

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. **9/2022** .

ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VISURE IPOTECARIE

CERTIFICATI DI RESIDENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO STATO CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

RISPOSTA COMUNE ACCESSO ATTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARCELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Caltagirone li 13/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 9/2022.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto del 02/02/2024 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.

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 e dei dati attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti

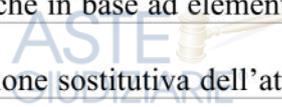




comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.



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 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 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.

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 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 identifi-





cazione; 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 eseguita era intestataria dei 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 simile 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.





zioni 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 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 insolite. 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 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 ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e co-





munque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno 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 lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupa-





zione 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.

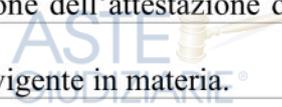
16. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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. 9/2022, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile ipocatastale. Il bene pignorato consiste in un immobile

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



composto da piano terra primo piano e secondo piano sito a Grammichele in via Agostino De Pretis n. 114 identificato al catasto al foglio 32 particella 230 sub 3.

La certificazione notarile risale al ventennio antecedente l'atto di pignoramento, è stato depositato l'estratto di mappa catastale con la nota di trascrizione del pignoramento. I dati catastali delle due particelle riportati nella certificazione notarile sono particelle che sono state soppresse da una variazione di fusione del 03/01/2024 generando un nuovo sub il numero 3. Non è stato depositato il certificato di stato civile [REDACTED] che si è richiesto insieme all'estratto di matrimonio che si allega, dal controllo effettuato presso il comune il certificato di stato civile [REDACTED] dall'estratto di matrimonio risulta che [REDACTED]

[REDACTED] Grammichele, dall'estratto di matrimonio non risultano annotazioni. Dai certificati di residenza storici risultano che [REDACTED] risulta residente in via R. Settimo n. 91 dal 11/06/1987 al 21/01/2001, dal 22/01/2001 al 08/07/2007 in via R. Settimo n. 56, dal 09/07/2007 ad oggi in via De Pretis n. 114. Dalla visura risulta che l'immobile identificato al foglio 32 particella 230 sub 3 risulta intestata anche [REDACTED] che dalla richiesta fatta in comune del certificato di residenza storico risulta in via De Pretis n. 114 che dal 12/07/1975 al 10/09/1991 data anche di decesso.

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 consiste in un immobile composto da piano terra primo pia-



no e secondo piano, oggi identificato al catasto al foglio 32 particella 230 sub 3, a seguito di una fusione avvenuta il 03/01/2024 e da ricerche effettuate in comune non risulta nessuna pratica di fusione o altra autorizzazione per immobile pignorato, in precedenza l'immobile era identificato al piano terra categoria C1 negozio e botteghe di 46 mq in via Agostino De Pretis n. 114 al foglio 32 particelle 230 sub 1 graffata con particella 726 sub 1, mentre il piano primo e secondo era identificato al piano primo e secondo categoria A3 abitazione di tipo economico di 5,5 vani in via Agostino De Pretis n. 114 piano primo e secondo che ad oggi risultano soppresse.

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 sus-

sistere 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 indicandogliamamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche in-

terne 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 oppo-

nibili 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.

Il bene oggetto di stima non rientra nell'esercizio dell'opzione iva.

Il bene pignorato consiste in un immobile composto da piano terra primo piano e secondo piano ubicato nel comune di Grammichele in via De Pretis n.



ASTE
GIUDIZIARIE

114, oggi identificato al catasto al foglio 32 particella 230 sub 3 di superficie di 204 mq consistenza 8 vani classe 3 categoria A/3.

Dal sopralluogo ho accertato che il piano terra ha un accesso autonomo dall'abitazione senza nessun collegamento con il vano scala ed in precedenza è stato usato come ufficio per l'arredamento trovato che attualmente risulta

chiuso e non utilizzato, mentre per l'appartamento si accede da un altro ingresso autonomo che con scale collegano il piano primo con il secondo utilizzato come abitazione principale [REDACTED]

Il piano terra consiste in 46 mq e piano primo e secondo in mq 102 escluso le aree scoperte che sono mq 20,71, totale 122,71 mq incluse le aree scoperte.

Il piano terra è composto da due ambienti con tre vetrine con ripostigli e piccolo bagnetto in pessime condizioni.

