STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia
Via Principe Umberto n. 151 – Tel:0933 - 51259
95041 - Caltagirone (CT)
C.F. MTT GPP 71T16 B428Y

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2021 R.G.

promossa da

"AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A."

contro

"ESECUTATI"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caltagirone 02 Settembre 2024

IL C.T.U.

(dott. Ing. Giuseppe Mattia)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro del Tribunale di Caltagirone.

IL MANDATO DEL G.E.

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, emessa in data 11 Dicembre 2023, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 51/2021 promossa dalla società AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [redacted].

Al sottoscritto così come risulta dal verbale di udienza venivano posti i seguenti quesiti:

1) *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'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

   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 relazione 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 coniuge, 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 annotazione 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. 633/72 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 caso, verifichi, ai fine 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 di 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 tale 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 di 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 alle 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 segmento medesimo 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 comunicato 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza, rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da 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. 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 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 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 foglio riassuntivo di tutti gli edificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto.*

OPERAZIONI PERITALI:

Si iniziavano le operazioni peritali, così come stabilito dal custode incaricato, il giorno 16/02/2024 alle ore 10:30.

Lo scrivente, procedeva inizialmente al rilievo esterno dell'immobile posto in via Cappuccini Vecchi n. 46 ed al rilievo fotografico del fabbricato in questione.

Successivamente proseguiva al rilievo dell'intero manufatto ed in particolare dei locali al piano seminterrato ed al piano terra/rialzato verificando sia lo stato di manutenzione che la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali del fabbricato.

In data 21/03/2024 lo scrivente, dopo aver contattato telefonicamente l'esecutato, si è recato in via Cappuccini Vecchi n. 46 per visionare lo stato di fatto del muro di contenimento realizzato a valle del fabbricato e per eseguire i rilievi fotografici e planimetrici del manufatto in questione.

I verbali di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali, lo stralcio catastale e le planimetrie catastali, il certificato di destinazione urbanistica, il progetto con la concessione edilizia in sanatoria ed i certificati di stato di famiglia degli esecutati, sono allegati alla presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

Operazioni preliminari:

1 – "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'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

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 relazione 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.*

2 – 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.

3 – 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 coniuge, 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 annotazione 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".

RISPOSTE OPERAZIONI PRELIMINARI

1 – Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile redatta dal notaio dott. VINCENZO CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n. 6 e presentata in data 18/12/2021.

E' altresì presente nel fascicolo la nota di trascrizione datata 05/11/2021 nella quale risulta trascritto il verbale di pignoramento dell'immobile a favore della società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli.

Non essendo stata allegata al fascicolo la visura ipocatastale estesa al ventennio si è proceduto ad analizzare la certificazione notarile. Da quest'ultima si evince che è stato analizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risalendo così agli atti di acquisto e/o di provenienza degli immobili.

2 – Dall'analisi della documentazione in atti non si evince il deposito della visura catastale attuale e/o storica da parte del creditore procedente e non si rileva la presentazione dell'estratto di mappa.

I dati catastali attuali e le visure storiche sono invece allegati alla certificazione notarile. Lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad acquisire l'estratto di mappa e la visura catastale odierna al fine di verificare le eventuali variazioni catastali subite nel ventennio antecedente al pignoramento.

3 – Nel fascicolo non è presente il certificato di stato civile degli esecutati. Lo scrivente ha, quindi, provveduto ad acquisire lo stato di famiglia degli esecutati; entrambi risultano non sposati e non conviventi, pertanto lo stato civile è celibe/nubile.

Quesito 1:

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

Il bene in oggetto si trova ubicato nella zona periferica del Comune di Caltagirone e riguarda un immobile (tipo villino) adibito a civile abitazione al piano terra ed a deposito/magazzino al piano seminterrato.

I beni pignorati risultano dunque i seguenti:

1) Abitazione di tipo civile (categ. A2) sita in Caltagirone (CT) in via Cappuccini Vecchi n. 46 al piano terra composta da vani 10, inscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 108, alla particella 194 sub 10.
2) Magazzino e/o locale deposito (categ. C2) sito a Caltagirone (CT) in via Cappuccini Vecchi n. 46 al piano seminterrato (S1) di 64 mq, inscritto al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 108, alla particella 194 sub 7.
3) Magazzino e/o locale deposito (categ. C2) sito a Caltagirone (CT) in via Cappuccini Vecchi n. 46 al piano seminterrato (S1) di 112 mq, inscritto al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 108, alla particella 194 sub 9.
4) Corte o resede situata a Caltagirone (CT) in via Cappuccini Vecchi n. 46 al piano terra ed inscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 108, alla particella 194 sub 8.

L'intero compendio confina con i lotti sotto indicati:

N.	Foglio	Particella	Proprietario
1	108	193	[redacted] – proprietà 1/1
2	108	746	[redacted] – proprietà 1/1
3	108	133	[redacted] – proprietà 1/3 [redacted] –

			proprietà 2/6 [redacted] – proprietà 2/6
4	108	1786	COMUNE DI CALTAGIRONE – proprietà 1000/1000
5	108	2679	[redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 8/12 [redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 1/12
6	108	197	[redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 8/12 [redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 1/12 [redacted] – proprietà 1/12

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	sub	piano	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	108	194	7	S1	C/2	64 mq	155,35	Esecutati
2	108	194	9	S1	C/2	112 mq	318,14	Esecutati
3	108	194	10	T	A/2	10 vani	1007,09	Esecutati
4	108	194	8	T	CO			Esecutati

Dalle risultanze catastali si evince che la particella 194 sub 10 del Foglio 108 (catasto fabbricati) ha subito nel ventennio:

- In data 14.03.2013 la variazione fusione (n. 12186.1/2013 – pratica CT0069997);
- in data 09/07/2020 una variazione toponomastica d'ufficio (n. 27252.1/2020 – pratica CT0064079);
- in data 24/07/2013 la variazione di classamento (n. 61786.1/2013 – pratica CT0229697). Annotazioni: classamento e rendita validati;
- Inserimento superficie di impianto pubblicata 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria presentata in data 14/03/2013, prot. n. CT0069997);
- Superficie totale: 294 m^2; totale escluse aree scoperte 228 m^2.

Intestatari della particella 194 sub 10:

1) [redacted] – Diritto di proprietà per 26/36
2) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36;
3) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36.

