

Sezione Civile

Ill.mo G.E. Dott.ssa A.M. Maria Patrizia Cavallaro

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.53/2022 R.G.E. promossa da
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro i debitori
esecutati.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 22/03/2024 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing.
Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con
il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 25.03.2024, come da verbale
di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità
telematica.

1.- VERIFICHE PRELIMINARI

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 25.10.2022 della
procedura esecutiva n.53/2022, in cui è dichiarato "di voler sottoporre ad
esecuzione forzata in danno dei Signori:

1)

2)

le seguenti porzioni immobiliari, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed
accessori, di proprietà dei predetti per ½ ciascuno, *sita nel Comune di
Caltagirone, via Mure Antiche 2, composta da cinque vani e mezzo catastali,
dislocati ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa terrazza;*



confinante con detta via, con via S. Pietro, con Via Santa Lucia e con proprietà

o aventi causa, salvo altri. Riportati al Catasto Fabbricati di detto Comune

al foglio 87, part.3384,subalterno 6 (ex sub 3 e 4), categoria A4, cl.4, vani 5,5,

RC €.127,82, Via Mure antiche n.2, piano 1S-T-1-2".

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 15.11.2022 ai nn.51823/39727

presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, a favore di AMCO – ASSET

MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

1.1.- Completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Si evidenzia che il creditore procedente ha allegato agli atti la certificazione

notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante

le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono

pervenuti ai debitori eseguiti come di seguito descritto:

• [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted]

[redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, l'immobile

riportato in catasto al Foglio 87 particella 3384 subalterno 6 è pervenuto per

atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salanitro Guido del 12

novembre 2007 repertorio n.294/210 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale

di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 13 novembre 2007 al numero di

registro generale 75204 e numero di registro particolare 43990 da [redacted]

[redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di

comunione legale dei beni, [redacted]



[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Caltagirone di cui alla procedura.

• [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCUE Foglio 87 particella 3384 subalterno 3 e riportato in NCUE Foglio 87 particella 3384 subalterno 4, soppressi che generano l'immobile riportato in NCUE Foglio 87 particella 3384 subalterno 6 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Falcone Nunzio del 5 ottobre 1996 repertorio n.24116 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 30 ottobre 1996 al numero di registro generale 33970 e numero di registro particolare 26293 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena



ASTE GIUDIZIARIE

proprietà bene personale, [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di

piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di

ASTE GIUDIZIARIE

piena proprietà bene personale, [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] per i diritti

ASTE GIUDIZIARIE

pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] per i diritti

pari a 1/8 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di

Caltagirone (CT) di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità

trascritta a Catania in data 30 settembre 1992 al numero di registro generale

37622 e numero registro particolare 27234 atto tra vivi compravendita, per

errato inserimento di altro immobile.

ASTE GIUDIZIARIE

• A [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime

di comunione legale dei beni, [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in

NCUE Foglio 87 particella 3384 subalterno 3 e riportato in NCUE Foglio 87

particella 3384 subalterno 4, soppressi che generano l'immobile riportato in

NCUE Foglio 87 particella 3384 subalterno 6 di cui alla procedura, sono

pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Falcone

Nunzio del 8 settembre 1992 repertorio n.20812 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 30 settembre 1992 al

numero di registro generale 37622 e numero di registro particolare 27234 da

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Caltagirone (CT) di cui alla procedura.

Pertanto la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

1.2.- Dati catastali attuali e storici nella certificazione notarile

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, sono



indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1.3.- Certificato di stato civile dell'esecutato

In atti non è prodotto il certificato di stato civile dei debitori esegutati.

Si attenziona che, nell'atto di compravendita del Notaio Salanito Guido del 12.11.2007 rep.n.294/210, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Catania in data 13.11.2007 ai nn.75204/43990, che è stato richiesto in copia conforme al suddetto Notaio e di seguito si allega, i debitori esegutati [REDACTED] dichiaravano di essere di stato civile libero.

Pertanto, alla data di acquisto del bene pignorato i debitori esegutati non erano coniugati.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il custode nominato Avv. Francesca Sagone, ottenuta la disponibilità dell'immobile pignorato, ha concordato con la scrivente per l'accesso la data del 16.04.2024 con appuntamento alle ore 16.00 sui luoghi oggetto della procedura, siti in Caltagirone Via Mure Antiche n.2.

In tale data è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato, come da verbale redatto, eseguendo il rilievo fotografico e l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Quindi, sulla scorta della documentazione in atti, della planimetria catastale reperita, dei rilievi fotografici e degli elementi utili ai fini del mandato acquisiti, delle visure eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone e l'Archivio notarile di Caltagirone, ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi utili ai fini dell'espletamento del mandato, ho redatto la presente relazione di consulenza.