Il primo piano è composto salendo a destra da due camere di cui uno è il bagno e la seconda è una camera da letto matrimoniale con sgabuzzino e balcone a sinistra abbiamo altre due stanze adibite a due camere da letto singole, salendo al secondo piano abbiamo a destra un unico ambiente adibito a salotto mentre a sinistra un ambiente adibito a cucina, tutte in ottime condizioni di manutenzione.

- 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.*

Da ricerche effettuate in comune non ho nessun riferimento della data di costruzione in quanto non c'è nessuna documentazione, ho richiesto la nota di trascrizione della donazione del 1983 ma anche qui non fa riferimento anno di costruzione ma sono della donazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazio-

ne. 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 conse-

guimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corri-

spondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si tro-

vino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 feb-

braio 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 ti-

tolò in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli one-

ri 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.

Dal controllo effettuato presso l'ufficio tecnico comunale non si è riscontrato nessun documento come da nota allegata, non risulta nessuna pratica di fusione del 03/01/2024 è stata presentata solo al catasto, prima doveva essere presentato pratica in comune e dopo catasto.

5) *Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*

urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbani-



stico comunale vigente.



Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica l'immobile oggetto di pignoramento risulta che il P.R.G. del comune di Grammichele ricade in zona B3 le cui norme di attuazione sono le seguenti:

1) In questa sottozona è consentita la nuova edificazione, la demolizione, la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.

2) If. Massimo consentito è di mc/mq 5.00 fatta salva l'applicazione dell'art. 39 L.R. 19/72 e s.m.i.

3) Sono consentiti tre piani fuori terra, fatte salve le limitazioni di altezza prevista dalla Legge n. 64/74 dal d.M. 16/01/1996 e dall'art. 8 punto 2 del D.M. n. 1444/1968.

4) La distanza minima dai confini di proprietà sarà di m 5.00. Sono consentite costruzioni in aderenza.

5) Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici è sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione, salvo diversa disposizione prevista dai pian Attuativi.

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. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposi-*





zione 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 pi-

gnoramento indichi: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identifi-

cato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indi-

cati 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 cata-

stale del compendio pignorato.

Il bene pignorato consiste in un immobile composto da piano terra primo pia-
no e secondo piano ubicato nel comune di Grammichele in via De Pretis n.

114, oggi identificato al catasto al foglio 32 particella 230 sub 3 di superficie

di 204 mq consistenza 8 vani classe 3 categoria A/3. I dati catastali non corri-
spondono con quelli nell'atto di pignoramento che sono foglio 32 particella

230 sub 1 graffata con particella 726 sub 1 e foglio 32 particella 230 sub 2

graffata con particella 726 sub 2 che ad oggi risultano soppresse generando la

particella 230 sub 3. L'immobile risulta accatastato.

7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del Territorio, se*

l'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria deli immobili

stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali compro-

prietari 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.

Dalla documentazione dell'agenzia del Territorio l'immobile risulta intestato

[redacted] data a Grammichele [redacted] diritto usufrutto e

[redacted] data a Grammichele [redacted] diritto nuda proprietà, ma da

ricerche in comune si è accertato che [redacted] deceduta il

[redacted] non è stato volturato il passaggio [redacted] che

oggi dovrebbe risultare quota di possesso 1/1. L'immobile è divisibile in due

lotti piano terra primo lotto e primo e secondo piano secondo lotto.

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

litica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel venten-

nio 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.

La provenienza del bene, per come risulta sia dalla relazione notarile che da

visure ipotecarie allegate, per atto di donazione accettata del 06/12/1983 No-

taio Vincenzo Montemagno di Grammichele trascritto il 30/12/1983 nn.