La particella 194 sub 9 del Foglio 108 (catasto fabbricati) ha subito nel ventennio:

- in data 08.03.2013 una variazione per fusione vde (n. 10473.1/2013 – pratica CT0063625);
- in data 09/07/2020 una variazione toponomastica d'ufficio (n. 27251.1/2020 – pratica CT0064078);
- in data 08/03/2014 la variazione di classamento (n. 53239.1/2014 – pratica CT0104035). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);
- Inserimento superficie di impianto pubblicata 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria presentata in data 08/03/2013, prot. n. CT0063625);
- Superficie totale: 144 m^2.

Intestatari della particella 194 sub 9:

1) [redacted] – Diritto di proprietà per 26/36
2) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36;
3) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36.

La particella 194 sub 7 del Foglio 108 (catasto fabbricati) ha subito nel ventennio:

- in data 12.02.2004 una variazione per Unità afferenti edificate in elevazione (n. 423.1/2004 – pratica CT0040579);
- in data 09/07/2020 una variazione toponomastica d'ufficio (n. 27249.1/2020 – pratica CT0064076) – Annotazioni: classamento e rendita validati.
- Inserimento superficie di impianto pubblicata 09/11/2015 – dati relativi alla planimetria presentata in data 12/02/2004, prot. n. CT0040579);
- Superficie 74 m^2.

Intestatari della particella 194 sub 7:

1) [redacted] – Diritto di proprietà per 26/36
2) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36;
3) [redacted] – Diritto di proprietà per 5/36.

La particella 194 sub 8 del Foglio 108 (catasto fabbricati) ha subito nel ventennio:

- in data 12.02.2004 – Pratica n. CT0040864 SOPPR. e RIC di B.C.N.C. (bene comune non censibile – CORTE) – (1107.1/2004);
- in data 09/07/2020 una variazione toponomastica d'ufficio (n. 27250.1/2020 – pratica CT0064077).

La particella 194 del Foglio 108 (catasto terreni) ha subito nel ventennio:

- in data 29.09.2004 – Pratica n. CT0286271 Variazione per allineamento mappe (9164.1/2004).

Quesito 2:

"Provveda ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 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"

Il compendio pignorato si trova localizzato a sud-est del Comune di Caltagirone e fa parte del quartiere denominato "SEMINI".

La zona ha vocazione fondamentalmente residenziale, con edificazione di discreta qualità; è dotata di pubblica illuminazione ed è completa delle altre opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria, è comoda ed è facilmente raggiungibile con l'autovettura dalla Piazza Risorgimento attraverso la via Fontanelle e la via Pier Paolo Morretta.

Il lotto ad est confina con la via Cappuccini Vecchi, dalla quale ha accesso, mentre ad ovest, sud e nord con altre ditte.

Il bene in oggetto è un fabbricato in villa con annessa corte ricadente a Caltagirone in via Cappuccini vecchi n. 46 e dista circa 900 metri dalla via Fontanelle.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato adibito a deposito e da un piano terra adibito a civile abitazione.

Il Bene è oggi così censito:

- il fabbricato nel N.C.E.U. del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	sub	piano	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	108	194	7	S1	C/2	64 mq	155,35	Esecutati
2	108	194	9	S1	C/2	112 mq	318,14	Esecutati
3	108	194	10	T	A/2	10 vani	1.007,09	Esecutati
4	108	194	8	T	CO			Esecutati

- il terreno nel N.C.T. del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Estensione	Qualità	RDE (€)	RAE (€)
1	108	194	4.670 mq	Ente Urbano	----	----

Il bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale; non è censita la tettoia realizzata a valle del lotto.

Le planimetrie catastali e del progetto in sanatoria del fabbricato esternamente sono conformi all'esistente mentre internamente hanno delle difformità connesse alla diversa distribuzione degli spazi interni.

La descrizione

E' un fabbricato in villa ad una elevazione fuori terra (prospetto est) e due elevazioni fuori terra nel prospetto ovest.

Ha accesso a livello dalla corte, ossia dal prospetto est del fabbricato ma anche dal piano seminterrato, ossia dal prospetto ovest.

La zona, nel tratto iniziale, è alla stessa quota rispetto alla strada comunale mentre, nel tratto retrostante il fabbricato, la pendenza è maggiore verso valle e, per tale motivo, sono stati realizzati dei terrazzamenti e delle opere di contenimento.

E' stato realizzato un muro di contenimento in cemento armato che di fatto consente un passaggio repentino dalla quota del piano di calpestio dei magazzini (situati nella parte posteriore del fabbricato) alla quota sottostante in cui è presente della vegetazione; tale zona è accessibile mediante scivola e/o scale in cemento armato realizzate a ridosso del muro.

L'accesso al lotto avviene dalla via Cappuccini Vecchi n. 46 mediante cancello carrabile scorrevole ed automatico, nonché mediante cancelletto pedonale, tutti in ferro

verniciato. La recinzione su tutti i lati è in blocchi di tufo ben legati tra loro con sovrastante ringhiera in ferro verniciato.

Il viale di ingresso e la corte antistante il fabbricato sono pavimentati con lastre di pietra posate ad opus incertum. La restante parte della corte è costituita da aiuole, con vegetazione arborea e siepe perimetrale sui confini.

Criticità nel muro di contenimento riscontrate durante il sopralluogo:

Il muro di contenimento era rivestito all'esterno con una parete in forati che fungeva anche da camera d'aria, che però risultava già crollata quando è stato effettuato il primo accesso all'immobile.

Detto muro oggi presenta delle criticità in quanto si è rilevata una leggera rotazione del manufatto nella parte sommitale che, in una prima analisi visiva, sembra imputabile alla mancanza di armatura metallica nella parete del muro, dal momento che è presente solamente l'armatura orizzontale e non quella verticale.

A tale carenza si associa anche il fatto che il piazzale soprastante sembra essere costituito da materiale di riporto avanzato durante la costruzione del fabbricato e non costipato adeguatamente. La scarsa qualità del materiale di riporto e le continue infiltrazioni dal piazzale sul retro del fabbricato, hanno causato la compattazione del materiale di riporto (si evidenziano diversi rattoppi nel piazzale soprastante) e hanno incrementato così le spinte orizzontali sul muro che, per la carenza di armatura, non è stato in grado di contrastare.

