

## Sezione Civile

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

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.67/2023 R.G.E. promossa da  
PRISMA SPV s.r.l. contro** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del 03/07/2024 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 08.07.2024, 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 25.08.2023 della procedura esecutiva n.67/2023, a carico del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sull'unità immobiliare per la quota 1/1 costituita da: "Appartamento al terzo piano in Caltagirone, Via Fiscara n.4, composto di quattro vani e accessori, della superficie di circa mq.115; confinante con vano scala, con appartamento complanare, con Via Fiscara, con stradella e area comune; censito al Catasto fabbricati di Caltagirone al foglio 110, mappale 1025, sub.9, Via Fiscara s.n., p.3, scala "A", categ. A2, cl.6, vani 6, R.C. 511,29", con ogni accessorio e accessione, pertinenza e dipendenza.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 9.10.2023 ai nn.48707/36377 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, a favore di PRISMA SPV s.r.l.

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

Si evidenzia che il creditore precedente ha allegato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

Con riferimento al suddetto certificato, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato come di seguito descritto:

- A [REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Caltagirone Foglio 110 Particella 720 Sub. 9 (oggi Fg.110 part.Ila 1025 sub. 9) è pervenuta per atto di compravendita del 31/08/2006 Numero di repertorio 20946/2541 Notaio MAROTA MASSIMO Sede MODICA (RG) trascritto il 04/09/2006 nn. 58182/34340 da potere di PERRONE ANNA MARIA nata il 16/11/1966 a SCIACCA (AG) Codice fiscale PRRNMR66S56I533E
- A Perrone Anna Maria, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 05/06/1990 Notaio Cammarata Gaetano Sede Caltagirone trascritto il 13/06/1990 nn.23943/18192 da potere di ALPARONE COSTRUZIONI SNC di Alparone Giovanni e Luigi sede Caltagirone Partita Iva 01187620875

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 del debitore esecutato.

Si attenziona che nel certificato notarile è specificato che il bene pignorato è stato acquistato dal debitore esecutato nel 2006 in regime di separazione dei beni.

**2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Si premette che il Custode giudiziario nominato contestualmente alla scrivente ha comunicato di rinunciare all'incarico in data 31.07.2024 e che con decreto del 14.10.2024 è stata nominata in sostituzione l'Avv. Maria Grazia Conti.

Il custode nominato Avv. Maria Grazia Conti, ha comunicato con raccomandata postale al debitore esecutato per il primo accesso la data del 16.12.2024 con appuntamento alle ore 9.30 sui luoghi oggetto della procedura, siti in Caltagirone Via Fiscara n.4.

In tale data il debitore esecutato non ha presenziato all'appuntamento, l'accesso non ha quindi avuto luogo.

Successivamente l'Avv. Conti n.q. ha fissato e comunicato al debitore esecutato la data dell'accesso per giorno 08.01.2025 ore 16,00.

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 è stata presa 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 e delle visure eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune 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, COMPRENSIVA 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] (CT) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone (CT) F.110 part.1025 sub.9, cat. A2, cl.6, vani 6, Via Fisicara s.n., p.3, R.C. 511,29.

Confini: con vano scala, con appartamento complanare, con Via Fisicara, con stradella e area comune.

**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 costituita da un appartamento al terzo piano di un edificio condominiale pluripiano con accesso dalla via Fiscara n.4 (FOTO N.2-3-4-5-6-7), area centrale della zona di nuova espansione del centro urbano del Comune di Caltagirone (FOTO N.1), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

L'edificio, realizzato negli anni 1987/1990, si compone nell'intero di n.4 elevazioni fuori terra con struttura portante in c.a., copertura a falde, prospetti rifiniti e area di sistemazione esterna completa di pavimentazione e impianti comuni.

L'immobile pignorato, ubicato al piano terzo lato nord (FOTO N.2-3-4-5), ha destinazione residenziale e si compone di vano soggiorno, cucina, tre vani letto e un servizio igienico (FOTO N.12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23).

Le rifiniture dell'unità residenziale 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 alluminio con avvolgibili, il servizio igienico è completo di sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo, allo stato privo di caldaia (FOTO N.17).

