



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. rg. 33/2022

Creditore: Banca Monte dei Paschi di Siena.

Debitori: [REDACTED]

C.T.U. Dott. Arch. Angelo Avellino

Custode Giudiziario Dott. Avv. Francesca Bizzini



INDICE

PREMESSA pag. 3

IL SOPRALLUOGO pag. 10

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI pag. 11

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE pag. 16

CONCLUSIONI pag. 24

ELENCO ALLEGATI pag. 25



PREMESSA

In data 27 Febbraio 2024 il sottoscritto Dott. Arch. Angelo Avellino, a seguito di nomina derivante da udienza del 20 Febbraio 2024, accettava l'incarico del Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro ad espletare la funzione di CTU nella causa indicata in epigrafe depositando in via telematica, negli uffici della cancelleria delle esecuzioni, l'atto di giuramento.

In particolare il Giudice chiede al sottoscritto:

- in primo luogo di procedere al controllo, di concerto con il custode, della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

- 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.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del

rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto de pignoramento, comprensiva 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 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.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i 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 risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista

delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

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 allegghi 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 censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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) *ad 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 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, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

17) *ad 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.*

IL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, successivamente l'aver visionato il fascicolo del procedimento in oggetto e l'aver provveduto a reperire mappe e visure catastali dei beni pignorati, ha concordato con il custode giudiziario, avv. Francesca Bizzini, e per mezzo di questi anche con il legale rappresentante del debitore esecutato, la data del sopralluogo da effettuarsi il 02 Aprile 2024 alle ore 16.00.



FOTO 1 SATELLITE DA GOOGLE

In data e ora previsti l'accesso al bene immobile è stato regolarmente consentito dal sig. [REDACTED], assistito dal proprio legale l'avv. Salvatore Di Benedetto, e hanno avuto luogo le operazioni di rilievo metrico, fotografico e di tutto quanto è stato necessario al fine di valutare lo stato di fatto dell'immobile. Il custode ha redatto un breve verbale (v. Allegato n.1 "Verbale di immissione in custodia") che è stato sottoscritto dai presenti. Tramite posta elettronica certificata, successivamente, è stato comunicato l'avvenuto sopralluogo al rappresentante legale del Creditore, Avv. Antonino Gitto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito 2)

Gli immobili oggetto di questa perizia sono un appartamento e un garage ubicati in atti in Via Antonino Barbara n.12, Edificio E, Scala E, a Caltagirone (CT). D'ora in poi opportunamente i due immobili saranno distintamente nominati Immobile 1 (appartamento), Immobile 2 (garage) (v. Foto 1, 2 e 3).



FOTO 2



FOTO 3

IMMOBILE 1

E' regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 76 (Cat. A/2, Cl. 6, Vani 6,5, Sup. Cat. Totale 140 m², Sup. Cat. Coperta 132 m², R.C. € 553,90) (v. Foto 1, v. Allegati n.3 e n.4 "Mappa Catastale Immobile 1 e 2" e "Visura storica Immobile 1").

Si tratta di un appartamento ad uso abitativo collocato al primo piano di una palazzina di recente costruzione e sviluppato su unico livello. La palazzina, assieme ad altre 4 costruzioni uguali, si trova all'interno di un cortile al quale si accede dalla strada denominata via Antonino Barbara. Dal cortile si può raggiungere sia l'ingresso principale delle abitazioni sia, sul fronte opposto, la zona dei garage interrati. La palazzina, che ha un'altezza totale di circa 15.00 m, una larghezza di 12.50 m circa ed una lunghezza di 29.00 m circa, è contigua e allineata ad altre 2 (v. Foto 1, 2 e 4).

Attraverso il rilievo metrico eseguito si è restituita in scala la pianta dell'immobile (v. Allegato n.10 "Stato di fatto Immobile 1 e 2"). La superficie calpestabile dell'abitazione è di mq 111,03, l'altezza di interpiano è 2,75 m.



FOTO 4

Dagli ambienti cucina, soggiorno, cameretta e bagno-lavanderia tramite finestre si esce su un grande balcone che corre per tutto il lato a sud-est dell'appartamento, la cui superficie è di mq 25,00. Sul fronte nord-ovest, dalle 2 camere da letto, si esce su 2 piccoli balconi della superficie rispettivamente di mq 2.35 e di mq 2.00 (v. Foto 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 13). Il bagno è finestrato mentre il ripostiglio è l'unico ambiente senza luce naturale (v. Foto 10 e 11).