Ad oggi non si riscontrano pericoli immediati di crollo ma le continue piogge future potrebbero determinare il ribaltamento della parte centrale del muro, dal momento che le due porzioni laterali sono in qualche modo stabilizzate dalle scale in cemento armato che consentono l'accesso al terrazzamento sottostante e che determinano una spinta contraria o che ne contrastano in parte il movimento.

Si prospettano, pertanto, due soluzioni, una più onerosa e l'altra meno onerosa ma non risolutiva.

La soluzione risolutiva contempla la demolizione dell'intero manufatto, ossia di un muro lungo 42,00 metri circa ed alto circa 3,50 metri, e la ricostruzione di un nuovo muro secondo le prescrizioni stabilite dalle N.T.C. 2018, ossia dalle Norme Tecniche delle Costruzioni del 2018.

Oltre alla realizzazione del muro si dovrà comunque procedere al rifacimento del piazzale retrostante il fabbricato con l'asportazione del materiale di riporto e la posa in opera di altro materiale selezionato ed opportunamente compattato e/o costipato.

Il costo dell'intervento, comprensivo anche di spese tecniche (indagini geologiche, calcoli strutturali, progetto esecutivo e direzione lavori) si è stimato a pag. 37 della presente relazione.

La soluzione meno onerosa ma non risolutiva che potrebbe oggi garantire una maggiore sicurezza all'attuale proprietario e/o mantenere integro il bene sarebbe quella di realizzare dei contrafforti in cemento armato (almeno 3-4 spallette in calcestruzzo ortogonali al muro e della lunghezza di 1,5 metri ed altezza pari a quella del muro esistente) che avrebbero il compito di contrastare le spinte orizzontali e quindi la rotazione del muro di sostegno.

Si rimanda ad una successiva fase una valutazione più dettagliata dei costi e delle modalità di intervento.

Il fabbricato è a una elevazione fuori terra (prospetto est), oltre un seminterrato. E' costituito da un unico corpo di fabbrica. Venne edificato negli anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana a terrazza (lastrico solare). I prospetti sono tutti intonacati e, da quanto riferito dal proprietario, è stato realizzato il cappotto su tutte le pareti perimetrali.

Il piano seminterrato è costituito da due locali registrati come depositi.

Un primo locale deposito, censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 7 con consistenza catastale di 64,00 mq, è costituito da un unico ambiente al piano seminterrato.

Il locale presenta delle difformità interne, essendo stato realizzato nell'unico ambiente un bagno la cui superficie netta è di 1,90 mq.

La superficie netta totale del locale è di 57,05 mq, mentre la superficie lorda è di 67,50 mq.

Ha accesso dal prospetto ovest del piano seminterrato mediante un infisso a due ante in alluminio pre-verniciato con all'esterno un ulteriore infisso a due ante alla veneziana.

Il deposito è aero-illuminato tramite il portone d'ingresso, la finestra realizzata nel prospetto esposto a nord e due finestre orizzontali poste all'altezza di 2,00 metri da terra e realizzate lungo il prospetto est del fabbricato.

La pavimentazione è in gres porcellanato (cotto) e le pareti sono intonacate e rifinite a tonachina. L'impianto elettrico è sottotraccia. Vi è realizzato all'interno un camino in muratura.

Il bagno ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm. 20x20 cm. ed è dotato di vaso igienico con cassetta in pvc e lavabo con colonna.

All'esterno del deposito è collocata la caldaia dell'impianto termico a servizio dell'intero fabbricato.

Le finiture sono di buon livello ed in buon stato di conservazione.

Un secondo locale deposito, censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 9 con consistenza catastale di 112,00 mq, è costituito da due unità separate tra loro da un portico chiuso con veranda.

Il locale, conforme al progetto autorizzato dal'UTC, presenta invece delle difformità interne rispetto alla planimetria catastale, non essendo stato riportato un tramezzo divisorio nel blocco di sinistra (identificato in planimetria con la lettera A), non avendo eliminato il bagno e l'antibagno nel blocco di destra (identificato in planimetria con la lettera B) e non avendo rappresentato la scala che collega il piano terra con il piano seminterrato ed il bagno nel sottoscala.

Si accede al deposito dal prospetto ovest del piano seminterrato mediante il portico chiuso con vetrate ed infissi in alluminio pre-verniciato.

Il portico ha la pavimentazione in monocottura per esterni, le pareti perimetrali sono intonacate mentre il soffitto è intonacato e rifinito con idropittura.

I locali deposito sono aero-illuminati attraverso delle finestre collocate nel prospetto esposto a sud per il blocco A e due finestre realizzate lungo il prospetto nord per il blocco B.

La porta di ingresso al blocco A è in legno tipo tamburato così come le porte interne mentre la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in maiolica tipica degli anni 70-80.

Gli impianti elettrico e termico sono realizzati sottotraccia. Si rilevano dei radiatori in alluminio pre-verniciato in discrete condizioni e degli infissi in lamiera a due ante.

Lungo le pareti perimetrali, a contatto con il terrapieno, sono presenti porzioni estese di umidità.

Il bagno ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm. 20x20 cm. ed è dotato di vaso igienico con cassetta in pvc, bidet e lavabo con colonna.

Nel vano che funge da disimpegno tra la camera ed il bagno è presente anche un gruppo miscelatore per lavello ed uno scarico per acque bianche. Si rilevano lungo la parete delle tracce di umidità di risalita.

Dal portico centrale si accede al blocco B mediante una porta in legno tipo tamburato. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in maiolica tipica degli anni 70-80 ma con porzioni in monocottura (rattoppi) mentre tutte le pareti risultano intonacate ma alcune non sono rifinite con tonachina.

All'interno del vano deposito vi è una scala, oggi ancora allo stato rustico e dotata di ringhiera in ferro, che consente l'accesso al piano superiore, ossia al piano terra adibito a civile abitazione.

Nel sottoscala è stato realizzato un servizio igienico costituito da un wc ed una pilozza, ancora oggi allo stato rustico.

I soffitti sono invece tutti intonacati e rifiniti con tonachina. Si rilevano, lungo la parete esposta a ovest (sotto il soprastante portico/terrazza) delle tracce di umidità pregressa che hanno determinato l'ossidazione dei ferri ed il distacco del copriferro.

La superficie netta totale del blocco identificato con la lettera A è di 57,30 mq, mentre la superficie lorda è di 68,05 mq.

