

Sezione Civile

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

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.86/2019 R.G.E. promossa da
UNICREDIT s.p.a. contro i debitori eseguiti.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 01.02.2021 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 04.04.2021, 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 23.07.2019 della
procedura esecutiva n.86/2019, in cui è riportata la seguente descrizione dei
beni pignorati:

1) *autorimessa in Caltagirone, via Crescimanno, riportata al catasto fabbricati
del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.8, cat. C/6, piano S1,
cl.5, mq.87, superficie catastale mq.87, R.C.E. 359,45;*

2) *abitazione di tipo civile in Caltagirone, via Crescimanno n.2, riportata al
catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.6, cat.
A/2, piano 1, cl.8, vani 8, superficie catastale mq.190, R.C.E. 950,28;*

3) *bottega sita in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.30, riportata al catasto
Fabbricati del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.3, cat. C/1, piano
T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.44, R.C.E. 436,20;*

4) bottega sita in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.32, riportata al

catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.4, cat.

C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.45, R.C.E. 436,20;

5) magazzino sito in Caltagirone, via G. Rossini, riportato al Catasto fabbricati

del Comune di Caltagirone F.108, part.1844, sub.11, cat. C/2, piano S1,

cl.9, mq.222, superficie catastale mq.246, R.C.E. 1.008,95;

6) magazzino sito in Caltagirone, via L. Pirandello s.n., riportato al Catasto

fabbricati del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.12, cat. C/2,

piano S1, cl.4, mq.895, superficie catastale mq.928, R.C.E. 1.848,92;

7) bottega sita in Caltagirone, via L. Pirandello s.n., riportato al Catasto

fabbricati del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.24, cat. C/1,

piano T, cl.4, mq.151, superficie catastale mq.160, R.C.E. 1.871,64;

8) bottega sita in Caltagirone, via L. Pirandello s.n., riportato al Catasto

fabbricati del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.25, cat. C/1,

piano T, cl.4, mq.360, superficie catastale mq.390, R.C.E. 4.462,19;

Pignoramento esteso a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze,

..., con tutto quanto vi si comprende o vi si possa di seguito comprendere

perché introdotto o edificato, senza nulla escluso e tutto incluso.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 20.09.2019, nn.37841/27965, a

favore di UNICREDIT 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 esecutati, in regime di separazione dei beni, come di seguito descritto:

1) "La piena proprietà del F.108 part.1844 sub.11, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Romero Paolo del 25/05/1988 rep.52776, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 17767 Reg. Gen. 24143 del 18/06/1988, dalla società [REDACTED], con sede a Caltagirone (CT), titolare della piena proprietà.

2) "La piena proprietà del F.108 part.1010 sub.6 e 8, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del 30/12/1988 rep.13009, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 1587 Reg. Gen. 1895 del 14/01/1989, dalla società [REDACTED], con sede a Caltagirone (CT), titolare della piena proprietà.

3) "La piena proprietà del F.108 part.318 sub.3 e 4, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Romero Paolo del 25/05/1988 rep.52776, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 17767 Reg. Gen. 24143 del 18/06/1988, dalla società [REDACTED], con sede a Caltagirone (CT), titolare della piena proprietà.

4) "La piena proprietà del F.109 part.1325 sub.12, 24 e 25, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del 29/06/2010 rep.47289/17132, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 23933 Reg. Gen. 39808 del 07/07/2010, dalla società [REDACTED] con sede a Caltagirone

(CT), titolare della piena proprietà.

Alla società [REDACTED], sopra generalizzata, la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte, terreno all'epoca censito al F.109 mappale 978, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Filippo Ferrara del 16/03/2000 rep.31132, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 7443 Reg. Gen. 10024 del 22/03/2000, dal signor [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il 22/12/1932, titolare della piena proprietà.

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 Aberto Parisi di Bologna, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1.3.- Certificato di stato civile dell'esecutato

In merito all'esistenza in atti del certificato di stato civile si rileva che gli esecutati sono in rapporto di coniugio e che tutti gli immobili pignorati sono di proprietà degli stessi, in quota di ½ ciascuno.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il custode nominato Avv. Concetto Arcidiacono, ha convocato il debitore esecutato, per eseguire il primo accesso in data 18.05.2021, con appuntamento alle ore 10.00 presso l'immobile pignorato sito in Caltagirone

Via Crescimanno n.2.

