

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)



**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



RELAZIONE DI STIMA
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 52/22



Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO



CTU nominato in data 30/09/2024

Caltagirone, li 21/09/2025



Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalidro



Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 52/22 **RELAZIONE DI STIMA**



pag 1 di 28



INDICE	
RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	8
Controlli preliminari A e B.....	8
Controllo preliminare C	9
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	11
QUESITO N. 3	17
QUESITO N. 4	17
QUESITO N. 5	18
QUESITO N. 6	18
QUESITO N. 7	19
QUESITO N. 8	19
QUESITO N. 9	20
QUESITO N. 10	25
QUESITO N. 11	25
QUESITO N. 12	25
QUESITO N. 13	26
QUESITO N. 14	26
QUESITO N. 15	26
QUESITO N. 16	26
QUESITO N. 17	27
CONCLUSIONI.....	27
ALLEGATI.....	28



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 30/09/2024 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 52/22**, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima sottoponendo i seguenti quesiti:

Controllo della completezza della documentazione:

A. *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.*

In particolare, 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.

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.

B. *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.

C. *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 del 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. 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 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 G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 16/10/2024, oltre ulteriori proroghe per il deposito della relazione di stima richieste a causa del ritardato pagamento dell'acconto e ritardato accesso presso l'immobile oggetto della procedura.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire atti relativi al fabbricato in cui è ubicato il bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini, ad effettuare le necessarie visure catastali, a confrontare la documentazione acquisita e gli atti depositati del creditore procedente con lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo.

Entro i termini sopra indicati, la sottoscritta, pertanto, si impegna ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito della convocazione notificata dal custode alle parti, in data 21/03/2025, la sottoscritta CTU insieme al Custode ha tentato un primo accesso presso l'immobile pignorato. In tale data non è stato possibile effettuare l'accesso per assenza del debitore. Successivamente, il giorno 07/04/2025, a seguito di ulteriore comunicazione alle parti (si veda Allegato 1), la sottoscritta ha

potuto ispezionare l'immobile, alla presenza del debitore esecutati e dello stesso custode. Il verbale di sopralluogo è riportato in Allegato 2.

In occasione della detta visita, la sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate.

A seguito di formale istanza presso il Comune di Vizzini, la sottoscritta ha acquisito documentazione ed ha, inoltre, effettuato le necessarie visure catastali ed a ha esaminato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Controlli preliminari A e B

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.

In particolare, 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.

[...]

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.

Il creditore procedente ha depositato, oltre alle risultanze della ispezione ipotecaria presso

L'Agenzia delle Entrate di Catania, il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto in data 22/11/2022 dal Notaio dott. GIULIA MESSINA VITRANO la quale certifica la continuità della trascrizione ventennale, attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

Controllo preliminare C

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. [...]

Poiché non prodotti del creditore, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile e di matrimonio del debitore esecutato che si riporta in Allegato 10.

QUESITO N. 1

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Da quanto riscontrato in sede di soprallugo e dall'esame degli atti acquisiti, il bene pignorato consiste in:

Abitazione di tipo economico in Vizzini (CT), Via Matteo Agosta, 30, Piano S1-T - 1-2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini al **foglio 81, part. 25, sub. 1**, categoria **A/3^a**, classe 6, consistenza catastale **9,5 vani**, superficie catastale totale mq 189, superficie totale escluse aree scoperte mq 178, superficie commerciale mq 211 comprensiva di ballatoi e terrazza, Rendita catastale Euro 461,20.



Figura 1 - Vista satellitare



Figura 2

Prospetto sulla via Agosta con ingresso principale



Figura 3 – terrazza al piano secondo



Figura 4 – Ingresso



Figura 5 – Cucina

QUESITO N. 2

provveda l'esperto 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 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'alloggio a tre elevazioni fuori terra e un piano seminterrato con accesso da corte retrostante, ha strutture portanti in muratura e miste, copertura a terrazza; ad esso si accede al civico 30 della via Agosta dove si trova il piano terra che si compone di un disimpegno/vano scala, cucina e servizio igienico; allo stesso piano terra, con ingresso separato sulla medesima via Agosta, vi è un locale di sgombero/ripostiglio che in origine doveva avere collegamento diretto con l'abitazione. Al piano primo vi sono n. 3 vani, un wc ed un piccolo doppio servizio/lavanderia che prende aria e luce attraverso una piccola apertura sul soffitto.