La superficie netta totale del blocco identificato con la lettera B è di 49,20 mq, mentre la superficie lorda è di 60,15 mq.

La superficie complessiva lorda complessiva dei due blocchi è dunque di mq. 128,20 alla quale va aggiunta la superficie di mq. 87,25 relativa al portico.

Il piano terra, è censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 10 ed è composto da 10 vani.

Come già detto il fabbricato è leggermente sopraelevato rispetto al piano stradale di circa 75 cm ed è accessibile dal prospetto principale dopo aver oltrepassato il portico antistante.

Dall'esterno del fabbricato è possibile accede attraverso una scala esterna, avente la pedata e l'alzata rivestita con mattoni in clinker, al solaio di copertura che funge anche

da lastrico solare. Le pareti perimetrali della scala esterna sono tutte intonacate e rifinite a tonachina mentre la pavimentazione della terrazza è realizzata con scaglie di granito ed i parapetti perimetrali sono sia in muratura che con ringhiera in ferro pieno. La parte sommitale ed inferiore del parapetto in cui poggia la ringhiera è rivestita con mattoni in clinker. La scala ed una porzione del lastrico solare sono ricoperti da un ulteriore solaio che, oggi, presenta problemi di infiltrazioni di acqua.

Il portico al piano terra è costituito da pilastri in c.a. delle dimensioni di cm. 37 x 33 cm tutti intonacati; in alcuni di questi pilastri si rilevano delle lesioni verticali dovute a problemi di infiltrazione e/o di risalita capillare che, in assenza di manutenzione, provocheranno il distacco del copriferro. La pavimentazione del portico è realizzata con piastrelle in clinker e presenta un riquadro con piastrelle di maiolica decorate che funge da inserto.

Tale portico antistante il fabbricato è stato creato grazie alle maggiori dimensioni della soprastante terrazza rispetto alla sagoma del fabbricato.

Al piano terra si accede attraverso un portoncino il legno tamburato a due ante in discrete condizioni collocato nel prospetto principale e/o da un altro portoncino a due ante ed in legno realizzato nel prospetto nord.

La pavimentazione dell'ingresso principale è in gres porcellanato e le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura effetto goccia (vano ingresso e camera adibita a studio). Le altre camere dell'appartamento hanno la pavimentazione con piastrelle in maiolica degli anni 70 e le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura.

La zona cucina ha pavimentazione in maiolica degli anni 70 e due ampie finestre e porte in legno; le pareti sono rivestite con piastrelle in pasta bianca mentre le altre sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Il bagno principale ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica in pasta bianca fino all'altezza di 2,40 metri dove sono stati collocati un mobile con lavabo e specchio incorporato, un vaso igienico con cassetta incorporata, un bidet ed un piatto doccia con box.

Il doppio servizio ha le pareti rivestite con piastrelle in pasta bianca fino all'altezza di 2,60 metri ed è accessibile da una delle camere. All'interno vi è collocato un lavello con gocciolatoio, un vaso igienico con cassetta ed un bidet.

La lavanderia ha la pavimentazione realizzata con piastrelle in pasta bianca e le pareti rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2,40 metri. All'interno vi è collocato un

mobile con lavabo e specchio incorporato, un vaso igienico con cassetta in pvc, un piatto doccia con relativo box ed una pilozza.

Nel prospetto esposto ad ovest è presente un'ampia terrazza accessibile dalle due camere da letto e dal salone/soggiorno; la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres per esterni e la ringhiera è in ferro pieno.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed a norma, essendo anche presente il differenziale magneto-termico (salva-vita) con sezionati i diversi collegamenti (impianto elettrico esterno, interno, seminterrato, autoclave, ecc. ecc).

L'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio preverniciato non di recente fattura allacciati all'impianto ed alla caldaia a gas (funzionante).

L'impianto idrico è di recente realizzazione in alcuni ambienti (bagno).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con 4 ante, quelli interni hanno un vetro singolo mentre quelli esterni sono alla veneziana.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, mentre la porta che consente l'accesso all'ampio salone ha due ante mobili in legno aventi riquadri in vetro e struttura fissa costituita da riquadri alcuni in legno altri in vetro.

L'appartamento è costituito da due ingressi di mq 11,55 e mq. 7,10, un ampio soggiorno di mq 57,00, un disimpegno di 7,35 mq, tre camere di mq. 24,00, mq 21,20 e 19,70 mq, un bagno di 5,60 mq, un doppio servizio di 5,75 mq ed una lavanderia di 5,60 mq.

Dal vano ingresso accessibile dal prospetto nord è presente una scala, ancora allo stato rustico, che consente di raggiungere il piano seminterrato.

La superficie netta dell'appartamento è di mq. 192,20 mentre quella lorda è di mq 223,50. A tale superficie va computata anche la superficie esterna del portico pari a 56,00 mq lungo i prospetti est e nord e di 69,00 mq lungo il prospetto ovest.

Lastrico solare

Alla terrazza che funge anche da lastrico solare si accede attraverso una scala esterna rivestita con piastrelle di clinker e con le pareti intonacate e rifinite a tonachina.

La pavimentazione della terrazza è in scaglie di granito mentre il parapetto è costituito da muratura intonacata e da ringhiera in ferro pieno. La parte sommitale ed inferiore del parapetto in cui poggia la ringhiera è rivestita con mattonelle in clinker.

La suddetta scala ed una porzione del lastrico solare è ricoperta da un solaio che mostra problemi di infiltrazioni mentre alla data del sopralluogo non si rilevavano problemi di infiltrazione dalla terrazza esposta ad ovest dell'appartamento.

La superficie lorda complessiva della terrazza (lastrico solare) è di mq. 342,00.

Il fabbricato è censito catastalmente come abitazione e deposito (categoria catastale A2 e C2), pertanto la vendita immobiliare in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

La locazione, invece, è sempre esente IVA salvo il caso in cui viene esercitata l'opzione per l'applicazione dell'IVA possibile solo per gli immobili abitativi locati da parte di imprese di costruzione o di ripristino.

Quesito 3:

"Provveda 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".

Gli immobili di cui sopra sono stati realizzati in epoca successiva al 1967.

Da quanto si è accertato presso l'Ufficio Tecnico è stata rilasciata dal Comune di Caltagirone la Licenza Edilizia n. 158 in data 22/06/1971 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 192 in data 29/10/2004 (Art. 39 Legge 724/94).