In tale data, alla presenza del debitore esecutato, di uno dei debitori esecutati

e del legale di parte, è stato effettuato l'accesso a tutti gli immobili pignorati, come da verbale redatto.

Sulla scorta della documentazione in atti e delle planimetrie catastali reperite, ho proceduto all'ispezione, eseguendo il rilievo fotografico dei beni di cui all'atto di pignoramento, nonché l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

3. - RISPOSTA AI QUESITI.

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

I beni di cui all'atto di pignoramento sono costituiti da n.1 immobile a destinazione autorimessa, n.1 immobile a destinazione residenziale, n.4 immobili a destinazione commerciale, n.2 immobili a destinazione magazzino, per un totale di n.8 immobili.

Come precisato nel certificato notarile in atti, con variazione catastale del 22/07/2019 (quindi antecedente alla data del pignoramento ovvero 23/07/2019), in atti dal 24/07/2019, due immobili a destinazione commerciale sono stati oggetto di unificazione, generando un unico immobile, di categoria catastale D/6 - locale per attività sportive. Pertanto gli immobili oggetto della procedura sono n.7, come di seguito identificati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1) Autorimessa in Caltagirone, via Crescimanno 1/C, censita al NCEU del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.8, cat. C/6, piano S1, cl.5, mq.87, superficie catastale mq.87, R.C.E. 359,45.

Confini: a sud-est con Via Crescimanno, a sud-ovest con la Via Madonna della Via, a nord con cortile interno stessa proprietà, a nord-est e nord-ovest con proprietà terzi.

- 2) Abitazione di tipo civile in Caltagirone, via Crescimanno 1/B, censita al NCEU i del Comune di Caltagirone al F.108, part.1010, sub.6, cat. A/2, piano 1, cl.8, vani 8, superficie catastale mq.190, R.C.E. 950,28.

Confini: a sud-est con Via Crescimanno, a sud-ovest con la Via Madonna della Via, a nord con cortile interno stessa proprietà, a nord-est e nord-ovest con proprietà terzi.

- 3) Locale commerciale sito in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.30, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.3, cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.44, R.C.E. 436,20.

Confini: a nord-ovest con via De Amicis, a nord-est con l'altra particella pignorata di cui al civico n.32 (sub.4), a sud-est con cortile condominiale dell'edificio di appartenenza, a sud-ovest con proprietà di terzi.

- 4) Locale commerciale sito in Caltagirone, via Edmondo De Amicis n.32, censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.318, sub.4, cat. C/1, piano T, cl.3, mq.41, superficie catastale mq.45, R.C.E. 436,20.

Confini: a nord-ovest con via De Amicis, a nord-est con proprietà di terzi, a sud-est con cortile condominiale dell'edificio di appartenenza, a sud-ovest con l'altra particella pignorata di cui al civico n.30 (sub.3).

- 5) Magazzino sito in Caltagirone, via G. Rossini s.n., censito al NCEU del Comune di Caltagirone F.108, part.1844, sub.11, cat. C/2, piano S1, cl.9, mq.222, superficie catastale mq.246, R.C.E. 1.008,95.

Si precisa che l'immobile fa parte di un edificio pluripiano, ubicato alla fine di

una strada denominata, alla data attuale, Via G. Verdi, quindi l'esatta

ubicazione attuale è Via G. Verdi n.7- 7/A - 7/B.

Confini: a nord con area libera da cui ha l'unico accesso, a est, sud e ovest

con terrapieno.

6) Magazzino sito in Caltagirone, via L. Pirandello s.n., censito al NCEU del

Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.12, cat. C/2, piano S1, cl.4,

mq.895, superficie catastale mq.928, R.C.E. 1.848,92.

Confini: a nord con area condominiale da cui ha accesso, a est e sud con

terrapieno, a ovest in parte con terrapieno in parte con la corsia di accesso

ai garage di pertinenza delle abitazioni.

7) Locale per esercizi sportivi sito in Caltagirone, via L. Pirandello n.4, censito

al NCEU del Comune di Caltagirone F.109, part.1325, sub.26, cat. D/6,

piano T, R.C.E. 7.115,60.