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

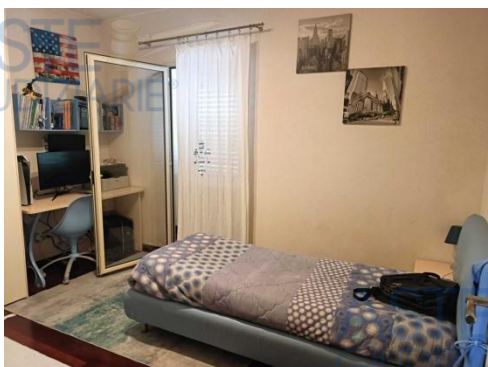


FOTO 8



FOTO 9



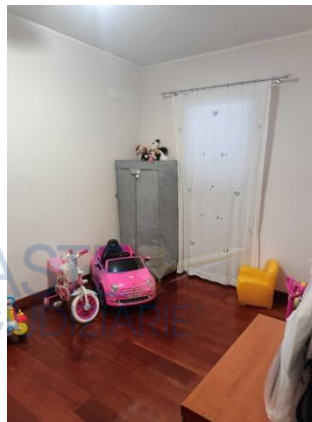
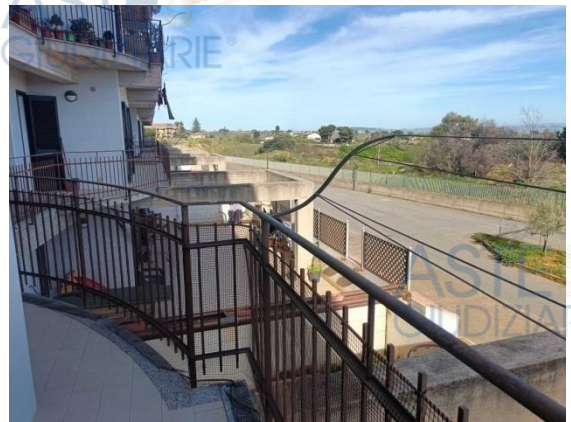
FOTO 10

E' un fabbricato in ottime condizioni strutturali che ha origine tra gli anni 2007 e 2011 (v. Allegato n.13 "Concessione edilizia", v. Allegato n.12 "Atto di acquisto Immobile 1 e 2"). La struttura è in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, presumibilmente tipo "poroton" con camera d'aria, dello spessore di 45 cm, mentre i tramezzi interni sono in laterizio e malta. I solai sono quasi certamente in cemento armato e laterizi come anche la scala che collega i piani. La copertura della palazzina, realizzata anch'essa con struttura in cemento armato e con tegole, è a 2 falde tipo "a capanna".

E' ottimo lo stato della facciata esterna con il corpo scala tinteggiato a intonaco color rosso salmone mentre il resto è rivestito da piastrelle di tonalità pietra naturale bianca. Anche ballatoi e ringhiere si presentano in ottimo stato, queste ultime sono tinteggiate color marrone. Gli infissi interni sono in alluminio, presumibilmente a taglio termico, color bianco perla mentre all'esterno, a filo facciata, vi sono doppi infissi tipo "alla veneziana" di colore marrone (v. Foto 2, 4, 6, 7, 8, 9 e 13).

Tutte le finiture interne si presentano in buonissimo stato. Le porte interne, a battente, sono in legno tamburate lisce color bianco mentre il portoncino d'ingresso, a

1 anta, è blindato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in parquet, a grandi doghe, di tonalità scura simil Wengè, mentre è in ceramica industriale color azzurro il pavimento del doppio servizio (v. Foto 5, 6, 7, 9, 11 e 12). Tutte le pareti sono tinteggiate di bianco con idropittura lavabile tranne una parete nel soggiorno rivestita con carta da parati a disegno geometrico (v. Foto 6). Il bagno con doccia, doppio servizio, ha il rivestimento in ceramica industriale di tonalità variabili di azzurro. L'altro bagno è dotato di una grande vasca angolare con idromassaggio ed ha tratti di pareti rivestite in mosaico tipo "bisazza" con tonalità variabili ma tendenti al verde acqua (v. Foto 11). Entrambi i servizi si trovano in ottimo stato anche come sanitari e rubinetteria.

FOTO 11FOTO 12FOTO 13

Vi è un impianto di gas per uso domestico e per riscaldamento tramite caldaia con termosifoni in alluminio. L'acqua proviene dai serbatoi condominiali collocati nei locali interrati, alimentati a loro volta dalla condotta pubblica. Gli impianti presenti non sembrano provvisti di certificazione di conformità, quello elettrico è comunque dotato di interruttore magneto-termico differenziale "salvavita".