Quesito 4:

"Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 caso, verifichi, ai fine 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 di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse".*

Dai controlli presso l'Ufficio Tecnico di Caltagirone si è potuto risalire sia al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 158 del 22/06/1971 che alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 192 del 22/10/2004 (Art. 39 L. n. 724/94).

Analizzando l'ultima concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2004 al piano seminterrato si è riscontrata la quasi corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato negli elaborati grafici allegati, dal momento che non sono state indicate le aperture all'altezza di 2,00 metri realizzate nel locale deposito (luci di tolleranza) prospicienti il prospetto principale ed il bagno realizzato (assenti anche nella planimetria catastale – part. 194 sub. 7).

Le planimetrie catastali (piano terra e piano seminterrato) differiscono dallo stato attuale e dal progetto in sanatoria sia per la diversa distribuzione degli spazi interni (blocco A e Blocco B – part. 194 sub 9) che per la non rappresentazione della scala che collega il piano seminterrato col piano terra.

Inoltre al piano terra (part. 194 sub 10) si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni tra quanto rappresentato nel progetto e lo stato di fatto mentre nella terrazza di copertura è stata eliminata la pensilina centrale a forma di ellisse. La planimetria catastale invece differisce dallo stato di fatto in quanto non è stata riportata la scala che consente l'accesso dal piano terra al piano seminterrato.

Gli oneri per la regolarizzazione dell'abuso sono indicati nella risposta del quesito 6.

Quesito 5:

"Provveda ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

In base al vigente Piano Regolatore Generale e le annesse Prescrizioni Esecutive approvate con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 265/DRU del 12.03.2004 (i cui Vincoli Urbanistici quinquennali sono Decaduti in data 11/03/2009) e con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N. 501/DRU del 26.04.2006, il lotto ricade all'interno della zona "AGRICOLA" e specificatamente:

Per una porzione della part. 194 del foglio 108 si trova su "E2 AREE CON STANZIALITA' DIFFUSA" le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq
- Altezza massima consentita 8,00 m
- Distanza minima dal confine 7,50 m
- Distanza dai cigli stradali D.I. n°. 1404/68

Per la restante porzione della part. 194 del foglio 108 si trova su "E4 AREE DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO" le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq
- Altezza massima consentita 8,00 m
- Distanza minima dal confine 7,50 m
- Distanza dai cigli stradali 15,00 m

Osservazioni:

In zona E4 l'edificazione è consentita per manufatti prettamente connessi con l'uso agricolo e dovranno essere ben inseriti nel contesto di zona agricola.

Quesito 6:

"Provveda 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.*

Il lotto è oggi così censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	sub	piano	Categoria	Consistenza	Rendita (€)	Intestatario
1	108	194	7	S1	C/2	64 mq	155,35	Esecutati
2	108	194	9	S1	C/2	112 mq	318,14	Esecutati
3	108	194	10	T	A/2	10 vani	1007,09	Esecutati
4	108	194	8	T	CO			Esecutati

Da quanto si evince dal pignoramento immobiliare del 04.06.2021 (ovvero l'atto esecutivo o cautelare) l'immobile è stato così identificato:

"Fabbricato da cielo a terra tipo villa unifamiliare con annessa corte di pertinenza esclusiva, il tutto per una superficie totale (tra aree coperte e scoperte) di mq. 4.670, in Caltagirone, località Semini, oggi con ingresso Via Cappuccini Vecchi snc, oggi n. 46; l'intero fabbricato si sviluppa su due livelli: il piano terra (subalterno 10) è ad uso residenziale e ha una consistenza di dieci vani catastali, mentre il piano seminterrato (subalterni 7 e 9) è destinato a deposito e ha una complessiva consistenza catastale di mq. 176.

Al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al foglio n. 108 vengono individuate le seguenti particelle:

1) part. 194, sub 7, via Cappuccini Vecchi snc, S1, categ. C/2, cl.5, consistenza catastale mq. 64, R.C. € 155,35;
2) part. 194 sub 9, via Cappuccini Vecchi snc, S1, categ. C/2, cl.6, consistenza catastale mq. 112, R.C. € 318,14;
3) part. 194, sub 10, via Cappuccini Vecchi snc, piano T, categ. A/2, cl.7, vani 10, R.C. € 1.007,09;
4) part. 194, sub 8, via Cappuccini Vecchi snc, piano T, bene comune non censibile (corte comune ai sub 7, 9 e 10).

Pertanto, il pignoramento trascritto il 05.11.2021 ai nn. 49559/37432 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, individua correttamente gli immobili.

Come già indicato nel quesito 4, nel fabbricato oggetto di stima si sono rilevate solo delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. Le planimetrie catastali invece differiscono sia per la diversa distribuzione degli spazi interni che nella non rappresentazione della scala che mette in comunicazione il piano terra con il piano seminterrato.

E' possibile quindi regolarizzare gli abusi interni ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, presentando un PDC o una SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività) all'Ufficio Tecnico del Comune di

Caltagirone e, successivamente, provvedendo ad accatastare gli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Catania secondo le attuali modifiche interne.

I costi per la presentazione del SCIA in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano a:

Diritti di segreteria	€	51,60
Sanzione (diversa distribuzione spazi interni)	€	516,00
Rilascio PDC	€	516,00
Marche da bollo (n. 2 x 16,00€)	€	32,00
Spese bollettini postali (n. 3 * 2,50 €)	€	7,50
Onorario per redazione progetto architettonico	€	2.000,00
Spese per accatastamento (€ 150,00) per n. 3 planimetrie x 50,00 €	€	150,00
Onorario per accatastamento planimetrie	€	1.500,00

Il costo totale per la regolarizzazione delle irregolarità interne al fabbricato ammonta dunque a **€ 1.273,10** (spese, bolli e sanzioni). L'onorario complessivo ammonta a **€ 3.500,00** oltre iva, previdenza e cassa (esente da iva nel caso di regime forfettario).

I costi per la presentazione della SCIA in Sanatoria e la successiva variazione catastale ammontano complessivamente a circa **5.000,00 €** oltre previdenza e cassa.

Per quanto concerne la tettoia realizzata a valle della corte del fabbricato senza le prescritte autorizzazioni si ritiene che, per le modeste dimensioni, sia più conveniente la rimozione che la regolarizzazione.