Si precisa che, come riportato nel certificato notarile in atti, il suddetto

immobile deriva dall'accorpamento degli immobili pignorati censiti al F.109

part.1325 sub.24 e 25, sopprese dal 24/07/2019 in forza di variazione del

22/07/2019 prot. n.CT122663 in atti dal 24/07/2019 n.33965.1/2019.

Confini: a nord e a est con area condominiale, a sud con la Via Pirandello, a

ovest in parte con area condominiale in parte con immobile di altra

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.

3.2.1.- Autorimessa e abitazione in Caltagirone via Crescimanno

Le unità pignorate fanno parte di un edificio pluripiano (FOTO N.2), ubicato in

zona centrale del centro urbano del Comune di Caltagirone (FOTO N.1), dotata

di infrastrutture primarie e secondarie.

In particolare il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è ubicato in

posizione d'angolo (FOTO N.2) tra la Via Crescimanno, da cui hanno accesso, e

la Via Madonna della Via, uno dei tre assi principali della zona nuova del

centro urbano.

L'edificio, realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante in cemento armato

e copertura a falde inclinate, prospetti rifiniti nell'intero, con rivestimento in

pietra al piano terra e intonaco ai piani superiori, cancello carrabile di accesso

al piano interrato munito di automatismo di apertura (FOTO N.3), vano scala

dotato di portoncino di ingresso in legno (FOTO N.7), pavimentazione in marmo

di buona qualità (FOTO N.8), pareti tinteggiate, ringhiere metalliche, impianto

citofonico e di illuminazione.

L'autorimessa è ubicata al piano interrato (FOTO N.5-6), con unico ingresso

dalla pubblica via tramite rampa inclinata munita di cancello carrabile

automatizzato (FOTO N.3-4); l'interrato è costituito allo stato da un unico vano

con annesso ripostiglio (FOTO N.5), con rifiniture in medio stato di

conservazione, pavimentazione in marmette, intonaco alle pareti, impianto

elettrico sottotraccia.

L'unità pignorata individuata con il sub.8, come appurato in corso di

sopralluogo tramite confronto con la planimetria catastale reperita dalla

scrivente, è costituita da una porzione del suddetto piano interrato, evidenziata

nella documentazione fotografica allegata (FOTO N.5-6), non essendo stati

realizzati i muri divisori con la porzione limitrofa, di altra proprietà.

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e lo stato dei

luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo, l'immobile pignorato è comunque

esattamente individuabile e caratterizzabile, essendo sufficiente la

realizzazione dei muri divisori per renderlo autonomo e liberamente

accessibile.

Lo stato dei luoghi può ritenersi quindi sostanzialmente conforme alla

planimetria catastale di seguito allegata, a meno dei tramezzi di delimitazione

sul lato di confine con altra proprietà, non presenti; la superficie utile ricavata

dalla planimetria è pari a mq.87,00.

Allo stato è in uso ai debitori esecutati.

L'appartamento, con accesso dalla scala interna che si diparte dal piano terra

dal civico n.1/b della Via Crescimanno (FOTO N.7-8-9), è ubicato al piano primo

(FOTO N.2); si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con annessa

lavanderia e ripostiglio, tre camere da letto, servizio igienico e disimpegni, oltre

ballatoi (FOTO N.10-11-12-13-14).

Le rifiniture sono di buona fattura e consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento autonomo.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed abitato dai debitori eseguiti.

L'unità è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di seguito allegata, a meno della parete divisoria tra ingresso e soggiorno, non esistente nella suddetta planimetria.

La superficie utile ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.175,00, oltre mq.48,00 di aree scoperte (ballatoi).

3.2.2. - Locali commerciali in Caltagirone Via Edmondo De Amicis n.30-32

Le unità pignorate fanno parte di un edificio pluripiano (FOTO N.16), ubicato in zona centrale del centro urbano del Comune di Caltagirone (FOTO N.15), dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

In particolare il fabbricato di cui fanno parte i suddetti immobili è ubicato in via E. De Amicis, traversa della Via Madonna della Via, uno dei tre assi principali della zona nuova del centro urbano.

L'edificio, realizzato negli anni ottanta, ha struttura portante in cemento armato e copertura piana a terrazza, prospetti rifiniti nell'intero, con zoccolatura in pietra al piano terra e intonaco ai piani superiori.

I locali commerciali sono ubicati al piano terra (FOTO N.17), con accesso