Tutte le immagini di questo immobile sono inserite nell' Allegato n.15 "Rilievo fotografico Immobile 1".

IMMOBILE 2

E' regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 29 (Cat. C/6, Cl. 5, Sup. Cat. Totale 35 m², R.C. € 144,61) (v. Foto 1, v. Allegati n.3 e n.5 "Mappa Catastale Immobile 1 e 2" e "Visura storica Immobile 2").

Si tratta di un box auto collocato al piano interrato della palazzina descritta nel precedente paragrafo. La zona dei garage, interrata, è raggiungibile dal fronte sud-est della palazzina tramite un'ampia rampa-scivolo. E' inoltre accessibile dalle scale immediatamente prossime al portone d'ingresso (v. Foto 1, 14 e 15).

Attraverso il rilievo metrico eseguito si è restituita in scala la pianta dell'immobile (v. Allegato n. 10 "Stato di fatto Immobile 1 e 2"). La superficie calpestabile del garage è di mq 37,80 di cui mq 9,00 di cantina. L'altezza di interpiano è 2,65 m.



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

La pavimentazione di questo locale è industriale in calcestruzzo e le pareti sono tinteggiate di bianco non stuccate. Per accedervi c'è una porta basculante in lamiera zincata ed un'altra porta, a battente ma sempre in lamiera, consente l'ingresso nella zona cantina. Il tutto si presenta in buone condizioni nonostante la presenza, peraltro abbastanza normale, di qualche macchia sia a parete che a pavimento dovuta ad umidità da risalita (v. Foto 17, 18 e 19).

Tutte le immagini di questo immobile sono inserite nell' Allegato n.16 "Rilievo fotografico Immobile 2".

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Si precisa intanto che il creditore procedente non ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del bene pignorato. A tal uopo il sottoscritto ha provveduto a reperire le visura storiche degli immobili (v. Allegati n.4 e 5 "Visura storica Immobile 1" e Visura storica Immobile 2") e le ispezioni ipotecarie (v. Allegato n.8 e 9 "Ispezione ipotecaria Immobile 1" e Ispezione ipotecaria Immobile 2") che, oltre a riferire di recenti variazioni catastali, riferiscono dei passaggi di proprietà e delle formalità antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, e, siccome coniugati, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio").

1.

IMMOBILE 1

Dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 22/03/2024 (v. Allegato n.4 "Visura Storica per Immobile 1") il cespite pignorato risulta essere:

- *Abitazione sita a Caltagirone (CT) in via Antonino Barbara n.12 Edificio E Piano 1, N.C.E.U. Sezione Fabbricati, Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 76, Categoria A/2, Classe 6, Vani 6.5, Superficie Catastale Totale 140 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 132 m², Rendita Euro 553,90.*

I confini dell'alloggio sono: a Nord-Ovest ed a Sud-Est con il cortile condominiale, a Nord-Est ed a Sud-Ovest con immobili di altre ditte.

IMMOBILE 2

Dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 22/03/2024 (v. Allegato n.5 "Visura Storica per Immobile 2") il cespite pignorato risulta essere:

- *Garage sito a Caltagirone (CT) in via Antonino Barbara n.12 Edificio E Piano S1, N.C.E.U. Sezione Fabbricati, Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 29, Categoria C/6, Vani 2,5, Superficie Catastale Totale 35 m², Rendita catastale Euro 144,61.*

I confini dell'alloggio sono: a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con terrapieni, a Nord-Est con immobile di altra ditta ed a Sud-Est con il corridoio box condominiale.

2.

IMMOBILE 1

La cessione di questo immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 rientra fra quelle non soggette ad I.V.A. (numero 8-bis). L'immobile è ampiamente descritto nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI / IMMOBILE 1 a pag. 12.

IMMOBILE 2

La cessione di questo immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 rientra fra quelle non soggette ad I.V.A. (numero 8-bis). L'immobile è ampiamente descritto nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI / IMMOBILE 2 a pag. 14.

3.

IMMOBILE 1

Il titolo edilizio che dà origine a questa costruzione, reperito all' Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone (v. Allegato n.13 "Concessione edilizia"), è datato 22/06/2007 e riguarda l'approvazione del progetto "per la realizzazione del programma costruttivo di n. 40 alloggi sociali". Si evince pertanto che le tutte palazzine attuali sono state costruite in data successiva a quella del titolo stesso e quindi, molto ragionevolmente, tra la fine del 2007 e il 2012.