I costi per la rimozione della tettoia si stimano in **€ 500,00** (euro cinquecento/00).

Quesito 7:

"Provveda 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 tale 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 di 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.

Il pignoramento è stato notificato:

a) [redacted]", in data 25/06/2021 presso il proprio studio in Caltagirone in Viale Mario Milazzo n.36;

b) [redacted], residente in Caltagirone in via Cappuccini Vecchi n. 46, in data 28/06/2021;

c) **Non è stato notificato alla sig.ra [redacted] in quanto la stessa risultava trasferita a Roma**.

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (vedasi nota di trascrizione) in data 05/11/2021.

Alla data del pignoramento, tutti gli esecutati erano già proprietari dei beni in questione.

L'immobile non può essere suddiviso in eguali quote tra i comproprietari pur essendo costituito da 3 particelle, pertanto, si procederà alla stima dell'intero immobile.

Quesito 8:

"Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica alle 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"

Gli immobili oggetto della esecuzione sono pervenuti alla [redacted], al sig. [redacted] ed alla sig.ra [redacted] nel seguente modo:

- L'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 108, part. 194 sub 7, sub 3-4-5-6 (oggi sub 8), sub 9 e sub 10 è pervenuto alla [redacted], al sig. [redacted] e alla sig.ra [redacted], per **la quota di 5/36** cadauno, per denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Caltagirone in data 24/10/2007, repertorio n. 26/814 e trascritto presso l'Ufficio Immobiliare di Catania in data 02/03/2009 al numero di registro generale 13081 e numero di registro particolare 8368 da [redacted] – per i diritti pari a 5/12 di piena proprietà – e deceduto in data 21 maggio 2007.

- L'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 108, part. 194 sub 2-3 (soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura) è pervenuto alla [redacted], al sig. [redacted], per **la quota di 5/12** cadauno, per atto di compravendita, redatto dal notaio Cammarata Gaetano, in data 09 dicembre 1993 repertorio 55490 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 30/12/1993 al numero di registro generale 43902 e numero di registro particolare 33038 da [redacted] per la quota di 8/12 di piena proprietà, [redacted] per la quota di 2/12 di piena proprietà degli immobili della procedura.

- L'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 108, part. 194 sub 2-3 (soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura) è pervenuto alla [redacted], per **la quota di 2/12** di piena proprietà, a [redacted], per la quota di 2/12 di piena proprietà e [redacted], per la quota di 2/12 di piena proprietà per denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Caltagirone con repertorio n. 86/521 e trascritto presso l'Ufficio Immobiliare di Catania in data 24/08/1987 al numero di registro generale 31734 e numero di registro particolare 24852 da [redacted] – per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà – e deceduto a Caltagirone in data 13 agosto 1986.

Nella certificazione notarile viene precisato che gli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 108 particella 194 subalterno7, subalterno 8, subalterno 9 e subalterno 10 derivano dagli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 108, particella 194 subalterno 3 e subalterno 4 (già subalterno 1 e subalterno 2) così come si evince dalle visure storiche allegate.

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo si evince che sugli immobili in questione si evidenziano le seguenti iscrizioni:

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
1	Ipoteca volontaria iscritta in data 04/02/2015 ai nn. 4128/386, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2015 ai rogiti del Notaio Cammarata Gaetano, rep. n° 10360230773 a favore della BANCA NUOVA SPA con sede a Palermo, per un montante ipotecario di € 860.000,00 ed un capitale di € 430.000,00 – Durata 12 anni.	BANCA NUOVA SPA con sede in Palermo	Debitori Esecutati per i diritti pari a 5/36 cadauno ed [redacted] per i diritti pari a 26/36	Piena proprietà.	Foglio 108 Part. 194 Sub 7-8-9-10 (diritti di piena proprietà 26/36 + 5/36 + 5/36) oltre diritti 1/1 per immobili non oggetto della procedura.
	Annotazione a margine della suddetta iscrizione: In data 29/12/2020 ai nn. 51642/11316 di restrizione dei beni con cui si libera l'immobile riportato al N.C.E.U. al Foglio 87 particella 191 sub 1.				
2	Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – Tribunale di Caltagirone del 26 luglio 2019 repertorio 15/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 08 Novembre 2019 al numero generale 45278 e al numero particolare 33144 a favore di Massa dei Creditori del [redacted], Massa dei Creditori del [redacted]				
3	Atto esecutivo o cautelare (Verbale di pignoramento), del 22 luglio 2021 rep. 494 eseguito dall'Ufficiale Giud. Unep Tribunale di Caltagirone, trascritto in data 05 novembre 2021 ai nn. 49559/37432, a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli.	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli	Debitori Esecutati per i diritti pari a 5/36 cadauno e [redacted] per i diritti pari a 26/36	Piena proprietà.	Foglio 108 Part. 194 Sub 7-8-9-10 (diritti di piena proprietà 26/36 + 5/36 + 5/36)

<u>Quesito 9</u>:

"Provveda *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 segmento medesimo 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 comunicato 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".

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo e con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, in considerazione della zona, periferica di buon livello con prevalente destinazione a ville, del buon livello di finiture, seppur risalenti ad una trentina di anni fa e dello stato di conservazione ordinario, il valore unitario dell'immobile in libero mercato si può stimare con i valori unitari di superficie commerciale di seguito indicati, in relazione alle caratteristiche delle varie parti che lo compongono, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali. Si considera inoltre compreso e compensato nel prezzo indicato anche il valore delle aree esterne adibite a aiuole e aree di transito e manovra, oramai prive di potenziale edificatorio.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

-	Piano seminterrato – deposito sub 7	mq	67,60 x 400,00 =	€ 27.040,00
-	Piano seminterrato – deposito sub 9	mq	128,20 x 300,00 =	€ 38.460,00
-	Portico piano seminterrato	mq	87,20 x 200,00 =	€ 17.440,00
-	Piano terra - abitazione	mq	223,50 x 750,00 =	€ 167.625,00
-	Portico piano terra	mq	56,00 x 200,00 =	€ 11.200,00
-	Terrazza piano terra	mq	69,00 x 375,00 =	€ 25.875,00
-	Terrazza (lastrico solare)	mq	342,00 x 150,00 =	€ 51.300,00
-	Corte fabbricato sub 8		----------	€ 0,00
	Complessivamente			€ 338.940,00

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, comprensivo sia dei fabbricati residenziali e deposito che dell'area esterna, ipotizzando un utilizzo dell'immobile di tipo residenziale per persone facoltose, ovvero, stanti le sue caratteristiche, ad attività ricettive, esso si può stimare in 20.400,00 €/anno (1.700,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			20.400,00 €
A detrarre	Imposte	30%x20.400	6.120,00 €
Spese varie		10%x20.400	2.040,00 €
Beneficio fondiario			12.240,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è 12.240,00/0,036=€ 340.000,00 € (euro novecentomila/00 euro).

