITO: 9) *determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo 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".

A) unità immobiliare sita nel Comune di Raddusa (CT) (codice H154), catasto dei Fabbricati, - Fg.13, P.IIIa 393, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catast. m² 44, totale escluse aree coperte m² 44, Via San Giuseppe n.6, piano: T, sui luoghi n. civico 10.

Si procede all'attribuzione del valore venale dell'unità oggi rilevata sui luoghi e come sopra relazionato oggetto di "sanatoria" al fine di legittimare la stessa, ovvero a seguito di demolizione del piano terzo.

A detto valore venale, saranno decurtate le spese al fine della legittimazione e regolarizzazione urbanistica e sanatoria, nonché di successiva conformità catastale.

Tenendo conto nella valutazione dello stato di rifinitura attuale come per il piano terra e primo allo stato rustico.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'unità sopra descritta, si procede alla stima adottando il metodo di stima sintetica per confronto, tenendo conto di proposte presenti in listini on-line come www.idealista.it, ovvero tenendo conto dei valori di mercato riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona di ubicazione dell'immobile e per tipologia.

Da questo al fin di tenere conto dello stato di rifinitura attuale, come sopra indicato, si applica un coefficiente di ragguaglio.

In particolare, per residenza di tipo civile, da una ricerca eseguita si individua un valore di €. 40.000 per mq. 125, ovvero € 320,00 al mq. (vedasi scheda allegata) Via Giuseppe Garibaldi,21, annuncio: codice: 22396497;

Compatibilmente, si ricava un valore medio dai Valori dell'Agenzia delle Entrate individuati per la zona e per la destinazione analoga all'immobile in oggetto; valori compresi da 250,00 €/mq a 370,00 €/mq con valore medio pari a €.310,00 al mq. con riferimento alla destinazione di residenza di abitazioni civili al 2° semestre 2023, Zona OMI B1.

Il valore medio unitario, pari ad €. 315,00, si decurta del 10 % per tenere conto dei margini di trattativa, pervenendo ad un valore di stima di riferimento arrotondato è pari ad €. 284,00 al mq.

a) stima sintetica per confronto.

Per quanto sopra evidenziato, in considerazione dei riferimenti sopra indicati, considerando l'attuale mercato edilizio e facendo riferimento alla superficie lorda stimata pari a mq. 38, applicando un coefficiente di ragguaglio pari al

50% per la superficie dei ballatoi, un coefficiente del 60 % per la superficie del piano terra destinato a locale garage, tenendo conto che allo stato è al rustico ed un coefficiente dell' 80 % per la superficie del piano primo anch'essa al rustico, a destinazione civile abitazione, si ricava un valore pari a: €/mq 284,00 x [(mq. 8x0,50) + (38x0,60) + (38x0,80) + 38] = **Valore di stima pari a €27.036,00** (arrotondato).

Ovvero al netto delle spese di legittimazione e di conformità catastale (€27.036,00 - €14.475,00 - €1.808,00) = **€10.753,00**

FATTO SALVO COMUNQUE, SI RIBADISCE, LA FORMALE APPROVAZIONE DELLA SANATORIA EDILIZIA DA PARTE DEL COMUNE DI RADDUSA.

RICAPITOLO VALUTAZIONE:

1. Fabbricato per civile abitazione, composto da

piano terra destinato a garage, piano primo al rustico e piano secondo, con demolizione del piano terzo, nonché previa formale approvazio-

ne della sanatoria edilizia da parte del Comune

di Raddusa e conformità catastale, posto nel

Comune di Raddusa, Via San Giuseppe,10, oggi

identificato dalla originaria particella 393, sub. 2

del foglio 13, al netto delle spese stimate per: la

demolizione del piano terzo, la presentazione del-

la pratica di Sanatoria Edilizia e relative spese di

oblazione e contributo di costruzione, nonché di

conformità catastale, VALORE NETTO € 10.753,00

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

In relazione allo stato dei luoghi, la natura e la tipologia dei beni pignorati, è possibile formare un lotto unico, tenendo conto della destinazione d'uso e dell'autonomia di accesso.

1° LOTTO UNICO:

Fabbricato per civile abitazione, composto da piano terra destinato a garage, piano primo al rustico e piano secondo, con demolizione del piano terzo, nonché previa formale approvazione della sanatoria edilizia da parte del Comune di Raddusa e conformità catastale, posto nel Comune di Raddusa, Via San Giuseppe,10, oggi identificato dalla originaria particella 393, sub. 2 del foglio 13, al netto delle spese stimate per: la demolizione del piano terzo, la presentazione della pratica di Sanatoria Edilizia e relative spese di oblazione e contributo di costruzione, nonché di conformità catastale, VALORE NETTO €. **10.753,00**

– QUESITO: 11) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con

particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o 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 non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità oggetto di pignoramento è in parte ammobiliata ed apparsa in uso all'esecutato.

- Nel corso del sopralluogo è stato presente, oltre al Custode, anche l'esecutato.

- Il fabbricato risulta essere un immobile a tipologia autonoma unifamiliare a destinazione residenziale.

4.11 – QUESITO: 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Dagli atti presenti in procedura e dalla natura del bene, non si evince procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultando altresì alcuna indicazione nel certificato rilasciato dal Comune di Raddusa.

4.12 – QUESITO: 13) *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Di seguito si allega la planimetria catastale della particella originale dell'unità pignorata, nonché documentazione fotografica.

4.13 – QUESITO: 14) *depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Di seguito si redige separata relazione per come in mandato.

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

Nel corso del sopralluogo l'esecutato ha posto a verbale la dichiarazione che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

In relazione allo stato dei luoghi e di difformità catastale, non si procede alla readazione dell'APE al momento in attesa di definire la procedura.

4.15 – QUESITO: 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 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.

Di seguito si allega la relazione nella forma di cui in mandato.

4.16 – QUESITO: 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 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 seguito si allega la check list di cui in mandato.

Inoltre, alla presente relazione di consulenza si allega:

- verbale di sopralluogo
- documentazione fotografica dell'immobile;
- mappa catastale, planimetria catastale dell'unità immobiliare originaria
oggetto di esecuzione, visura catastale storica;
- certificato tecnico – amministrativo;
- determinazione Contributo costruzione;
- certificato Anagrafe;
- documentazione di riferimento per la stima (Valori Agenzia delle
Entrate e www.idealista.it;
- succinta descrizione del lotto unico;

- una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante;

- la check list dei principali controlli, per lotto unico, ovvero per singoli

lotti.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 11 dicembre 2024.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Salvatore Contrafatto)