

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo signor G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2019 R.G.E. promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - già BMPDS contro *debitore esecutato*.

I) **PREMESSA**

Con provvedimento del 9 febbraio 2023, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265, e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 13 febbraio 2023, presta giuramento di rito accettando l'incarico.

Esaminati gli atti della procedura, il CTU, segnala che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva che si estende per un periodo antecedente ad almeno venti anni alla data della trascrizione del pignoramento, ma non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali.

Il CTU, rappresenta inoltre, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine. Pertanto, la visura catastale attuale (*all.1*), la visura catastale storica (*all.2*), il certificato di stato civile dell'esecutato (*all.3*) e il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine (*all.4*), sono stati acquisiti dal CTU.

Il C.T.U. in data 5 aprile 2023, ha effettuato il sopralluogo, unitamente all'Avv. Cristina Russo, *n.q.* di Custode, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo pec del 23 marzo 2023, (*all.5*).

Lo scrivente, esperite le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (*all.6*), e qui di seguito relaziona.



II) ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO

Con atto di precetto del 21 gennaio 2019 “ ... **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** ... con la procuratrice **JULIET s.p.a.** ... e per essa la mandataria con rappresentanza **CAF s.p.a.** ... rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito ... **PREMESSO** 1) che ... Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. stipulava ... nella sua qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca ... contratto di mutuo fondiario ... 2) che in forza del detto contratto l'esponente mutuava ... la somma di euro 90.000,00 ... 3) che, a fronte del grave inadempimento della parte mutuataria, la banca ha dichiarato la risoluzione del contratto di mutuo ... e la parte mutuataria ... risulta debitrice del complessivo importo di Euro 91.136,44 ... 4) che a tutt'oggi la parte mutuataria non ha saldato il suo debito ... 7) che la **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** è l'attuale titolare del credito ed ha conferito a **Juliet s.p.a.**, l'incarico di provvedere alla gestione ed al recupero ... dei propri crediti ... Tutto ciò premesso ... **CAF s.p.a.**, in qualità di mandataria di **Juliet s.p.a.**, quale procuratrice di **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** ... fa formale intimazione e precetto ... di pagare ... **Euro 91.886,00**, oltre ai costi di notifica del presente atto ... nonché alle spese successive occorrente ... ”.

Con atto di pignoramento immobiliare del 23 aprile 2019 “ ... **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** ... con la procuratrice **JULIET s.p.a.** ... e per essa la mandataria con rappresentanza **CAF s.p.a.** ... rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito ... **Premesso** - che **CAF s.p.a.**, in qualità di mandataria di **Juliet s.p.a.**, procuratrice di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., notificava atto di precetto il ... 31 gennaio 2019 ... sulla base del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario ... - che a tutt'oggi ... non ha provveduto al pagamento dell'importo precettato; - che ... è titolare per l'intero del diritto di proprietà sull'immobile ... su cui l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria ... Tutto ciò premesso ... **CAF s.p.a.** ... rappresentata e domiciliata ut supra, **DICHIARA** di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni ... immobile sito in ... Scordia ... distinto al N.C.E.U. ... Foglio 25, part. 444, sub 5 graffato sub 8 ... ”.



Con istanza di vendita del 14 giugno 2019 “ ... **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** ... con la procuratrice **JULIET s.p.a.** ... e per essa la mandataria con rappresentanza **CAF s.p.a.** ... rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito ... **PREMESSO** 1) che, in seguito a notifica ... dell'atto di pignoramento immobiliare richiesto da **CAF s.p.a.** ... pende avanti codesto Tribunale la ... procedura esecutiva immobiliare r.g.e. 61/2019; 2) che **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.** è l'attuale titolare del credito ed ha conferito a **Juliet s.p.a.**, l'incarico di provvedere alla gestione ed al recupero ... dei propri crediti ... Tutto ciò premesso ... **CAF s.p.a.**, in qualità di mandataria di **Juliet s.p.a.**, procuratrice di **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**, come sopra rappresentata e difesa, propone **ISTANZA DI VENDITA** dell'immobile sottoposto a pignoramento ... nonché **ISTANZA** affinché il G.E. fissi ... la vendita dei beni pignorati ... ”.

Con certificazione notarile del 16 luglio 2019 “ ... **IMMOBILE** ... abitazione ... sita in **Scordia** ... **foglio 25 particelle graffate 444 sub 5 - 444 sub 8** ... piena proprietà ... **STORIA DEL DOMINIO** Detto immobile è pervenuto .. per la quota dell'intero in piena proprietà innregime di separazione dei beni ... atto di compravendita del 28.10.2010 ... notar **Sciabica Antonino di Scordia** ... rep n. 938/623 ... Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAME** ... **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 09.07.2019 ai nn. 27407/20258, nascente da verbale di pignoramento immobili ... avente per oggetto ... **Abitazione** ... in **Scordia** ... **foglio 25 particelle graffate 444 sub 5 - 444 sub 8** **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 29.10.2010 ai nn. 57846/12608, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.10.2010 ... **Notaio Scaibica Antonino da Scordia**, rep. n° 940/625 ... avente per oggetto ... **Abitazione** ... in **Scordia** ... **foglio 25 particelle graffate 444 sub 5 - 444 sub 8** ... ”.