3. - RISPOSTA AI QUESITI.

3.1 ESATTA IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

Il bene di cui all'atto di pignoramento è costituito da un immobile a destinazione residenziale, come di seguito identificato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile, in testa a [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone F.87, part.3384, sub.6, cat.A4, cl.4, vani 5,5, sup. catastale mq.241,00, RC €.127,82, Via Mure antiche n.2, piano 1S-T-1-2. Confini: a sud con via Mure antiche, a est con via S. Pietro, a nord con Via Santa Lucia, a ovest con un fabbricato disabitato di cui non è stato possibile accertare la proprietà.

3.2 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.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il debitore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a IVA.

L'unità pignorata è a tipologia unifamiliare pluripiano (FOTO N. 2-3-4-5), con ubicazione d'angolo tra la via San Pietro, la via Mure antiche e la Via Santa Lucia, area semicentrale del centro storico del Comune di Caltagirone (FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

Costituisce una porzione di un fabbricato che si compone nell'intero di n.4 elevazioni fuori terra (FOTO N.2-3), con struttura portante in muratura. In particolare, rispetto a Via Mure antiche da cui ha accesso dal civico n.2, occupa i piani terra, primo e secondo, oltre un piano seminterrato di modeste dimensioni.

I prospetti sono parzialmente intonacati, il vano scala è dotato di portoncino di ingresso in alluminio (FOTO N.7), pavimentazione in ceramica con marmo nelle rampe, dipintura alle pareti, ringhiera di protezione in metallo (FOTO N.8-9), impianto citofonico e di illuminazione.

L'immobile, a destinazione residenziale, si compone di piano terra e n.2 elevazioni fuori terra, costituenti unica unità abitativa, collegati dal vano scala avente accesso dalla Via Mure antiche n.2; il piano terra si compone di un vano con annesso ripostiglio (FOTO N.10-11), il piano primo di due vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico (FOTO N.12-13-14-15-16-17), il piano secondo di vano cucina e servizio igienico (FOTO N.19-21), il piano primo è inoltre dotato di ballatoi (FOTO N.16) prospettanti sulle Via S. Pietro e Mure



antiche, il piano secondo di terrazza a livello prospettante su Via Mure antiche (FOTO N.20) .

Fa parte dell'immobile anche un locale tecnico ubicato al piano seminterrato con accesso dalla Via Mure antiche, in cui sono allocati i serbatoi ed accessori per l'approvvigionamento idrico (FOTO N.6-7).

Le rifiniture dell'unità residenziale che si sviluppa al piano terra, primo e secondo, sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in parte in legno con persiane oscuranti, in parte in alluminio con avvolgibili, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Mentre il locale tecnico al piano seminterrato è allo stato rustico.

Per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, i piani terra, primo e secondo si trovano in buono stato di conservazione, si rilevano solo tracce di infiltrazione nel vano scala e in un vano del piano primo sottostante una porzione di falda di copertura a livello del piano secondo (FOTO N.17).

La superficie lorda residenziale ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.240,00, la superficie calpestabile compreso vano scala è pari a mq.151,00, escluso vano scala è pari a mq.140,00, oltre aree scoperte mq.6,20 (ballatoi) e mq.6,70 (terrazza); la superficie lorda del locale tecnico al piano seminterrato è pari a mq.28,00, quella calpestabile a mq.19,80.

3.3 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.

Negli atti di compravendita del 8/9/1992 rep.20812 del Notaio Giulio Falcone, reperito presso l'Archivio notarile di Caltagirone e del 12/11/2007 rep.n.294/210 del Notaio Salanitro Guido, richiesto al suddetto Notaio, di seguito allegati, è riportato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1967.

3.4 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 SPECIFICHI L'EPOCA

DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE

ABUSIVE EFFETTUARE 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.

L'atto di compravendita del 9/9/1992 rep.20812 del Notaio Giulio Falcone fa
riferimento agli immobili individuati in catasto al F.87, part. 3384, sub. 3-4, che
successivamente all'acquisto sono state oggetto di fusione nel sub.6, oggetto
del pignoramento in essere.

L'atto di compravendita del 12.11.2007 rep.n.294/210 del Notaio Guido
Salanitro fa riferimento all'immobile individuato in catasto al F.87, part. 3384,
sub.6 (ex sub.3-4).

Sono state reperite le planimetrie catastali relative ai subalterni 3-4 soppressi,
per eseguire il raffronto con la planimetria del sub.6, conforme allo stato attuale
dei luoghi, dal quale è emerso che con la fusione dei sub.3 e 4 nel sub.6 sono
state apportate modifiche alla distribuzione interna ed ampliato il vano cucina
al piano secondo, con chiusura di parte della terrazza di copertura.