Il valore di mercato ed il valore di vendita

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a (€ 338.940,00+340.000,00)/2 = € 339.470,00 che si può

arrotondare a € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00 euro).

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **5.500,00 €** quale somma per regolarizzare tutti gli abusi ad oggi rilevati e per demolire la tettoia realizzata in assenza di concessione edilizia.

Va anche scorporata la somma necessaria per demolire il muro di sostegno esistente e per realizzarne uno nuovo secondo le vigenti NTC (Norme Tecniche delle Costruzioni). Tale intervento non può essere stimato in modo corretto senza adeguate indagini geologiche, senza un calcolo strutturale ed un dettagliato computo metrico.

A parere dello scrivente il costo dell'intervento, comprensivo anche di spese tecniche (indagini geologiche, calcoli strutturali, progetto esecutivo e direzione lavori) è compreso tra i 75.000,00 € e gli **80.000,00 €.**

Il valore del fabbricato dovrebbe essere dunque decurtato delle suddette somme.

Quesito 10:

"Provveda *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".*

Il fabbricato, deve essere venduto in un unico lotto, sebbene sia costituito da tre particelle separate che costituiscono un unico fabbricato con un'unica corte.

Difatti le eventuali spese da sostenere per l'eliminazione della scala che collega il piano seminterrato con il piano terra e la successiva chiusura del foro nel solaio non contemplano un significativo aumento di valore del compendio pignorato.

Quesito 11:

"Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza, rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di 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. 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".

Il bene attualmente è in possesso di uno dei debitori ([redacted]) ed adibito a residenza.

L'immobile è, inoltre, privo di spese condominiali essendo tutto il fabbricato di proprietà degli esecutati.

<u>Quesito 12</u>:

"Provveda ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità".

Il bene in oggetto ricade nella zona periferica del Comune di Caltagirone e ricade nella ZONA AGRICOLA identificata in "E2 AREE CON STANZIALITA' DIFFUSA" e "E4 AREE DI RECUPERO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO", del vigente Piano Regolatore Generale, pertanto non sussiste la possibilità di esproprio per pubblica utilità.

Quesito 13:

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

Vedasi allegati "documentazione fotografica" e "rilievo planimetrico" con allegate le planimetrie catastali.

Quesito 14:

"Provveda 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".

Vedasi allegato e quanto sotto riportato:

Il compendio pignorato si trova localizzato a sud-est del Comune di Caltagirone e fa parte del quartiere denominato "Semini".

La zona ha vocazione fondamentalmente residenziale, con edificazione di discreta qualità; è dotata di pubblica illuminazione ed è completa delle altre opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il lotto ad est confina con la via Cappuccini Vecchi, dalla quale ha accesso, mentre ad ovest, sud e nord con altre ditte.

Il bene in oggetto è un fabbricato in villa con annessa corte ricadente a Caltagirone in via Cappuccini vecchi n. 46 e dista circa 900 metri dalla via Fontanelle.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato adibito a deposito e da un piano terra adibito a civile abitazione.

La descrizione

E' un fabbricato in villa ad una elevazione fuori terra (prospetto est) e due elevazioni fuori terra nel prospetto ovest.

Ha accesso a livello dalla corte, ossia dal prospetto est del fabbricato ma anche dal piano seminterrato, ossia dal prospetto ovest.

La zona, nel tratto iniziale, è alla stessa quota rispetto alla strada comunale mentre, nel tratto retrostante il fabbricato, la pendenza è maggiore verso valle e, per tale motivo, sono stati realizzati dei terrazzamenti e delle opere di contenimento.

L'accesso al lotto avviene dalla via Cappuccini Vecchi n. 46 mediante cancello carrabile scorrevole ed automatico, nonché mediante cancelletto pedonale, tutti in ferro verniciato. La recinzione su tutti i lati è in blocchi di tufo ben legati tra loro con sovrastante ringhiera in ferro verniciato.

Il viale di ingresso e la corte antistante il fabbricato sono pavimentati con lastre di pietra posate ad opus incertum. La restante parte della corte è costituita da aiuole, con vegetazione arborea e siepe perimetrale sui confini.

Il fabbricato venne edificato negli anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana a terrazza (lastrico solare). I prospetti sono tutti intonacati e, da quanto riferito dal proprietario, è stato realizzato il cappotto su tutte le pareti perimetrali.

Il piano seminterrato è costituito da due locali registrati come depositi.

Un primo locale deposito, censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 7 con consistenza catastale di 64,00 mq, è costituito da un unico ambiente al piano seminterrato.

La superficie netta totale del locale è di 57,05 mq, mentre la superficie lorda è di 67,50 mq.

Ha accesso dal prospetto ovest del piano seminterrato mediante un infisso a due ante in alluminio pre-verniciato con all'esterno un ulteriore infisso a due ante alla veneziana.

Il deposito è aero-illuminato tramite il portone d'ingresso, la finestra realizzata nel prospetto esposto a nord e due finestre orizzontali poste all'altezza di 2,00 metri da terra e realizzate lungo il prospetto est del fabbricato.

La pavimentazione è in gres porcellanato (cotto) e le pareti sono intonacate e rifinite a tonachina. Gli impianti elettrico e termico sono sottotraccia. Vi è realizzato all'interno un camino in muratura.

Il bagno ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm. 20x20 cm. ed è dotato di vaso igienico con cassetta in pvc e lavabo con colonna.

Le finiture sono di buon livello ed in buon stato di conservazione.

Un secondo locale deposito, censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 9 con consistenza catastale di 112,00 mq, è costituito da due unità separate tra loro da un portico chiuso con veranda.

Si accede al deposito dal prospetto ovest del piano seminterrato mediante il portico chiuso con vetrate ed infissi in alluminio pre-verniciato.

Il portico ha la pavimentazione in monocottura per esterni, le pareti perimetrali sono intonacate mentre il soffitto è intonacato e rifinito con idropittura.