Come riferito dall' U.T.C. i disegni della concessione non sono attualmente reperibili.

IMMOBILE 2

Il titolo edilizio che dà origine a questa costruzione, reperito all' Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone (v. Allegato n.13 "Concessione edilizia"), è datato 22/06/2007 e riguarda l'approvazione del progetto "per la realizzazione del programma costruttivo di n. 40 alloggi sociali". Si evince pertanto che le tutte palazzine attuali sono state costruite in data successiva a quella del titolo stesso e quindi, molto ragionevolmente, tra il 2007 e il 2012.

Come riferito dall' U.T.C. i disegni della concessione non sono attualmente reperibili.

4.

IMMOBILE 1

L'immobile, così come appare oggi, nonostante non siano stati visionati i disegni della concessione, dovrebbe presenta una difformità al titolo edilizio, ovvero l'arretramento, per circa 60 cm, di una parete della cucina e, nello stesso

contesto, la realizzazione di 2 nicchie ricavate in un breve tratto di muro perimetrale (v. Foto 5, v. Allegato n.10 "Stato di fatto piante immobili 1 e 2").

Le suddette opere, eseguite abusivamente, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 comma 4 in quanto conformi sia alla normativa urbanistica ed edilizia attualmente vigente a Caltagirone che a quella al momento della realizzazione dei lavori. Bisognerà presentare all'U.T.C., a cura di un tecnico abilitato, una C.I.L.A. in sanatoria e successivamente una pratica Docfa al catasto per regolarizzare la relativa planimetria in atti. Il costo delle operazioni è stimato in € 1.800,00 circa comprensiva di sanzione pecuniaria.

IMMOBILE 2

L'immobile, così come appare oggi, nonostante non siano stati visionati i disegni della concessione, dovrebbe essere perfettamente conforme al titolo edilizio.

5.

IMMOBILE 1

Per conoscere la destinazione urbanistica lo scrivente ha ottenuto dall' U.T.C. il certificato relativo (v. Allegato n.14 "Certificato di destinazione urbanistica"). Da questi si evince che il fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, ricade nel Programma Costruttivo Fisicara con D.A. n. 324/DRU in area P.E.E.P.

IMMOBILE 2

Per conoscere la destinazione urbanistica lo scrivente ha ottenuto dall' U.T.C. il certificato relativo (v. Allegato n.14 "Certificato di destinazione urbanistica"). Da questi si evince che il fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, ricade nel Programma Costruttivo Fisicara con D.A. n. 324/DRU in area P.E.E.P.

6.

IMMOBILE 1

Oggi l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al:

- Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 76.

L'unità immobiliare ha origine catastalmente il 29/06/2011 (v. Allegati n.6 "Planimetria Catastale Immobile 1" e n.4 "Visura storica Immobile 1") e nello stato in cui si trova oggi, per la difformità di cui al punto 4, non è regolarmente accatastato.

IMMOBILE 2

Oggi l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al:

- Foglio 110, Particella 1621, Subalterno 29.

L'unità immobiliare ha origine catastalmente il 29/06/2011 (v. Allegati n.7 "Planimetria Catastale Immobile 2" e n.5 "Visura storica Immobile 2") e nello stato in cui si trova oggi è regolarmente accatastato.

7.

IMMOBILE 1

L'immobile, all'atto della notifica del pignoramento ed a tutt'oggi, risulta essere regolarmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED], titolari del diritto di proprietà di superficie per 1/2. Essi sono coniugati ed in regime di comunione dei beni (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio") (v. Allegato n.4 "Visura Storica per Immobile 1"). Il bene, consistente nel diritto di proprietà superficaria per 99 anni, è stato acquisito dai coniugi, debitori eseguiti, con regolare atto (v. Allegato n.12 "Atto di acquisto Immobili 1 e 2"). Essendo entrambi debitori non appare necessario allo scrivente un eventuale frazionamento, e comunque la natura dell'immobile è tale da non risultare comodamente divisibile in parti uguali alle quote spettanti ad entrambi.

IMMOBILE 2

L'immobile, all'atto della notifica del pignoramento ed a tutt'oggi, risulta essere regolarmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED], titolari del diritto di proprietà di superficie per 1/2. Essi sono coniugati ed in regime di comunione dei beni (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio") (v. Allegato n.5 "Visura Storica per Immobile 2"). Il bene, consistente nel diritto di proprietà superficaria per 99 anni, è stato acquisito dai coniugi, debitori eseguiti, con regolare atto (v. Allegato n.12 "Atto di acquisto Immobili 1 e 2"). Essendo entrambi debitori non appare necessario allo scrivente un eventuale frazionamento, ed inoltre la natura dell'immobile è tale da non risultare comodamente divisibile in parti uguali alle quote spettanti ad entrambi.