47690/39098, si allega atto di donazione. Nel ventennio vi sono le seguenti





formalità pregiudizievoli di seguito elencate:



- 1) Iscrizione nn. 36658/5472 del 22/09/2003 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18/09/2003 n. rep 107 notaio D'Angelo Giuliana sede Grammichele a favore di credito siciliano sede Palermo domicilio eletto ipotecario Acireale capitale € 60.000,00 totale da pagare € 120.000,00 durata 10 anni, ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2. **Da visura ipotecaria allegata n. T1 211008 del 28/02/2024 registro generale n. 42025 e registro particolare n. 4084 IPOTECA IN RINNOVAZIONE viene trascritto che l'ipoteca nn. 36658/5472 del 22/09/2003 era iscritta a favore del credito siciliano sede di Palermo passando al nuovo creditore che è AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY SPA.**

- 2) Da certificazione notarile risulta trascrizione nn. 24850/16258 del 30/04/2008 verbale di pignoramento immobili del 16/04/2008 n rep 301/2008 a favore di Linea servizi italia srl con sede in Modica ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2. Da segnalare che è stato inserito un codice fiscale errato. Da controllo ipotecario fatto in precedenza essendoci questo errore non si trova ma facendo una ricerca approfondita sul numero di trascrizione si trova ipoteca e si allega.

- 3) Trascrizione nn. 36709/24400 del 17/06/2008 verbale di pignoramento immobili del 27/05/2008 n. rep 298/2008 emesso a favore di Fineco





bank spa sede Milano, ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2..

4) Trascrizione nn. 38165/25181 del 24/06/2008 verbale di pignoramento immobili del 27/05/2008 n. rep 298/2008 emesso a favore di Fineco

bank spa sede Milano rettifica della precedente trascrizione per errata indicazione dei beni, ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2.

5) Iscrizione nn. 27320/3939 del 18/05/2011 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/05/2011 n. rep 120 a favore di Banca Nuova spa sede Palermo, ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2.

6) Trascrizione nn. 9735/7300 del 07/03/2022 verbale di pignoramento immobili del 15/01/2022 n. rep. 828 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA sede Napoli, ipoteca su foglio 32 particella 230 sub 1 graffata foglio 32 particella 726 sub 1, foglio 32 particella 230 sub 2 graffata foglio 32 particella 726 sub 2.

Allo stato attuale il piano terra risulta chiuso non utilizzato, mentre immobile al primo piano e secondo risulta utilizzato [REDACTED] come abitazione principale .

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

specificata e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanato-

ria, 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 spe-

cificazione 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 ce-

spite pignorato; dati osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entra-

te; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobi-

liari, 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 in-

dicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascun di essi); 3) precisa-

re 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 (segnata-

mente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati





alla relazione di stima.



Si passa a determinare il valore del bene posto a pignoramento.

Si fa una premessa l'immobile ad oggi risulta accatastato a seguito di fusione

come unico immobile piano terra primo e secondo con categoria A/3 classe 3

consistenza 8 vani con una superficie escluso aree scoperte di 204 mq. Dalle

misure prese sui luoghi è risultato 46 mq al piano terra e piani primo e secon-

do 102 mq escluso le aree scoperte che sono mq 20,71, totale 122,71 mq in-

cluse le aree scoperte.

Il valore di mercato che troviamo nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate sono rappresentati i valori sia per zona in cui si trova che per

tipologia e analizzando l'immobile nella sua interezza non posso considerare

il piano terra come abitazione di tipo economico quando per la tipologia in cui

si trova per lo più chiuso si avvicina più a negozio con magazzino insieme

visto anche le tipologie di porte e tre vetrine presenti e gli arredi riscontrati in

sede di sopralluogo fanno più pensare a negozio che ad un appartamento . La

manutenzione al piano terra è in pessime condizioni, locale non utilizzato

chiuso, mentre i piani primo e secondo sono utilizzati come abitazione princi-

pa [REDACTED] la manutenzione è in ottimo stato, e tra i due è

molto più facile vendere i piani primo e secondo che il piano terra visto le

lavorazioni che l'acquirente dovrebbe eseguire, diventerebbe meno appetibile

quindi più difficile da vendere. La sottoscritta determinerà il valore di merca-

to dell'immobile posto al primo piano e secondo come un unico lotto e il pia-

no terra come secondo lotto a cui si dovranno detrarre le spese per la divisione

al comune e al catasto. Nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entra-

te sono rappresentati i seguenti valori abitazioni di tipo economico con uno





stato conservativo normale con un valore di mercato €/mq minimo € 240 con

un massimo di €/mq 360, mentre per quanto riguarda i negozi con uno stato

conservativo ottimo con un valore di mercato minimo €/mq 450 con un mas-

simo di €/mq 810. Per quanto riguarda l'abitazione dei piani primo e secondo

si utilizzerà il valore massimo di €/mq 360 visto che si trovano in un buono

stato di manutenzione mentre per il piano terra per come si trova si utilizzerà

il valore per negozi utilizzando la media dei valori $(450+810)/2=$ €/mq

630,00 considerato che si presenta in pessime condizioni di manutenzione con

un bagno tutto da rifare.