III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

- Il compendio pignorato, rilevato dalle visure catastali e dall'estratto di mappa richiesti

all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.7**), è il seguente:

-) **immobile facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Scordia, via S. Caterina n.54, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia, foglio 25, particella 444, sub. 5, graffata sub. 8**, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 141 m², rendita € 526,79, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare, seppur censita al N.C.E.U. del Comune di Scordia, in via S. Caterina n.54, di fatto è ubicato in via S. Caterina, civico 52.

Confina a Nord, ad Est e ad Ovest con proprietà di terzi, a Sud con la via S. Caterina.

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'imponibile IVA essendo già trascorsi i 5 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 GE 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.*

-) **immobile facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Scordia, via S. Caterina n.54, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia, foglio 25, particella 444, sub. 5, graffata sub. 8.**

Trattasi di un'unità immobiliare, facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Scordia, via S. Caterina n.52, costituito da quattro elevazioni fuori terra e da un piano interrato.

L'edificio ha struttura portante in c.a., costituita da travi rovesce di fondazione, setti, pilastri e travi in elevazione. I solai piani sono in cemento armato misti a laterizi. La copertura è a tetto ad una falda. Le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi di tufo, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con laterizi forati. L'edificio ha accesso dalla via s. Caterina,



mediante porta in ferro e ulteriore porta in alluminio e vetro, che conduce alla scala comune. Il vano scala è composto da un piccolo ingresso e scala in marmo. Le pareti del vano scala sono tinteggiate. La scala è provvista di passamano in ferro. L'edificio non è provvisto di ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione, posta al piano terzo e da una soffitta, posta al piano quarto. L'appartamento ha accesso dalla scala comune mediante portoncino caposcala, invece la soffitta, ha accesso anch'esso dalla scala comune mediante porta in ferro. L'abitazione computa una superficie interna lorda di m² 136,00 circa, ed una superficie interna netta di m² 101,00 circa. E' presente un terrazzino della superficie di m² 8,10 circa ed un balcone con affaccio sulla via S. Caterina della superficie di m² 8,60. Si precisa che il calcolo delle consistenze è stato eseguito su planimetria catastale (*all.8*). L'appartamento è composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, un doppio servizio/lavanderia, tre camere da letto. L'immobile ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è provvisto di sanitari. Il doppio servizio/lavanderia è privo di pavimentazione e sanitari, e le pareti sono al rustico. Il vano soggiorno/cucina, il doppio servizio/lavanderia e due camere da letto, sono illuminate tramite balconi e finestre, invece il bagno, il ripostiglio ed una camera da letto sono privi di illuminazione. Le porte interne sono in legno e vetro. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario. E presente un climatizzatore nel vano soggiorno/cucina.

La soffitta è composta da un unico vano avente piano pavimentale in battuto di cemento e pareti al rustico. Il vano è illuminato da una finestra e da un lucernario.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

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.

L'unità immobiliare, fa parte di un edificio adibito a civili abitazioni, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia, **foglio 25, particella 444, sub 5 graffato sub. 8**, edificato con licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Scordia in data 18 gennaio 1973 (pratica edilizia n.1571/14) (**all.9**) e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1226 rilasciata in data 10 ottobre 2008 (**all.10**).

4. accertare, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'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 dell'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 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 degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio adibito a civili abitazioni, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia, **foglio 25, particella 444, sub 5 graffato sub. 8**, edificato con licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Scordia in data 18 gennaio 1973 (pratica edilizia n.1571/14) (**all.9**) e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1226 rilasciata in data 10 ottobre 2008 (**all.10**).

In sede di sopralluogo, è stato constatato che l'abitazione non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che



sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano, comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa a titolo di oblazione, marche da bollo, ecc., ammontano complessivamente a circa € 2.200,00.

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

L'unità immobiliare ricade in zona "**BI**" del vigente Piano Regolatore del Comune di Scordia.

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.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio adibito a civili abitazioni, censito al N.C.E.U.



del Comune di Scordia, **foglio 25, particella 444, sub 5 graffato sub. 8**, edificato con licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Scordia in data 18 gennaio 1973 (pratica edilizia n.1571/14) (**all.9**) e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 1226 rilasciata in data 10 ottobre 2008 (**all.10**).

