Tribunale di Caltagirone

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. **88/2023** .

A L L E G A T I :

- ☐ **RELAZIONE**
- ☐ **RELAZIONE REDATTA IN CONFORMITA' DIRETTIVA GARANTE PRIVACY**
- ☐ **VERBALE**
- ☐ **VISURA CATASTALE**
- ☐ **ESTRATO DI MAPPA**
- ☐ **VISURA IPOTECARIA**
- ☐ **CERTIFICATI STATO CIVILE E DI RESIDENZA**
- ☐ **ATTO DI PROPIETA'**
- ☐ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ☐ **PARCELLA**

Caltagirone lì 10/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Nadia Speciale)

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 88/2023.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto del 04/10/2024 la S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia Speciale, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Catania al n. 3103, esperto per la stima dei beni pignorati.

MANDATO

L'ESPERTO:

- Deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II.sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Provveda :

1. All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, compresa dei confini e dei dati catastali;
2. Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 dpr 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

e dei dati attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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

4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

comma, della legge 28 febbraio 1985 n 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2021 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

6. Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultano o meno accatastati, quantificando in caso negativo i relativi costi di accatastamento, indicherà inoltre altrsi sempre quantificandone i costi le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. i 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 i 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria deli 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 all 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 dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078. c) fornirà, altresì, la valutazione dell quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

8. A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la rico-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

struzione 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 in natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima iva 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 osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate; ecc.). Nel caso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari, studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: 1) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immobiliare _____ con sede in _____); 2) precisare i dati forniti di ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) 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.

10. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

11. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

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 celso, 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 sui 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.

12. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
14. A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15. A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e nel caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.
16. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
17. Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica pct con un fogli riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto di nomina.

PREMESSA

Dalla lettura della documentazione acquisita nel fascicolo della procedura n. 88/2023, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

notarile. L'immobile pignorato è uno, non sono stati depositati l'estratto catastale attuale ne storico ma solo la nota di trascrizione del pignoramento. I dati catastali dell'immobile sono riportati nella certificazione notarile. Non è stato depositato il certificato di stato civile del debitore che si allega, dal certificato risulta che il debitore è coniugato, con annotazioni gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, con atto in data 18/02/1999 a rogito del notaio Cammarata Gaetano del distretto notarile di Caltagirone gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale, residenti entrambi in via Boungavillea n. 13 Caltagirone.

Si fa presente che la sottoscritta CTU insieme al custode avv. Maria Pavone abbiamo effettuato tre sopralluoghi al fine di individuare il bene posto in pignoramento, nel primo sopralluogo il debitore ci comunicava che lui in via San Bonaventura ha solo un garage in comproprietà con i fratelli e in quel momento non aveva la disponibilità delle chiavi, dalchè si è fatto presente che il bene posto in pignoramento era una abitazione categoria A/5 di consistenza un vano, il debitore comunicava che non era a conoscenza di altri beni se non del garage in comproprietà, la sottoscritta CTU ha rinviato le operazioni per consentire al debitore di reperire le chiavi per fare vedere il bene ma nello stesso tempo ho avvisato che avrei fatto altri controlli per accertare che non ci siano errori in considerazione di quanto comunicato dal debitore. Dai controlli effettuati lui risulta proprietario in quella via sia del garage in comproprietà con i fratelli e proprietario per intero di un vano di una abitazione al piano terra. Effettuando il controllo catastale ahimè con esito negativo in quanto non è vi è planimetria catastale dal che ho richiesto in conservatoria atto di provenienza del bene per avere la descrizione esatta del bene, dall'atto redatto dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

notaio Azzia nel 08/08/1991 il debitore acquista dalla sig.ra la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Caltagirone via San Bonaventura n. 22 e precisamente appartamento al primo piano composto da sei vani e accessori e vano sottostante adibito a sottoscala confinante con la detta via San Bonaventura con la via Bonanno con il cortile interno, individuati la catasto al foglio 87/A particella 307 sub 10 l'appartamento e particella 307 sub. 6 il vano sottoscala. Detto immobile viene venduto dal debitore con atto del 21/09/2000 dal notaio Ferrara ma viene fatto trasferimento al nuovo proprietario solamente il sub 10 che oggi risulta sub 21 e non il sub 6 vano sottoscala che rimane di proprietà del debitore.