Al piano secondo, si trovano un ulteriore vano ed una terrazza che costituisce la copertura dell'intero fabbricato; in planimetria catastale risulta indicata la presenza di una piccola veranda della quale non si è rilevata traccia al momento del sopralluogo.

Con accesso dalla parte del retroprospetto, vi è il piano cantinato che si compone di due ambienti più grandi e piccoli vani utilizzati come locali di sgombero e ripostigli.

Il piano terra è dotato di un piccolo ballatoio sul retroprospetto sul quale si affaccia la cucina; al piano primo, con doppia esposizione, vi sono due ballatoi, uno un po' più ampio sul prospetto principale ed il secondo, più ristretto sul lato interno;

Gli infissi esterni sono in metallo e dotati di persiane oscuranti ai piani terra e primo, le porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, le finiture di livello economico ma funzionali. Si rileva la presenza di un impianto di allarme di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

In generale l'immobile si trova in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri, vi sono segni di infiltrazioni d'acqua e umidità sui soffitti e pareti, specie ai piani superiori.

E' presente un impianto di produzione di acqua calda sanitaria, si nota la presenza di una

Nella figura seguente viene riportata la planimetria catastale dell'immobile ed alcune foto degli interni e degli esterni.

Data presentazione: 14/07/2000 - Data: 27/03/2025 - n. 118059 - Ricredente: SNLGLN76H63B428G

MODULARIO
B.C.C. 407

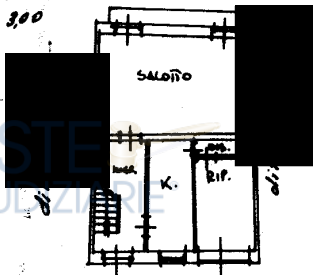


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CEU)
LIRE
200

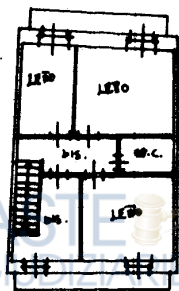
Planimetria di u.i.u. in Comune di VIZZINI via M. AGOSTA civ. 80

Piano Terra
H=ml. 3.00



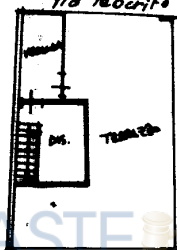
Via Rocrito
Via M. Agosta

Via Rocrito 1° Piano
H=ml. 3.00



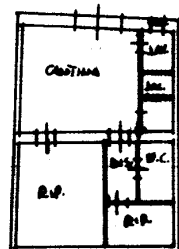
Via M. Agosta

2° Piano
H=ml. 2.25



Via M. Agosta

Via Rocrito 1° Piano sottopiede
H=ml. 2.40



Via Rocrito

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA RICCO
(Titolo, cognome e nome)
SEBASTIANO
iscritto all'Albo dei Geometri
della provincia di CATANIA
data 13.01.2000 Firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

59711

14 LUG. 2000

Chiusa da: [Signature] - Situazione al 27/03/2025 - Comune di VIZZINI (MI000) - < Foglio 81 - Particella 25 - Subalterno 1 >
VIA M. AGOSTA n. 30 Piano S1-T - 1-2