Da ciò avremo piano terra

$€ 630,00 \times \text{mq } 46 = € 28.980,00$

Immobile primo e secondo piano

$€ 360,00 \times \text{mq } 102 = € 36.720,00$

Per un controllo maggiore dei valori di mercato ho eseguito un controllo fa-

cendo una quotazione sito Requot che si allega, dove per l'immobile ha un

valore minimo di € 32.147 e un massimo di € 36.987 con un valore medio di €

34.567, mentre per il negozio si ha un valore minimo di € 33.091 e un massi-

mo di € 38.073 con un valore medio di € 35.582.

Per quanto sopra si conferma che l'importo del piano terra è € 28.980,00 visto

che si dovranno eseguire lavorazioni per renderlo utilizzabile, mentre importo

per immobile è € 36.720,00. Per pratica di divisione in comune i costi per

presentare documentazione e pagare sanzione e onorario del tecnico ammon-

tano a € 3.500,00 salvo ulteriori costi che in questo momento non sono deter-

minabili, mentre per il catasto per dividere in due ed aggiornare planimetria e

volturare nominativo si ha un costo di € 1.800,00 per un totale di € 5.300,00 .





10) *A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omoge-*

nei, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valo-

re, la superficie ed i confini e procedendo se necessario e sempre previa autorizza-

zione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione stima-

tiva dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Si possono formare due lotti in quanto l'immobile era in precedenza diviso in due è precisamente piano terra con ingresso autonomo separato

dall'abitazione con un altro accesso autonomo per i piani primo e secondo.

Bisognerà eseguire un frazionamento per formare i due lotti con una pratica in

comune prima e successivamente aggiornare la planimetria al catasto con i

due lotti e togliere una porta che risulta nella planimetria piano terra di comu-

nicazione con il vano scala dei piani primo e secondo che sui luoghi non esi-

ste e aggiornare con una voltura l'intestazione, facendo presente che la fusio-

ne presentata il 03/01/2024 al catasto che ha comportato la soppressione delle

particelle 230 sub 1 e sub 2 e delle particelle 726 sub 1 e sub 2 generando la

particella 230 sub 3 non risulta presentata pratica di fusione in comune com-

portando che bisognerà pagare una sanzione per regolarizzare la posizione

urbanistica al comune e successivamente eseguire aggiornamento di planime-

tria e voltura di intestazione. Non si esegue nessun frazionamento se non ven-

go autorizzata dal Giudice. Per quanto descritto nel punto precedente il **piano**

terra con una superficie di 46 mq con un valore di € 28.980,00, mentre i

piani primo e secondo con una superficie di 102 mq con un valore di €

36.720,00 e un costo totale per regolarizzare al comune e catasto di €

5.300,00.

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 pos-

sibile 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 rila-

scio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispon-

denza 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 re-

steranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti inci-

denti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carat-

tere 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 ma-

nutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già delibe-

rate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condo-

miniali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso

di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Allo stato attuale il bene posto in pignoramento è utilizzato

nei piani primo e secondo come abitazione principale mentre il piano terra è chiuso non utilizzato da nessuno con funzione di magazzino per quello che vi si trova e in pessime condizioni di manutenzione .

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



Ad oggi non risultano procedure espropriative per pubblica utilità nel bene oggetto di stima.

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

Verranno allegate le planimetrie catastali dell'intero immobile con le fotografie.

14) A 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.

Elaborato che verrà prodotto separatamente.

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.

Il bene oggetto di pignoramento è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma ne è sprovvisto e si provvederà a redigerlo successivamente quando ci sarà il frazionamento dei due lotti perché per come si trova accatastato non è possibile redigere certificato perché il piano terra non ha caratteristiche di una abitazione .

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 co-

munque 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 do-

cumentazione 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 nomi-

na.

Elaborato prodotto separatamente alla perizia.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto si rimane a disposizione.

Caltagirone lì 13/05/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio



(Geom. Nadia Speciale)