Avendo riscontrato questo fatto si è contattato il debitore per avvisarlo e trovarci sui luoghi per individuare esattamente il bene. In data 30/01/2025 mi sono recata insieme al custode sui luoghi avendo la presenza sia del debitore che del suo tecnico perito edile Giacomo Nicosia, alla loro presenza si accerta che il bene trattasi di un piccolo deposito abbandonato al piano terra e non è abitazione. Si è aperto la porta trovando al suo interno oggetti da tempo in deposito dentro questo locale di piccole dimensioni e dopo aver eseguito un rilievo metrico e fotografico si richiude la porta con un altro catenaccio di cui le chiavi sono detenute dal custode.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1) ***All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, compresa dei confini e dei dati catastali;***

Il bene pignorato è un immobile posto al centro storico del comune di Caltagirone in via San Bonaventura n. 22 piano terra, individuato al catasto fabbricati al foglio 87 particella 307 sub. 6 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

2) *Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 dpr 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 dei dati attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

L'immobile oggetto di stima non rientra nell'esercizio dell'opzione iva.

Il bene pignorato è posto al centro storico del comune di Caltagirone in via San Bonaventura n. 22 piano terra, individuato al catasto fabbricati al foglio 87 particella 307 sub. 6 consistenza un vano categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare). Dopo vari controlli si è accertato che il bene posto in pignoramento non è altro che un piccolo deposito al piano terra abbandonato e in pessime condizioni manutentive con porta di accesso in legno ammalorata da sostituire cosi come la inferriata di protezione in ferro che si deve sostituire in quanto in pessime condizioni, l'interno necessita di intervento di intonacatura e pittura alle pareti e pavimentazione da ripristinare.

3) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibi-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

le la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione risale prima del 05/11/1953 in quanto la venditrice aveva la piena proprietà pervenuta per atto di donazione dal notaio Antonino Vacirca di Grammichele in data 05/11/1953 reg. al n. 1499.

4) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2021 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.*

La costruzione risale prima del 05/11/1953 e dal controllo presso l'ufficio tecnico comunale non è stato ritrovato nessuna autorizzazione inerente questo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

bene.

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

Il certificato di destinazione urbanistica verrà prodotto appena l'ufficio lo produrrà.

6) ***Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultano 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. i 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 i 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.***

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catasta-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

li attuali. L'immobile risulta accatastato ma si dovrà aggiornare la categoria in quando risulta A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare in C/2 Magazzini e locali di deposito e redigere planimetria catastale in quanto non disponibile perché assente per un costo totale tra tecnico e costi da pagare all'ufficio di € 2.000,00.

7) ***Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria deli 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 dell'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.***

Per quanto accertato l'atto di pignoramento è stato notificato al proprietario all'indirizzo di residenza in data 18/10/2023 non trovato debitore depositato atto nella casa comunale. L'immobile posto in pignoramento trattasi di piccolo deposito non è divisibile e si procederà alla stima dell'intero.

8) ***A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione ana-***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

litica 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 in natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta per l'intero in piena proprietà al debitore, pervenuto per atto di compravendita del 08/08/1991 di rep n. 620 raccolta n. 176 notaio Filippo Azzia sede Caltagirone registrato al n. 1874 in data 26/08/1991 voltura n. 17044.1/1991 in atti dal 27/02/1992.

Nel ventennio risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione del 19/03/2004 registro particolare 9508 registro generale 13653 pubblico ufficiale Regione Siciliana Assessorato Regionale BB.CC.AA. e P.I. repertorio 7024 del 09/10/2001 atto amministrativo costituzione vincoli legali;
- Iscrizione del 06/09/2018 registro particolare 4802 registro generale 34418 Tribunale di Caltagirone repertorio 527/2016 del 14/09/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 28/12/2023 registro particolare 47473 registro generale 63592 Unep di Caltagirone repertorio 865 del 30/10/2023 atto esecutvo verbale di pignoramento immobili.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima iva compresa la riduzione del valore di mercato praticata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

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 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: 1) indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio agenzia immobiliare _____ con sede in _____); 2) precisare i dati forniti di ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) 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 pro-cederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Si passa a determinare il valore dell'immobile pignorato identificato al foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

87 particella 307 sub 6.