Figura 6 – Planimetria catastale



Figura 7 – Camera da letto



Figura 8 – Ballatoio lato sud-ovest



Figura 9 – secondo camera da letto



Figura 10 – WC a piano terra



Figura 11 – Wc al piano primo



Figura 12 – Doppio servizio al piano primo



Figura 13 – Altra camera al piano primo



Figura 14 – Vano al piano secondo da cui si accede alla terrazza



Figura 15 – Scala che porta al piano 2



Figura 16 – Ingresso vano cantinato



Figura 17 – Vano cantinato antistante

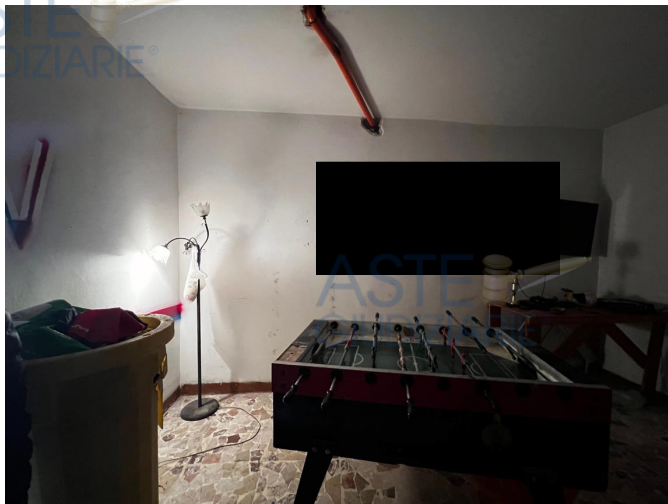


Figura 22 – Vano cantinato cieco



Figura 23 – Retroprospetto

QUESITO N. 3

provveda l'esperto 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 quanto dedotto dalla documentazione in atti, considerato che l'immobile attuale risulta catastalmente ampliato per sopraelevazione, VARIAZIONE del 14/07/2000 Pratica n. 59711 in atti dal 14/07/2000, si deduce che almeno il piano primo e secondo siano successivi al 2000; la parte sottostante, considerate le caratteristiche costruttive sembrerebbe edificata data anteriore al 2 settembre 1967; da quanto acquisito presso il Comune di Vizzini (Allegato 7), inoltre, non sono presenti pratiche urbanistiche in atti relative all'immobile oggetto di procedura.

QUESITO N. 4

provveda l'esperto 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. [...]

Per quanto detto in risposta al quesito n. 3, tenuto conto della tipologia costruttiva e compositiva dall'alloggio oggetto di stima e della variazione catastale dell'anno 2000 per ampliamento in sopraelevazione relativamente alla quale non è stato trovato alcun titolo urbanistico, si deduce che detto ampliamento sia stato eseguito in assenza di titolo abilitativo.

Tenuto conto di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in

Allegato 6 e del potenziale edificatorio dell'area, si considera la sanabilità dell'ampliamento ai sensi dell'art. 13 del DPR 380/2001 come recepito in Sicilia con la LR 16/2016.

Ai fini della stima del valore dell'immobile, pertanto, si è tenuto conto dei deprezzamenti per costi di sanatoria per ampliamento e diversa distribuzione interna e rettifica catastale (comunque necessaria poiché vi sono alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale).

QUESITO N. 5

provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente CTU ha acquisito da parte del **Comune di Vizzini** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6) dal quale si rileva che l'area di sedime del fabbricato in cui si trova il bene pignorato, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 81, part. 25, sub. 1, ricade in "**B.s – Aree urbane sature,, del Piano Regolatore Generale** vigente.

Dallo stesso certificato si evince la presenza del vincolo per "Faglia" e del vincolo idrogeologico ex R.D.L. n° 3267 del 30/7/1923 e ss.mm.ii.

QUESITO N. 6

provveda l'esperto 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. [...]

Il bene pignorato risulta accatastato ed è così individuato:

Abitazione in Vizzini (CT), Via Matteo Agosta, 30, Piano S1-T - 1-2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini al **foglio 81, part. 25, sub. 1**, categoria **A/3^a**, classe 6, consistenza catastale **9,5 vani**, superficie catastale totale mq 189, superficie totale escluse aree scoperte mq 178, superficie commerciale mq 211 comprensiva di ballatoi e terrazza, Rendita catastale Euro 461,20.

L'abitazione risulta leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione interna:

al piano terra il ripostiglio a cui si accede direttamente dal piano strada risulta ampliato a scapito di un ulteriore piccolo vano retrostante;

al piano primo, al posto di un vano si trova un servizio igienico;

non è presente una piccola veranda al piano secondo.

Al fine di rettificare la planimetria catastale si stima la spesa di € 600,00 per compenso professionale ed oneri catastali.

QUESITO N. 7

provveda l'esperto 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. [...]

Come descritto nella certificazione notarile ex art. 567 depositata dal creditore procedente, all'atto di notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava nella piena proprietà del bene pignorato, in regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 8

provveda l'esperto 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.