8.

IMMOBILE 1 e 2

I 2 beni provengono agli eseguiti da atto del 25 Settembre dell'anno 2018 rogato dal dottor Marco Francesco Mauceri notaio in Catania (v. Allegato n.12 "Atto di acquisto Immobili 1 e 2").

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (v. Allegato n.8 e 9 "Ispezione ipotecaria Immobile 1" e "Ispezione ipotecaria Immobile 2").

Dallo studio degli atti non è emersa sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. L'immobile, facendo parte di un condominio costituito, ha oneri di natura condominiale. Da un riscontro con l'amministratore risultano, ad oggi, rate condominiali non pagate per un totale di € 341,00 che potrebbero essere opponibili all'acquirente come meglio descritto al punto 11.

9.

IMMOBILI 1 e 2

Il metodo di stima applicato, allo scopo di determinare il più corrispondente possibile valore di mercato di quest'immobile, è la stima sintetico-comparativa. Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili di cui si conoscono già i recenti prezzi di mercato, ed in base a parametri noti, quali, ad esempio, il canone di affitto, la superficie, i vani ecc.

In questa stima procederemo partendo dal calcolo della superficie commerciale del nostro immobile. La norma UNI 10750 riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": *"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).* 3 Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e terrazze scoperti; - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); - 35% dei patii e

porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini..."

La superficie calpestabile dell'alloggio è 111,03 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie delle pareti interne, 4,90 mq, quella dei muri perimetrali e portanti calcolati in 20,48 mq, ed infine l'area dei ballatoi per 29,35 mq. Avremo così:

$$111,03 + 4,90 + 50\% \times 20,48 + 25\% \times 29,35 = \text{mq } 133,51 \text{ (Superficie commerciale alloggio dell'immobile).}$$

La superficie calpestabile del garage è di 37,80 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie delle pareti interne, 1,05 mq, quella dei muri perimetrali e portanti calcolati in 3,96 mq. Avremo così:

$$37,80 + 1,05 + 50\% \times 3,96 = \text{mq } 40,83 \text{ (Superficie commerciale garage dell'immobile).}$$

Per quanto finora delineatosi e solo dopo aver svolto un'attenta indagine di mercato consultando alcuni operatori immobiliari, nonché tenendo conto dei dati riportati nel sito dell'agenzia del territorio (v. Allegato n.14 "Operatori e Osservatorio immobiliare"), si è dedotto che nella zona il *Valore di mercato unitario* di beni simili è di circa € 900,00 al mq per abitazioni e intorno a € 500,00 per i locali garage/magazzini.

Moltiplicando la Superficie commerciale dell'alloggio per il Valore di mercato unitario si avrà:

$$133,51 \times 900,00 = \text{€ } 120.159,00 \text{ (Valore dell'alloggio dell'immobile)}$$

Moltiplicando la Superficie commerciale del garage per il Valore di mercato unitario si avrà:

$$40,83 \times 500,00 = \text{€ } 20.415,00 \text{ (Valore del garage dell'immobile)}$$

Al fine di calcolare il valore del lotto per l'eventuale vendita giudiziaria i valori di alloggio e garage vanno sommati e poi va sottratto il costo della sanatoria con variazioni catastali (v. punto n.4).

Avremo pertanto:

$$120.159,00 + 20.415,00 = \text{€ } 140.574,00 \text{ (Valore complessivo dell'immobile)}$$

$$140.574,00 - 1.800,00 = \text{€ } 138.774,00 \text{ (Valore del lotto)}$$

10.

IMMOBILI 1 e 2

Pur esistendo la possibilità di formare 2 lotti distinti per l'eventuale vendita, uno l'appartamento e l'altro il garage, questo c.t.u. ritiene più opportuno formare un lotto unico, per la natura stessa del compendio immobiliare e per rendere la vendita più appetibile.

11.

IMMOBILE 1

L'immobile è regolarmente abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia. Come anche riferito in risposta al quesito 8 non vi sono vincoli ed oneri particolari gravanti sul bene. Non è gravato da censo, livello o uso civico. Vi sono spese condominiali che attualmente consistono in rate bimestrali da € 80,00.