Per la stima dell'immobile si è proceduto ad utilizzare i dati presenti nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono rappresentati i valori sia per zona in cui si trovano che per tipologia, nel nostro caso l'immobile si trovano ubicati nella zona A centro storico con tipologia A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare) i cui valori per la zona rientrano con i valori della zona B1 per tipo economico oscillano da un minimo di €/mq 290,00 ad un massimo di €/mq 435,00, considerato che si è riscontrato che non è una abitazione ma bensi un deposito, si prende come riferimento i valori per magazzino i cui valori per la zona rientrano con i valori della zona oscillano da un minimo di €/mq 330,00 ad un massimo di €/mq 570,00, considerato lo stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo si utilizza il valore minimo di €/mq 330,00. Considerato le dimensioni del bene di 3,74 x 1,82 = mq 6,80

Da ciò avremo € 330,00 x mq 6,80 = € 2.244,00 valore dell'immobile.

Considerato lo stato in cui si trova e per le lavorazioni che si dovranno eseguire si deprezza questo valore del 40% avendo come importo € 1.346,40.

Per la valutazione del valore di mercato del bene posto in pignoramento si sono utilizzate altre metodologie di stima è precisamente:

A) Stima secondo le indicazioni di mercato;

B) Stima secondo capitalizzazione di reddito;

Metodologia A) Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zona similare seguendo il metodo comparativo. Tenedo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato, si sono basate su indagini di valori riguardanti immobili simili per zona, e sono state acquisite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

da operatori del settore (annunci di vendita immobiliare) per immobili in aree prossime a quella dell'immobile pignorato per come di seguito riportato.

tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo ri-chiesto €	Val. unitario €/mq
Locale commerciale	Via San Bonaventura n. 18	terra	187	95.000	508
magazzino	Via San Bonaventura n. 17	terra	24	18.141	756
Valore medio di mercato				56.571	632

L'immobile così definito avrà il seguente valore di mercato.

Mq 6,80 x 632 €/ mq = € 4.297,60

Metodologia B) Stima secondo capitalizzazione di reddito

Il bene in oggetto può essere locato con canone definito,quindi può essere desunto un valore intrinseco anche con il procedimento analitico della capitalizzazione dei redditi, dove:

Vmercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto

Stima del reddito

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione

in zona, di locazione in zona ,facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari risulta che la locazione di mercato per immobili in buono stato è di 18,00 €/m^2 e quindi nel caso in esame viene assunto un valore di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

12x18= € 216,00 €/anno.

adottando un saggio di capitalizzazione netto pari a 3,0%

Vmercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto =

Vmercato metodologia B = € 216 / 0.030 = € 7.200,00

Per quanto sopra esposto visto il valore differente dei diversi metodi si ritiene di assumere un valore intermedio tra i valori determinati

(€ 1.346,40+€ 4.297,60+€ 7.200,00)/3= € 4.281,33 in C.T. € 4.280,00.

a cui detrarre i costi per aggiornare la planimetria catastale che ammontano ad € 2.000,00, avremo € 4.280,00-€ 2.000,00 = € 2.280,00.

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

Non si procede a formare nessun lotto in quanto il bene non è divisibile e forma da solo un solo lotto.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

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 celso, 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 sui 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.

Per quanto riguarda il bene posto in pignoramento si specifica che non si tratta di abitazione ma di un piccolo deposito abbandonato di cui il debitore non conosceva l'esistenza in quanto avendo venduto immobile riteneva che tutto faceva parte dell'immobile. Attualmente chiuso con oggetti dentro le cui chiavi sono in possesso del custode.

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

Ad oggi non risultano procedure espropriative per pubblica utilità per l'immobile oggetto di stima.

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

E' stato allegato le fotografie del bene pignorato senza planimetria in quanto assente.

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

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.

Elaborato prodotto separatamente dalla perizia.

15) *A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e nel caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestazione di prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica.

16) *Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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.*

Verrà prodotta perizia con la privacy separatamente per la pubblicazione.

17) *Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica pct con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto di nomina.*

Elaborato prodotto separatamente alla perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

Tanto in adempimento del mandato ricevuto si rimane a disposizione.

Caltagirone lì 10/02/2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Nadia Speciale)

Firmato Da: NADIA SPECIALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ae1d8a35ba1a023492bfc7905f80711

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009