Come meglio dettagliato nella già citata certificazione notarile, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento, per la quota pari ad 1/1 ciascuno della piena proprietà del debitore esecutato:

ISCRIZIONE NN. 13913/1809 del 08/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 02/04/2003 Numero di repertorio 109432 Notaio PAFUMI SERGIO Sede CALTAGIRONE (CT)

A favore di BANCO DI SICILIA, SOCIETA' PER AZIONI Sede PALERMO Codice fiscale 05102070827

con

capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 Durata 10 anni

ISCRIZIONE NN. 91/13 del 03/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/12/2010 Numero di repertorio 47054/27877 Notaio CANNIZZO MARCO Sede CATANIA
A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 00348170101

capitale € 130.800,00 Totale € 196.200,00 Durata 30 anni

Grava su Vizzini Foglio 81 Particella 75 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 52286/40077 del 17/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/10/2022 Numero di repertorio 794 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sede CALTAGIRONE (CT)

A favore di MAUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05254070260 (Richiedente: MAUI SPV S.R.L. VIA V. ALEIERI 1 CONEGLIANO (TV))

cont. [redacted] ice fiscale

Grava su Vizzini Foglio 81 Particella 25 Sub. 1

Non risultano alla scrivente, inoltre, spese condominiali o altre spese comuni alla data della presente relazione. Tenuto conto della relazione ipocatastale in atti, l'abitazione non risulta, infine, gravata da censo, livello o altri diritti.

QUESITO N. 9

provveda l'esperto 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. [...]

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, poiché si tratta di un immobile ampliato in sopraelevazione in assenza di titolo abilitativo, a valle dell'analisi di stima, sono stati dedotti i costi di sanatoria e ed i costi di rettifica catastale per difformità dello stato rispetto alla planimetria catastale.

E' stato considerato il lotto unico:

Abitazione in Vizzini (CT), Via Matteo Agosta, 30, Piano S1-T - 1-2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini al **foglio 81, part. 25, sub. 1.**

Si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo (per confronto diretto)**

Il valore di mercato del bene è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2024, secondo semestre (Allegato 8), moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per frutto)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Per il bene si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei, detratti i costi di sanatoria e per regolarizzazione catastale.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (abitazioni di tipo economico), paragonabili a quelle del bene in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

LOTTO UNICO - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - VIZZINI - VIA AGOSTA, 30

Stima immobile per frutto			
Canone mensile		€ 253,20	(1)
Mensilità		12	
Saggio Medio Commerciale		3,60%	(2)
Interessi sulla cauzione		€ 2,53	(3)
Reddito Padronale Lordo		€ 3.100,18	(4)
% RPL			
Quote di manutenzione	10%	€ 310,02	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	3%	€ 93,01	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€ 62,00	(7)
Imu			(8)
Rendita catastale	€ 461,20		
Valore catastale	€ 51.331,25		
Aliquota comune di VIZZINI	1,60%		
		€ 821,30	
Interessi di anticipazione		€ 23,15	(9)
Spese di parte padronale		€ 1.309,48	
Reddito Capitalizzabile (BF)		€ 1.790,70	
Saggio di Capitalizzazione		2,59%	(10)
Valor Capitale		€ 69.063,07	(11) a)

Stima immobile per comparazione diretta

Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2024 sem. 2- valori medi

Comune di VIZZINI

B1 - zona centrale

Fonte Agenzia delle Entrate

Abitazioni di tipo economico

Valore €/mq

€ 285,00

Superficie commerciale mq

211,00

Valore immobiliare

€ 60.135,00

b)

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio

€ 64.599,04

c)

DEPREZZAMENTI

Costi sanatoria diversa distribuzione interna a piano terra

Oblazione per opere interne realizzate in assenza di autorizzazione

-€

1.000,00

Costi volume realizzato in assenza di permesso al piano secondo

Sanatoria ex art. 13 DPR 380/2001 - oneri di urbanizzazione 2 x 60 mq x m. 3,00 x 4,00 €/mc

-€

1.440,00

Sanatoria ex art. 13 DPR 380/2001 - contributo costo di costruzione 2 x 60 mq x 200,00 €/mq
x 0,07

-€

1.680,00

Diritti e bolli

-€

100,00

Compensi professionali ed oneri vari

-€

2.000,00

Costi di regolarizzazione catastale

-€

600,00

SOMMANO I DEPREZZAMENTI

-€

6.820,00

d)

Valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)

€ 57.779,04

Valore immobiliare arrotondato

€ 57.779,00



Provveda l'esperto 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.