I locali deposito sono aero-illuminati attraverso delle finestre collocate nel prospetto esposto a sud per il blocco A e due finestre realizzate lungo il prospetto nord del blocco B.

Il bagno ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm. 20x20 cm. ed è dotato di vaso igienico con cassetta in pvc, bidet e lavabo con colonna.

Lungo le pareti perimetrali a contatto con il terrapieno sono presenti porzioni estese di umidità. Gli impianti elettrico e termico sono realizzati sottotraccia.

Dal portico centrale si accede al blocco B mediante una porta è in legno tipo tamburato. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in maiolica tipica degli anni 70-80 ma con porzioni in monocottura (rattoppi) mentre tutte le pareti risultano intonacate ma alcune non sono rifinite con tonachina.

I soffitti sono invece tutti intonacati e rifiniti con tonachina. Si rilevano, lungo la parete esposta a ovest (sotto il soprastante portico/terrazza) delle tracce di umidità pregressa che hanno determinato l'ossidazione dei ferri ed il distacco del copriferro.

La superficie netta totale del blocco identificato con la lettera A è di 57,30 mq, mentre la superficie lorda è di 68,05 mq.

La superficie netta totale del blocco identificato con la lettera B è di 49,20 mq, mentre la superficie lorda è di 60,15 mq.

La superficie complessiva lorda complessiva dei due blocchi è dunque di mq. 128,20 alla quale va aggiunta la superficie di mq. 87,25 relativa al portico.

Il piano terra, è censito al N.C.E.U. al Foglio 108 alla part. 194, sub 10 ed è composto da 10 vani.

Il fabbricato è leggermente sopraelevato rispetto al piano stradale di circa 75 cm ed è accessibile dal prospetto principale dopo aver oltrepassato il portico antistante.

Dall'esterno del fabbricato è possibile accede attraverso una scala esterna al solaio di copertura che funge anche da lastrico solare. Le pareti perimetrali della scala esterna sono tutte intonacate e rifinite a tonachina mentre la pavimentazione della terrazza è realizzata con scaglie di granito ed i parapetti perimetrali sono sia in muratura che con ringhiera in ferro pieno.

Il portico al piano terra è costituito da pilastri in c.a. e la pavimentazione è realizzata con piastrelle in clinker e presenta un riquadro con piastrelle di maiolica decorate che funge da inserto.

Al piano terra si accede dunque attraverso un portoncino il legno tamburato a due ante in discrete condizioni collocato nel prospetto principale e/o da un altro portoncino a due ante ed in legno realizzato nel prospetto nord.

La pavimentazione dell'ingresso è in gres porcellanato mentre nelle altre camere è realizzata con piastrelle in maiolica degli anni 70. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con effetto goccia nell'ingresso ed in una delle camere mentre nelle camere sono tinteggiate con idropittura.

Il bagno principale ha sia la pavimentazione che le pareti rivestite con piastrelle in maiolica in pasta bianca fino all'altezza di 2,40 metri dove sono stati collocati un mobile con lavabo e specchio incorporato, un vaso igienico con cassetta incorporata, un bidet ed un piatto doccia con box.

Il doppio servizio ha le pareti rivestite con piastrelle in pasta bianca fino all'altezza di 2,60 metri ed è accessibile da una delle camere. All'interno vi è collocato un lavello con gocciolatoio, un vaso igienico con cassetta ed un bidet.

La lavanderia ha la pavimentazione realizzata con piastrelle in pasta bianca e le pareti rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2,40 metri. All'interno vi è collocato un mobile con lavabo e specchio incorporato, un vaso igienico con cassetta in pvc, un piatto doccia con relativo box ed una pilozza.

Nel prospetto esposto ad ovest è presente un'ampia terrazza accessibile dalle due camere da letto e dal salone/soggiorno; la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres per esterni e la ringhiera è in ferro pieno.

L'appartamento è costituito da due ingressi di mq 11,55 e mq. 7,10, un ampio soggiorno di mq 57,00, un disimpegno di 7,35 mq, tre camere di mq. 24,00, mq 21,20 e 19,70 mq, un bagno di 5,60 mq, un doppio servizio di 5,75 mq ed una lavanderia di 5,60 mq.

Dal vano ingresso accessibile dal prospetto nord è presente una scala, ancora allo stato rustico, che consente di raggiungere il piano seminterrato.

La superficie netta dell'appartamento è di mq. 192,20 mentre quella lorda è di mq 223,50. A tale superficie va computata anche la superficie esterna del portico pari a 56,00 mq lungo i prospetti est e nord e di 69,00 mq lungo il prospetto ovest.

Lastrico solare

Alla terrazza che funge anche da lastrico solare si accede attraverso una scala esterna rivestita con piastrelle di clinker e con le pareti intonacate e rifinite a tonachina.

La pavimentazione della terrazza è in scaglie di granito mentre il parapetto è costituito da muratura intonacata e da ringhiera in ferro pieno. La parte sommitale ed inferiore del parapetto in cui poggia la ringhiera è rivestita con mattoni in clinker.

La superficie lorda complessiva della terrazza (lastrico solare) è di mq. 342,00.

Il valore del fabbricato si può dunque stimare pari a **340.000,00 €** (**euro trecentoquarantamila/00**).

A tale valore va comunque scorporata la somma di circa **5.000,00 €** quale somma per regolarizzare gli abusi e per allineare le planimetrie attuali con quelle catastali, la somma di **€ 500,00** per la rimozione della tettoia esistente e la somma di **€ 80.000,00** per la demolizione e la ricostruzione del muro di contenimento esistente.

Quesito 15:

"Provveda 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".

I beni sono soggetti alla normativa sulla prestazione energetica in quanto trattasi di immobili residenziali adibiti a civile abitazione.

Per la particella in questione (part. 194 sub 10) lo scrivente ha pertanto provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica n. 90 in data 18/11/2024. La classe energetica risultante è la: **G**.

Quesito 16:

"Provveda 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 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".

Si allega alla presente una copia della perizia in cui non sono indicate le generalità del debitore e dei confinati, ossia i loro dati sensibili.

Quesito 17:

"Provveda 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 foglio riassuntivo di tutti gli edificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto".

Si allega alla presente file zip.

Quanto sopra in fede.

Caltagirone lì 28 Novembre 2024 IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)