Per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito l'immobile è in discreto stato di conservazione.

La superficie lorda residenziale ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.105,00, la superficie calpestabile è pari a mq.90,00, oltre aree scoperte mq.21,00 (ballatoi).

**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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in data successiva al 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con C.E. n.92/87, n.81/88, n.43/89 e n.162/90 rilasciate dal Comune di Caltagirone.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la sostanziale conformità tra stato dei luoghi attuale e planimetria catastale, depositata il 07/12/1989, quindi all'epoca del completamento dei lavori di costruzione. Si rileva la demolizione della parete divisoria tra cucina e lavanderia e lo spostamento della parete divisoria tra cucina e corridoio con allargamento di quest'ultimo, ed inoltre la realizzazione di n.2 verande a parziale copertura dei ballatoi lato nord-ovest.

Le suddette variazioni sono sanabili previa presentazione di SCIA in sanatoria, versamento di oneri e oblazioni, e successivo aggiornamento catastale; la spesa complessiva si stima in €.2.800,00, comprese competenze tecniche e oneri fiscali.

**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.

L'immobile, in testa a

(CT) Codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1, è censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Caltagirone (CT) F.110 part.1025 sub.9, cat. A2, cl.6,

vani 6, Via Fisicara s.n., p.3, R.C. 511,29.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di

seguito allegata, a meno delle variazioni descritte al paragrafo precedente, che possono essere regolarizzate, con una spesa complessiva stimata in €.2.800,00, comprese competenze tecniche e oneri fiscali.

La descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento

**3.7 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.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince che l'immobile pignorato è intestato al debitore esecutato in quota di proprietà di 1/1, come da atto di compravendita riportato 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.

**1.** A [REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Caltagirone F.110 part.720 sub.9 (oggi F.110 part.1025 sub.9) è pervenuta per atto di compravendita del 31/08/2006 Numero di repertorio 20946/2541 Notaio MAROTA MASSIMO Sede MODICA (RG) trascritto il 04/09/2006 nn.58182/34340 da potere di PERRONE ANNA MARIA nata il 16/11/1966 a SCIACCA (AG) c.f. PRRNMR66S56I533E.

**2.** A Perrone Anna Maria, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 05/06/1990 Notaio Cammarata Gaetano Sede Caltagirone trascritto il 13/06/1990 nn.23943/18192 da potere di ALPARONE COSTRUZIONI SNC di Alparone Giovanni e Luigi Sede Caltagirone Partita Iva 01187620875.

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 09.10.2023:

**1. ISCRIZIONE** n. 58183/16383 del 04/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del

31/08/2006 Numero di repertorio 20947 Notaio MAROTA MASSIMO Sede

MODICA (RG)

A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO

Codice fiscale 05102070827 (Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI

CALTAGIRONE VIA PRINCIPESA MARIA 117)

contro [REDACTED] (CT) Codice

fiscale [REDACTED] capitale €.140.000,00 Totale €.210.000,00

Durata 30 anni 1 giorni

Grava su Caltagirone Foglio 110 Particella 720 Sub. 9

**2.** Iscrizione NN. 12455/4474 dei 01/03/2010 IPOTECA LEGALE nascente da

IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 del 12/02/2010

Numero rep.191377/2009 emesso da SERIT SICILIA SPA Sede CATANIA

A favore di SERIT SICILIA SPA Sede CATANIA Codice fiscale

04739330829 (Domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE, 51)

contro [REDACTED] (CT) Codice

fiscale [REDACTED] capitale €.36.249,03 Totale €.72.498,06

Grava su Caltagirone Foglio 110 Particella 720 Sub. 9

**3.** TRASCRIZIONE NN. 23263/17427 del 15/06/2018 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/05/2018 Numero di repertorio

510/2018 emesso da TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sede

CALTAGIRONE (CT)

A favore di UNICREDIT S.P.A.. sede ROMA Codice fiscale 00348170101

contro [REDACTED] nato il 06/05/1970 a CALTAGIRONE (CT) Codice

fiscale [REDACTED]