Come descritto in risposta al quesito 9, l'immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto come di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Abitazione in Vizzini (CT), Via Matteo Agosta, 30, Piano S1-T - 1-2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini al **foglio 81, part. 25, sub. 1**, categoria A/3^a), classe 6, consistenza catastale **9,5 vani**, superficie catastale totale mq 189, superficie totale escluse aree scoperte mq 178, superficie commerciale mq 211 comprensiva di ballatoi e terrazza, Rendita catastale Euro 461,20.

Il valore di stima è stato determinato in:

LOTTO UNICO- ABITAZIONE

Valore immobiliare arrotondato

€ 57.779,00



Provveda l'esperto 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; [...]

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dal debitore esecutato.

QUESITO N. 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



QUESITO N. 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La planimetria catastale viene riportata in Allegato 4, l'estratto di mappa catastale è in Allegato 5.

La documentazione fotografica interna ed esterna è consultabile in Allegato 9.

QUESITO N. 14

Provveda l'esperto 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.

La descrizione schematica del lotto secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita viene depositato in Allegato 11.

QUESITO N. 15

Provveda l'esperto 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.

Il bene pignorato, che consiste in un'abitazione di tipo economico, è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

Peranto la scrivente, iscritta nell'elenco dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 4907, ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che, inviato al Catasto Energetico della Regione Siciliana, è stato acquisito con il codice identificativo **20250921-087054-12604** (Allegato 12).

QUESITO N. 16

Provveda l'esperto 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-

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 17

Provveda l'esperto 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.

La sottoscritta CTU, di concerto con il custode che ha fornito il necessario ausilio tecnico-giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ha redatto la check list dei controlli eseguiti sulla documentazione che viene riportata, secondo lo specifico modello indicato dal Giudice dell'Esecuzione, in Allegato 11.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un unico lotto indivisibile:

LOTTO UNICO: Abitazione di tipo economico in Vizzini (CT), Via Matteo Agosta, 30, Piano S1-T-1-2, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini al **foglio 81, part. 25, sub. 1**, categoria **A/3^a**, classe 6, consistenza catastale **9,5 vani**, superficie catastale totale mq 189, superficie totale escluse aree scoperte mq 178, superficie commerciale mq 211 comprensiva di ballatoi e terrazza, Rendita catastale Euro 461,20.

L'appartamento, presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale per diversa distribuzione interna; presenta un ampliamento in sopraelevazione che non risulta legittimo dal punto di vista urbanistico perché non è stato possibile acquisire alcun titolo abilitativo in tal senso presso il Comune di Vizzini. Tenuto conto delle previsioni di Piano Regolatore Generale per la zona omogenea Bs - Aree urbane sature, l'ampliamento risulta sanabile ai sensi dell'art. 13 del DPR 380/2001, come recepito in Sicilia con la LR 16/2016; i costi sommari di sanatoria sono stati valutati in risposta al quesito n. 9.

Le condizioni generali del bene sono mediocri a causa di infiltrazioni d'acqua e della presenza di diffuse muffe, delle caratteristiche strutturali e rifiniture di media qualità.

Il valore del bene, determinato considerando i deprezzamenti per costi di sanatoria e rettifica catastale, viene di seguito riportato:

**LOTTO UNICO-
APPARTAMENTO**

Valore immobiliare arrotondato

€ 57.779,00

*(diconsi euro
cinquantasettemilasettecentosettantanove/00)*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- | | |
|--------------|--|
| Allegato 1 | Convocazione sopralluogo |
| Allegato 2: | Verbale di sopralluogo del 07/04/2025 |
| Allegato 3: | Visura catastale storica |
| Allegato 4: | Planimetria catastale |
| Allegato 5: | Estratto di mappa catastale |
| Allegato 6: | Certificato di destinazione urbanistica |
| Allegato 7: | Riscontro Comune di Vizzini |
| Allegato 8: | Valori Immobiliari OMI Banca dati 2024 semestre 2; |
| Allegato 9: | Documentazione fotografica; |
| Allegato 10: | Certificati di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori esegutati |
| Allegato 11: | Descrizione schematica del lotto; |
| Allegato 12: | APE-Attestato di Prestazione Energetica |

Caltagirone , lì 21/09/2025