Dalle informazioni ricevute dagli amministratori di condominio che si sono succeduti in questi anni è emerso che: per l'anno 2024 risultano non versate al condominio le prime 4 rate e una quota di manutenzione straordinaria verde da € 21,00, per un totale di € 341,00; per il 2023 risultano rate condominiali non versate per un totale di € 380,00. Complessivamente quindi € 721,00 di debito condominiale che potrebbe essere opponibile all'acquirente.

Dal liquidatore della cooperativa, dott. Giacomo Barletta, è emerso infine l'esistenza di un altro debito, € 675,00, nei confronti dell'impresa edile Vona come riportato su una delibera assembleare. Anche questo passivo potrebbe essere opponibile ad un eventuale acquirente.

IMMOBILE 2

L'immobile è regolarmente in possesso degli esecutati. Come anche riferito in risposta al quesito 8 non vi sono vincoli ed oneri particolari gravanti sul bene. Non è gravato da censo, livello o uso civico. Le spese condominiali sono quelle di cui sopra.

12.

IMMOBILE 1

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

IMMOBILE 2

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13.

IMMOBILE 1

La planimetria dello stato di fatto è allegata alla presente (v. Allegato n. 10 "Stato di fatto piante Immobili 1 e 2"). Le foto più significative sono parte integrante di questa perizia collocate in particolare nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, mentre la totalità delle immagini realizzate si trovano in un apposito file allegato (v. Allegato n.15 "Rilievo fotografico Immobile 1").

IMMOBILE 2

La planimetria dello stato di fatto è allegata alla presente (v. Allegato n. 10 "Stato di fatto piante Immobili 1 e 2"). Le foto più significative sono parte integrante di questa perizia collocate in particolare nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, mentre la totalità delle immagini realizzate si trovano in un apposito file allegato (v. Allegato n.16 "Rilievo fotografico Immobile 2").

14.

IMMOBILI 1 e 2

Abitazione di tipo civile al primo piano con box al piano interrato in via Antonino Barbara n.12, censiti al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Particella 1621, Sub. 76 e Sub. 29. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di 111,03 mq, mentre quella del garage è di 37,80 mq. Si tratta di immobili facenti parte di una palazzina a tre piani fuori terra recentemente edificata. Versano in ottimo stato di conservazione e sono attualmente occupati dagli esecutati. Il valore del lotto al netto delle spese di sanatoria e catasto è di € 138.774,00.

15.

IMMOBILI 1 e 2

Ai sensi della Legge n. 90/2013 è obbligatoria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in tutti i trasferimenti di immobili sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, escludendo magazzini, box, depositi etc. Nell'ultimo atto di trasferimento del bene un A.P.E., con scadenza anno 2027 redatto dal dott. D'Asta Aurelio, è stato allegato, e il sottoscritto pertanto non ha provveduto alla sua redazione aggiungendo quest'ultimo in allegato alla presente relazione (v. Allegato n.17 "Attestato di Prestazione Energetica").

16.

IMMOBILI 1 e 2

In conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008) è stata allegata una versione di questa perizia 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 (v. Allegato n.18 "Perizia Privacy").

17.

IMMOBILI 1 e 2

E' stata redatta, di concerto con il custode, la check list dei principali controlli effettuati di cui all'art.567 c.p.c. con l'apposito modello (v. Allegati n.19 e 20 "Modello Riepilogativo Sintetico Immobile 1" e "Modello Riepilogativo Sintetico Immobile 2").

CONCLUSIONI

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di avere evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli, e nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Caltagirone 02 Settembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Angelo Avellino

ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

1. Verbale di immissione in custodia Immobile 1 e 2
2. Atto di matrimonio
3. Mappa Catastale Immobile 1 e 2
4. Visura storica Immobile 1
5. Visura storica Immobile 2
6. Planimetria Catastale Immobile 1
7. Planimetria Catastale Immobile 2
8. Ispezione ipotecaria Immobile 1
9. Ispezione ipotecaria Immobile 2
10. Stato di fatto piante Immobili 1 e 2
11. Operatori e Osservatorio immobiliare Immobile 1 e 2
12. Atto di acquisto Immobile 1 e 2
13. Concessione edilizia Immobile 1 e 2
14. Certificato di destinazione urbanistica Immobile 1 e 2
15. Documentazione Fotografica Immobile 1
16. Documentazione Fotografica Immobile 2
17. Attestato di prestazione energetica Immobile 1
18. Perizia Privacy
19. Modello riepilogativo sintetico Immobile 1
20. Modello riepilogativo sintetico Immobile 2