L'immobile ricade in zona A del PRG, pertanto l'ampliamento, comportando
aumento di volume, non è sanabile; si computano di seguito i costi per la
demolizione del volume e il ripristino del vano con le dimensioni di cui al sub.4
soppresso nel 1993.

Espletate visure presso l'ufficio tecnico comunale, con riferimento al periodo
intercorso tra l'acquisto dell'immobile (9/9/1992) e la fusione dei sub.3-4 nel
sub.6 (in catasto dal 25/02/1993) non sono stati reperiti atti autorizzativi per le
suddette variazioni, né, successivamente domande di sanatoria. Occorre
quindi presentare una SCIA in sanatoria con pagamento di una sanzione di



€.516,00.

Con riferimento a quanto sopra i costi per la demolizione e messa in pristino del vano cucina al piano secondo, consistenti in demolizione di pareti, rimozione e modifica della struttura lignea di copertura, compreso tegolato, ripristino pavimentazione, realizzazione di porzione di parete perimetrale comprese finiture, rimozione e ricollocazione di infisso esterno, compresi imprevisti e IVA sono computati in €3.000,00; la sanzione per le variazioni di distribuzione interna è pari ad €516,00, oltre oneri amministrativi per la presentazione della SCIA in sanatoria (diritti di segreteria e bollo) €67,60; in totale €3.583,20, oltre spese tecniche per pratica edilizia e progetto di demolizione e messa in pristino, comprensive di oneri fiscali, previsti pari ad €800,00.

Il costo presunto per la regolarizzazione dell'immobile è quindi pari, in cifra tonda, ad €4.400,00.

3.5 INDICARE, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.

Data la natura degli immobili pignorati, come sopra descritti, non necessita il certificato di destinazione urbanistica.

3.6 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.

Come sopra descritto i beni sono tutti accatastati in testa a [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti pari a ½ di

piena proprietà, al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone F.87,

part.3384, sub.6, cat.A4, cl.4, vani 5,5, RC €.127,82, Via Mure antiche n.2,

piano 1S-T-1-2.



Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di seguito allegata.

3.7 APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL

TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE

ESECUTATA ERA INTESATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO

REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI

INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE:

A) SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI

SEPARAZIONE IN NATURA, ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE

DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA.

L'ESPERTO DEVE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI

COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN

COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI

PROGETTO DI DIVISIONE, PROCEDENDO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI

LOTTE 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.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince

che l'immobile pignorato è intestato ai debitori esecutati in quota di proprietà di

½ ciascuno, come da atti di compravendita riportati nel paragrafo che segue.

3.8 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 al certificato notarile in atti, l'immobile pignorato, *riportato in catasto al Foglio 87 particella 3384 subalterno 6*, è pervenuto

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà,

, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per atto pubblico

notarile di compravendita del Notaio Salanitro Guido del 12 novembre 2007

repertorio n.294/210 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

Immobiliare di Catania in data 13 novembre 2007 al numero di registro

generale 75204 e numero di registro particolare 43990 da

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di

comunione legale dei beni.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 28.11.2022:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio



Guido Salanito del 12 novembre 2007 repertorio n.295/211 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 13 novembre 2007 al numero generale 75205 e al numero particolare 20014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di €85.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €170.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su l'immobile riportato in NCEU al Foglio 87 particella 3384 subalterno 6.

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Off. Giud. UNEP presso il Tribunale di Caltagirone del 27 ottobre 2022 repertorio n.910 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 15 novembre 2022 al numero generale 51823 e al numero particolare 39727 a favore di *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A* con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su l'immobile riportato in NCEU al Foglio 87 particella 3384 subalterno 6.

3.9 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".

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, facendo riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2023 per immobili appartenenti al segmento di riferimento, della ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel listino on-line dei siti "immobiliare.it" e "idealista.it", con individuazione di immobili con analoga ubicazione, caratteristiche e tipologia delle unità in questione.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2023 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min. €/mq.300, max. €/mq.450, ovvero un valore medio pari a €/mq 375,00. Considerando la posizione centrale dell'immobile



nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo prendere a riferimento il valore medio di €/mq. 375,00.

Al pari, dalla ricerca eseguita presso l'operatore immobiliare on-line "www.immobiliare.it" sono stati reperiti tre comparabili, appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione, da cui si ricava un valore di offerta di 1) €38.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.120,00 ovvero €/mq 316,00, 2) di €37.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.100,00 ovvero €/mq.370,00, 3) di €41.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.111,00 ovvero €/mq.370,00, 4) di €28.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.75,00 ovvero €/mq.373,00; considerando la media dei suddetti valori si ricava, per i comparabili, un valore medio pari ad €/mq. (316,00+370,00+370,00+373,00)/4=€/mq.357,25, e in cifra tonda €/mq.357,00.

Mediando tra valore ricavato dall'OMI e quello ricavato dai comparabili si adotta il valore di stima pari ad €/mq (375,00+357,00)/2=€/mq. 366,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che si ricava è quindi pari a: mq.((240,00+0,50x6,20+0,50x6,70+0,25x28,00)) x€/mq.366,00 =€92.763,00, ovvero in cifra tonda €93.000,00.

3.10 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



Date le caratteristiche dell'immobile, costituito da un alloggio su tre piani collegati tramite scala interna di modeste dimensioni, si ritiene opportuno procedere alla vendita formando unico lotto.

LOTTO n.1: Casa per civile abitazione in Caltagirone Via Mure antiche n.2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone F.87, part.3384, sub.6, cat.A4, cl.4, vani 5,5, RC €.127,82, Via Mure antiche n.2, piano 1S-T-1-2. Confini: a sud con via Mure antiche, a est con via S. Pietro, a nord con Via Santa Lucia, a ovest con un fabbricato disabitato di cui non è stato possibile accertare la proprietà.

VALORE DI STIMA **€.93.000,00.**

3.11 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 ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI



SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che l'immobile è in possesso dei debitori esecutati e occupato dalla madre degli stessi che ivi risiede.

Le formalità esistenti sui beni pignorati sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, si attenziona che trattasi di fabbricato autonomo di proprietà dei debitori esecutati in quota di ½ ciascuno, quindi non esistono impegni di spesa con terzi; si precisa comunque che dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

3.12 ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in merito.

3.13 ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA



Allegati alla presente si trasmettono la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

3.14 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.

3.14.1 Fabbricato a destinazione residenziale - Lotto n.1

- Comune di Caltagirone F.87, part.3384, sub.6, cat.A4, cl.4, vani 5,5, RC €.127,82, Via Mure antiche n.2, piano 1S-T-1-2.
- Località: Via Mure antiche n.2
- Ubicazione: piani 1S-T-1-2
- Destinazione: civile abitazione
- L'immobile, a destinazione residenziale, si compone di piano terra e n.2 elevazioni fuori terra, costituenti unica unità abitativa, collegati dal vano scala avente accesso dalla Via Mure antiche n.2; il piano terra si compone di un vano con annesso ripostiglio, il piano primo di due vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico oltre ballatoi, il piano secondo di vano cucina e servizio igienico, oltre di terrazza; le rifiniture dell'unità residenziale sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in parte in legno con persiane oscuranti, in parte in alluminio con avvolgibili, servizi igienici completi di sanitari e rivestimento di ceramica



alle pareti; l'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Nel locale tecnico, allo stato rustico, ubicato al piano seminterrato sono allocati i serbatoi ed accessori per l'approvvigionamento idrico.

- Superficie lorda residenziale mq.240,00, la superficie calpestabile compreso vano scala mq.151,00, escluso vano scala mq.140,00, aree scoperte mq.6,20 (ballatoi) e mq.6,70 (terrazza); superficie lorda locale tecnico al piano seminterrato mq.28,00, calpestabile a mq.19,80.

- Valore di stima €. 93.000,00
- Costo per regolarizzazione €. 4.400,00
- Valore di stima detratti i costi di regolarizzazione €. 88.600,00

3.15 VERIFICHI, IN RELAZIONE A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, SE ESSO SIA SOGGETTO ALLA NORMATIVA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, E, IN CASO POSITIVO, PROVVEDA ALL'ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Ai sensi della normativa vigente l'immobile deve essere dotato di Attestazione di prestazione energetica.

Tramite visure esperite al catasto energetico regionale è stato accertato che l'immobile è dotato di Attestazione di prestazione energetica, di cui si allega la visura, da cui si evince che è in classe G con prestazione energetica globale pari a 315,14 kWh/mqanno.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo (redatto dal custode giudiziario)
- ALL.2 - Documentazione fotografica;
- ALL.3 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastale F.87 part.3384



- ALL.4 - Planimetrie catastale F.87 part.3384 sub.3-4 (soppresse)
- ALL.5 - Copia Atto di compravendita Notaio G. Salanitro del 12 novembre 2007 repertorio n.294/210
- ALL.6 - Copia Atto di compravendita Notaio N. Falcone del 5 ottobre 1996 repertorio n.24116
- ALL.7 - Documentazione di riferimento per la stima.
- ALL.8 - Visura Attestato di prestazione energetica
- ALL.9 - Calcolo canone di locazione

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 8 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