Grava su Caltagirone Foglio 110 Particella 720 Sub. 9

4. TRASCRIZIONE NN. 48707/36377 del 09/10/2023 nascente da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/08/2023 Numero di repertorio 631

emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sede CALTAGIRONE (CT)

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263

(Richiedente: STUDIO LEGALE TUMINO VIA ING. MIGLIORISI 16

RAGUSA),

contro [REDACTED] (CT) Codice

fiscale [REDACTED]

Grava su Caltagirone Foglio 110 Particella 1025 Sub. 9

**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 primo semestre 2024 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 1° semestre 2024 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i seguenti valori per le abitazioni civili: min. €/mq.580, max. €/mq.870. Nel sito web dell'operatore immobiliare on-line "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)" sono stati reperiti due comparabili relativi a immobili ubicati in zona, di similare tipologia edilizia ed estensione superficiale, da cui si ricava 1) un valore di offerta di €.110.000,00, a fronte di una superficie commerciale di mq. 100,00, ovvero €.mq.1.100,00; 2) un valore di offerta di €.155.000,00, a fronte di una superficie commerciale di mq.150,00, ovvero €.mq. 1.033,00.

Dal raffronto ponderato dei valori OMI e di quelli ricavati dai comparabili, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, si ritiene congruo adottare un valore di stima unitario pari a €/mq. 920,00; la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a mq.(105,00+21,00x0.25)=mq.110,25

Il valore di stima che si ricava è pari a mq.110,25x.€/mq.920,00= €.101.430,00

**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  
DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Date le caratteristiche dell'immobile è possibile procedere alla vendita  
formando unico lotto.

**LOTTO n.1:** Casa per civile abitazione in Caltagirone Via Fisicara n.4, censito  
al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone foglio 110, particella 1025,  
sub.9, cat. A/2, cl.6, vani 6.

Confini: con vano scala, con appartamento complanare, con Via Fisicara, con  
stradella e area comune.

VALORE DI STIMA **€.101.430,00**

**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 VERIFICHISSE 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 di terzi in virtù di contratto di comodato d'uso a titolo

gratuito non registrato, datato 02.01.2022, esibito alla scrivente e al Custode

giudiziario nel corso del sopralluogo ma non consegnato.

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

In merito alla verifica delle spese inerenti il condominio, dalle informazioni

assunte in corso di operazioni peritali, sia dal debitore esecutato che dal

comodatario, nonché da terzi proprietari di altro immobile ubicato nello stesso

edificio condominiale, è emerso che il condominio è allo stato privo di

amministratore, pertanto non è stato possibile inoltrare formale richiesta a un

soggetto preposto per conoscere l'entità delle spese fisse di gestione del

condominio e/o l'esistenza di spese arretrate a carico del debitore esecutato.

**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 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.**

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 UBIICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.**

**3.14.1 Fabbricato a destinazione residenziale - Lotto n.1**

- Casa per civile abitazione censita NCEU del Comune di Caltagirone foglio 110, particella 1025, sub.9, cat. A/2, cl.6, vani 6,
- Località: Via Fiscara n.4
- Ubicazione: piano terzo
- Destinazione: civile abitazione
- Composta da vano soggiorno, cucina, tre vani letto e un servizio igienico; rifiniture di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con avvolgibili, servizio igienico dotato di

sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo privo allo stato di caldaia.

- Superficie lorda residenziale mq.110,00, superficie calpestabile mq.90,00, aree scoperte mq.21,00 (ballatoio)

- Valore di stima ..... €. 101.430,00

- Costo ripristino regolarità urbanistica e

aggiornamento catastale ..... €. 2.800,00

- Valore di stima detratti i costi di regolarizzazione ..... €. 98.630,00

**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, che la scrivente ha provveduto a redigere e registrare presso il catasto regionale.

**Alla presente relazione di consulenza si allegano:**

- ALL.1 - Verbale di sopralluogo
- ALL.2 - Documentazione fotografica;
- ALL.3 - Estratto di mappa e planimetria catastale
- ALL.4 - Documentazione di riferimento per la stima.
- ALL.5 – Attestato di prestazione energetica

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 16 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®