In sede di sopralluogo, è stato constatato che l'abitazione non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità sopra elencata deve essere regolarizzata sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, una pratica ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, e all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate in difformità della concessione edilizia sono sanabili.

Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano, comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa a titolo di oblazione, marche da bollo, ecc., ammontano complessivamente a circa € 2.200,00.

Vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento. b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce



di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n.1078. c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Sulla scorta della documentazione acquisita dal CTU e sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 1° comma c.p.c., presente nel fascicolo d'ufficio, all'atto della notifica del pignoramento, all'esecutato l'unità immobiliare è pervenuta per atto di compravendita del 28 ottobre 2010 a rogito del Notaio Antonino Sciabica, Notaio in Scordia, repertorio n. 938, raccolta n.623, trascritto a Catania il 29 ottobre 2010 ai nn. 57845 reg. gen. e 36485 reg. part.(**all.11**).

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.*

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 24 maggio 2023 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (**all.12**), l'unità immobiliare pignorata è oggetto delle seguenti formalità:

ICRIZIONE del 29.10.2010 – Reg. Part. 12608, Reg. Gen. 57846, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONE del 09.07.2019 – Reg. Part. 20258, Reg. Gen. 27407, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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; 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 dell'operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede _____);
- 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 far ricorso a mere formule generiche e di stile quali " in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del fabbricato, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, i valori immobiliari dichiarati forniti dall'Agenzia del



Territorio (**all.13**), nonché i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**all.14**).

Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, in ottemperanza al d.p.r. n.138 del 23 marzo 1998, la superficie coperta alla quale si aggiunge la superficie del terrazzino e del balcone computata nella misura del 30% fino a m² 25,00.

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia, foglio 25, part. 444, sub.5 graffato sub.8.**

Appartamento facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Scordia, via Santa Caterina n.52, della superficie di m² 136,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 480,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

superficie appartamento m² 136,00

La superficie della terrazzino e del balcone viene computata nella misura del 30%, per cui si ha:

$$m^2 8,10 \times 30\% = m^2 2,42$$

$$m^2 8,60 \times 30\% = m^2 2,58$$

$$m^2 (2,42 + 2,58) = m^2 5,00 \text{ (superficie commerciale terrazzino e balcone)}$$

$$m^2 (136,00 + 5,00) = m^2 \mathbf{141,00} \text{ (superficie commerciale totale)}$$

$$m^2 141,00 \times \text{€/mq } 480,00 = \mathbf{€ 67.680,00.}$$

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata è pari a **€ 67.680,00**.

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 debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale dell'unità immobiliare pignorata, ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto, così come di seguito riportato:



LOTTO N.1

Unità immobiliare facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Scordia, via S. Caterina n.54, ***consisto al N.C.E.U. del Comune di Scordia, foglio 25, particella 444, sub. 5, graffata sub. 8***, della superficie di m² 141,00, valutata € 67.680,00.

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 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 vicoli 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.

L'unità immobiliare pignorata, è occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, e non è gravata da censo, livello o uso civico.

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

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si allegano, la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata depositata in Catasto (***all.8***), nonché l'elaborato fotografico composto da n.24 fotografie rappresentative dello stato



dei luoghi (**all.6**).

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.

Si allega descrizione del lotto, con le indicazioni richieste nel superiore quesito (**all.15**).

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.

A seguito di controllo presso il Sistema Informativo APE-SICILIA (**all.16**), il CTU ha verificato che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Scordia, **foglio 25, particella 444, sub. 5 graffato sub. 8**, non è presente nel Catasto Energetico Fabbricati, pertanto, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare (**all.17**).

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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale o 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.

Si allega relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all.18**).

17. allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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.

Si allega check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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 (*all.19*).

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n. 14 pagine e n. 19 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- *All.1*, visura catastale attuale;
- *All.2*, visura catastale storica;
- *All.3*, certificato di stato civile;
- *All.4*, certificato di matrimonio;
- *All.5*, verbale di sopralluogo;
- *All.6*, rilievo fotografico;
- *All.7*, visura catastale e estratto di mappa;
- *All.8*, planimetria catastale;
- *All.9*, licenza edilizia pratica n.1571/14 del 18 gennaio 1973;
- *All.10*, concessione edilizia in sanatoria n. 1226 del 10 ottobre 2008;
- *All.11*, atto di compravendita;
- *All.12*, ispezione ipotecaria telematica;
- *All.13*, valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate -;
- *All.14*, valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate -;
- *All.15*, relazione del lotto, con le indicazioni richieste nel quesito n.14;
- *All.16*, Consultazione Catasto Energetico Fabbricati - Regione Sicilia -;
- *All.17*, Attestato di Prestazione Energetica;
- *All.18*, relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- *All.19*, check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione, secondo specifico modello allegato al decreto.

Caltagirone, 29 maggio 2023

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone

