

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

Ill.mo G.E. Dott.ssa A.M. Maria Patrizia Cavallaro

***Esecuzione immobiliare iscritta al n.90/2023 R.G.E. promossa dalla
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni contro***



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 10.07.2024 la S.V. ha nominato la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico con il mandato riportato nell'ordinanza medesima.

L'incarico è stato accettato dalla scrivente in data 18.07.2024, come da verbale di accettazione incarico e giuramento trasmesso in pari data in modalità telematica.

1.- VERIFICHE PRELIMINARI

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 30.10.2023 della procedura esecutiva n.90/2023, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

“piena proprietà della casa per civile abitazione sita in Scordia, contrada Montagna, oggi Via Berlinguer n.25, composta da cinque vani ed accessori al piano terra, con annesso tratto pertinenziale, su cui, in parte, insite la casa, sita in detti contrada e territorio, catastalmente esteso metri quadrati millequattrocentonovantadue (mq.1.492); confinante nell'insieme con detta Via Berlinguer, con Via Berlinguer, III traversa, con proprietà Ferro Giuseppa; censito, il fabbricato, al Catasto fabbricati di Scordia, foglio di mappa 11, mappale 183, sub.1, Via Berlinguer n.25, cat. A/2, classe IV, di vani 9,5, con

la r.c.e.588,76, piano terra, mentre il terreno è censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, particella 49, seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75".

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 22.12.2023 ai nn.62895/46925, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni sede Ragusa c.f.00026870881 contro [REDACTED] nata il 07/09/1987 a Catania c.f. [REDACTED]

1.1.- Completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Si evidenzia che il creditore procedente ha allegato agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel certificato notarile in atti sono riportate le seguenti risultanze in relazione agli immobili pignorati come di seguito descritti:

- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in Scordia (CT) Foglio 11 particella 183 subalterno 1, natura A/2, consistenza 9,5 vani, indirizzo Via Berlinguer n.25, piano T
- [REDACTED] piena proprietà 1/1 su terreno in Scordia Foglio 11 particella 49 di are 14 ca 92.

Provenienza:

- All'esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Scordia Foglio 11 particella 183 sub.1, è pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2019 Numero di repertorio 14081/11323 notaio DOTTOR GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT) trascritto il 08/04/2019 nn. 13622/10071 da potere di [REDACTED] nato il 29/11/1961 a CATANIA Codice fiscale [REDACTED] che si è riservato il diritto di

abitazione.

- All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Scordia Foglio 11 particella 49, è pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2019 Numero di repertorio 14081/11323 notaio DOTTOR GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT) trascritto il 08/04/2019 nn.13622/10071 da potere di [REDACTED] nato il 29/11/1961 a CATANIA Codice fiscale [REDACTED].

- A [REDACTED], la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili di cui sopra, è pervenuta come segue:

- la quota pari a 2/25 di piena proprietà, per successione in morte di [REDACTED] nata a Scordia il 07/02/1920 codice fiscale [REDACTED], deceduta il 06/09/1990, den. n.33 vol. 2699 registrata a Catania il 05/02/1991, non trascritta; quindi non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

- la quota pari a 3/25 di nuda proprietà, per atto di donazione accettata del 31/09/1991 numero di repertorio 16316 notaio LEONE CARMELO di Lentini, trascritto il 02/09/1991 nn.35621/25622 da potere di [REDACTED] nato a Scordia l'11/03/1913, che si riservava l'usufrutto (deceduto il 14/07/1998).

- la quota pari a 15/25 di nuda proprietà (gravata dall'usufrutto a favore di [REDACTED]) e quota 10/25 di piena proprietà, per atto di divisione del 31/07/1991 Numero di repertorio 16316 notaio LEONE CARMELO di Lentini, trascritto il 02/09/1991 nn.35622/25623 da comproprietà con [REDACTED]

Pertanto la certificazione risale, per ciascun immobile, sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla trascrizione del

pignoramento.

1.2.- Dati catastali attuali e storici nella certificazione notarile

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

1.3.- Certificato di stato civile dell'esecutato

Il debitore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato; sono stati richiesti dalla scrivente i certificati di stato civile di [REDACTED], ricevuti con prot.0025028 del 14/10/2024, dai quali si evince che entrambi sono di stato civile libero, come peraltro dichiarato anche in sede di sopralluogo peritale dal Sig. [REDACTED] e riportato a verbale.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il custode nominato Avv. Francesco Piccolo, ha concordato con il debitore esecutato e la sottoscritta CTU la data del 09.09.2024 per eseguire il primo accesso, con appuntamento alle ore 16.00 presso gli immobili pignorati siti in Scordia Via Berlinguer n.25. In tale data, alla presenza del debitore esecutato e del legale di parte, è stato effettuato l'accesso, come da verbale redatto.

Sulla scorta della documentazione in atti e della planimetria catastale reperita, ho proceduto all'ispezione, eseguendo il rilievo fotografico dei beni di cui all'atto di pignoramento, nonché l'accertamento degli elementi utili ai fini del mandato, di cui ho preso nota in separato foglio.

Le operazioni peritali si sono concluse in pari data.

Quindi, sulla scorta della documentazione in atti, della planimetria catastale reperita, dei rilievi fotografici e degli elementi utili ai fini del mandato acquisiti, nonché delle visure eseguite presso gli uffici competenti, ritenendo di essere in

possesso di tutti gli elementi utili ai fini dell'espletamento del mandato, ho redatto la presente relazione di consulenza.

3. - RISPOSTA AI QUESITI.

3.1 ESATTA IDENTIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

I beni di cui all'atto di pignoramento sono costituiti da un casa per civile abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato isolato a destinazione residenziale e da uno stacco di terreno circostante su cui, in parte, insiste il fabbricato medesimo (FOTO N.1-2).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1) Casa per civile abitazione sita in Scordia censita al catasto fabbricati F.11, part.183, sub.1, Via Berlinguer n.25, cat. A/2, classe IV, di vani 9,5, r.c.e.588,76,.

2) Terreno censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, part.49, seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75.

Confini: a sud con via Berlinguer, a est con Via Berlinguer III traversa, a ovest con proprietà Valenti Roberto o suoi aventi causa, Agnello Salvatore o suoi aventi causa, Avveduto o suoi aventi causa, Ferro Giuseppa o suoi aventi causa, a nord con proprietà Ferro Deborah Agata, proprietaria anche dell'immobile ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato.

3.2 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.).

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il debitore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a IVA.

3.2.1.- Casa per civile abitazione in Scordia Via Berlinguer n.25

L'unità pignorata è costituita da una casa per civile abitazione ubicata al piano
terra di un fabbricato isolato a destinazione residenziale (*FOTO N.6-7-8-9-10*),
ubicato nella periferia nord del centro urbano del Comune di Scordia (*FOTO*
N.1).

Il lotto di pertinenza è recitato con muretti in parte in pietrame in parte in blocchetti di tufo e cancello carrabile in ferro (FOTO N.3-4-5).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente il 1960, ha struttura portante in muratura, copertura a padiglione, prospetti intonacati con cornici degli infissi, cornicione di coronamento e paraste in pietra (*FOTO N.6-7-8-9-10*); si compone di due elevazioni, piano seminterrato (di proprietà di terzi estranei al pignoramento) e piano terra in cui è ubicato l'immobile pignorato che lo occupa per intero, con accesso autonomo e terrazza perimetrale che si estende per tutti e quattro i lati, munita di ringhiera metallica e pilastrini decorativi in pietra

(FOTO N.7-8-9-10).

L'immobile pignorato si compone di ingresso (FOTO N.17-18), corridoio di disimpegno (FOTO N.21), cucina (FOTO N.19-20), servizio igienico (FOTO N.22), n.5 vani (FOTO N.23-24-25-26-27) e un ripostiglio, oltre terrazza perimetrale (FOTO N.7-8-9-10).

Le rifiniture di buona fattura, seppur datate e in medie condizioni d'uso e manutenzione, sono consone alla destinazione di civile abitazione: i pavimenti sono in piastrelle di cemento decorate e colorate, le pareti intonacate, tinteggiate e in parte rifinite con carta da parati, i soffitti a volta tipo padiglione sono intonacati, gli infissi esterni sono in legno con oscuri e doppi infissi in alluminio, quelli interni in legno, il servizio igienico è dotato di tutti i pezzi sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; l'appartamento è inoltre dotato di impianto elettrico sottotraccia, mentre è privo di impianto di riscaldamento.

Allo stato, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito e documentato fotograficamente, si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione; è in possesso del sig. [REDACTED], che ivi risiede.

La superficie lorda ricavata dalla planimetria catastale è pari a mq.272,00, oltre terrazza perimetrale di mq.200,00.

La superficie calpestabile residenziale è pari a mq. 207,00.

3.2.2.- Terreno in Scordia Via Berlinguer n.25

Il fondo, esteso mq.1.492,00, costituisce l'area di impianto del fabbricato nel suo complesso, con sistemazione in parte a verde ornamentale e da frutto (FOTO N.8-11-12-13-14), in parte a viabilità con piano di calpestio asfaltato (FOTO N.5-6-9).

Il suddetto fondo, pur essendo di proprietà del debitore esecutato, è a servizio

del fabbricato nel suo complesso, essendo gravato di servitù di passaggio per l'accesso al piano seminterrato del fabbricato, di proprietà di terzi (FOTO N.9).

3.3 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.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 02.09.1967, dalla data di presentazione della planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del territorio di Catania presuntivamente in data antecedente il 1961.

3.4 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 EFFETTU 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

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.

Come sopra descritto i beni sono tutti accatastati:

1) Casa per civile abitazione sita in Scordia censita al catasto fabbricati F.11,

part.183, sub.1, Via Berlinguer n.25, cat. A/2, classe IV, di vani 9,5,

r.c.e.588,76,.

2) *Terreno censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, part.49,*

seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75.

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a

quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.7 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 SIMILARE PER CIASCUN

COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI

PROGETTO DI DIVISIONE, PROCEDENDO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI

LOTTE 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.

Dai documenti in atti e reperiti, in particolare dalla relazione notarile, si evince

che gli immobili pignorati sono intestati per l'intero al debitore esecutato in

forza di un atto regolarmente trascritto, riportato nel paragrafo che segue.

3.8 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.

Con riferimento al certificato notarile in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED] come di seguito riportato:

1) la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Scordia F.11 part.183 sub.1, per atto di compravendita del 15/03/2019 rep.14081/11323 notaio DOTTOR GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT), trascritto il 08/04/2019 nn.13622/10071 da potere di [REDACTED] nato il 29/11/1961 a CATANIA c.f. [REDACTED], che si è riservato il diritto di abitazione.

2) la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Scordia Foglio 11 particella 49, è pervenuta per atto di compravendita del 15/03/2019 rep. 14081/11323 notaio DOTTOR GIUSEPPE Sede GRAMMICHELE (CT) trascritto il 08/04/2019 nn.13622/10071 da potere di [REDACTED] nato il 29/11/1961 a CATANIA c.f. [REDACTED]

Dal certificato notarile in atti, per il ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli fino al 04.01.2024:

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione nn.62895/46925 del 22/12/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 27.11.2023 numero di repertorio 936 emesso da

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone Sede Caltagirone (CT), a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED] nata a Catania il 07/09/1987 c.f. [REDACTED], gravante su Scordia F.11 part.183 sub.1, Scordia F.11 part.49.

ISCRIZIONI

2. Iscrizione nn.7429/1243 dell'11/02/2008 Ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/08/2008 numero di repertorio 278/191 Notaio Galeardi Donata sede Catania, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a., sede Ragusa, codice fiscale 00026870881 (domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa 65), contro [REDACTED] nato il 29/11/1961 a Catania c.f. [REDACTED], gravante su Scordia F.11 part.183 sub.1, Scordia F.11 part.49.

3.9 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".

3.9.1 Abitazione di tipo civile

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile residenziale
si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di
conservazione e delle caratteristiche riscontrate, facendo riferimento ai valori
indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al
secondo semestre 2023 per immobili appartenenti al segmento di riferimento,
della ricerca di comparabili nell'ambito di operatori immobiliari, in particolare nel
listino on-line dei siti "immobiliare.it" e "idealista.it", con individuazione di
immobili con analoga ubicazione, caratteristiche e tipologia dell'unità in
questione.

Con riferimento ai valori OMI relativi al 2° semestre 2023 (ultimi pubblicati),
relativi alla zona (codice D1) di appartenenza dell'unità pignorata, si ricavano i
seguenti valori per ville e villini: min. €/mq.450,00, max. €/mq.670,00, ovvero
un valore medio pari a €/mq.560,00.

Nei siti degli operatore immobiliare on-line sono state reperite offerte di vendita
di immobili commerciali appartenenti per tipologia e caratteristiche, allo stesso
segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione nel centro urbano del
Comune di Scordia, in particolare: 1) nel sito on-line dell'operatore immobiliare
"www.idealista.it" è stato reperito un comparabile appartenente, per tipologia e
caratteristiche, allo stesso segmento dell'unità pignorata oggetto di valutazione,
da cui si ricava un valore di offerta di €.200.000,00 a fronte di una superficie di

referimento commerciale di mq.260,00 ovvero €/mq 770,00, 2) nel sito on-line dell'operatore immobiliare "www.immobiliare.it" un'offerta di €.140.000,00 a fronte di una superficie di riferimento commerciale pari a mq.235,00 ovvero €/mq.595,00; valore medio €/mq. $(770,00+595,00)/2 =$ €/mq.682,50, in cifra tonda €/mq.680,00.

Per quanto sopra esposto, considerando la posizione dell'immobile nel perimetro urbano, le caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo e le condizioni generali di conservazione e manutenzione, si ritiene opportuno adottare un valore medio pari a €/mq. $(560,00+680,00) =$ €/mq.620,00.

Con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, il valore di stima che si ricava è pari a: mq. $(272,00+0,25 \times 200,00) \times$ €/mq.620,00 = €.199.640,00.

3.9.2 Terreno

Il fondo, esteso mq.1.492,00, costituisce l'area di impianto del fabbricato nel suo complesso, con sistemazione in parte a verde ornamentale e da frutto in parte a piano carrabile asfaltato, ed è gravato di servitù di passaggio per l'accesso al piano seminterrato del fabbricato, di proprietà di terzi.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia si evince che il fondo ricade in parte su "Sede stradale di piano" e in parte in zona "C3" di espansione, quindi a vocazione edificatoria.

Con riferimento alle prescrizioni urbanistiche della zona e alla presenza della servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato, appare ragionevole stimarlo in relazione alla potenzialità edificatoria e al vincolo connesso al fabbricato, adottando quindi il metodo di stima della permuta di terreno edificabile.

In tal senso, tenendo conto della zona, della destinazione urbanistica in parte su "sede stradale di piano" e in parte in zona "C3 di espansione" e della reale

condizione del terreno medesimo rispetto al fabbricato, si ritiene congruo valutare come percentuale di permuta il 10% del valore unitario ricavato per la stima dell'immobile residenziale, ovvero €.mq.62,00, che si decurta del 20% per tenere conto della circostanza che parte del fondo ricade su sede viaria, ricavando, in cifra tonda, €/mq.50,00.

Con riferimento alla superficie del fondo, il valore di stima che si ricava è pari a:
 $\text{mq.1.492,00} \times \text{€/mq.50,00} = \text{€.74.600,00}.$

3.10 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.

Con riferimento a quanto fin qui esposto, in relazione alle caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili pignorati, in particolare alla circostanza che l'immobile a destinazione residenziale è autonomo e non divisibile, e il fondo, gravato di servitù di passaggio di fatto per l'accesso al fabbricato nel suo complesso, non convenientemente sfruttabile per un'edificazione autonoma, appare ragionevole procedere alla vendita costituendo un unico lotto, formato dal fabbricato e dal terreno.

LOTTO UNICO: Casa per civile abitazione sita in Scordia censita al catasto fabbricati F.11, part.183, sub.1, Via Berlinguer n.25, cat. A/2, classe IV, di vani 9,5, r.c.e.588,76; Terreno censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, part.49, seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75.

Confini: a sud con via Berlinguer, a est con Via Berlinguer III traversa, a ovest
con proprietà Valenti Roberto o suoi aventi causa, Agnello Salvatore o suoi
aventi causa, Avveduto o suoi aventi causa, Ferro Giuseppa o suoi aventi
causa, a nord con proprietà Ferro Deborah Agata, proprietaria anche
dell'immobile ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato cui
appartiene l'immobile pignorato.

VALORE DI STIMA €199.640,00 + 74.600,00 = €. 274.240,00.

1) Terreno censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, part.49,
seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75.

3.11	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.

Dai documenti in atti e dalle risultanze del sopralluogo eseguito emerge che i

beni pignorati sono possesso del Sig. [REDACTED], che ivi risiede, in virtù

della clausola contenuta nell'atto di compravendita con il quale ha trasferito la

proprietà all'esecutata sig.ra [REDACTED]

Le formalità esistenti sul bene sono quelle elencate al paragrafo 3.8.

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, si

attenziona che trattasi di fabbricato autonomo quindi non esistono impegni di

spesa con terzi; si precisa comunque che dalla documentazione in atti e dagli

esiti delle operazioni peritali non sono emersi documenti o elementi indicativi in

merito.

3.12 ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA

ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Dalla documentazione in atti e dagli esiti delle operazioni peritali non sono

emersi documenti o elementi indicativi in merito.

3.13 ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI.

Allegati alla presente si trasmettono la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

3.14 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.

3.14.1 Casa per civile abitazione e terreno - Lotto unico

- Casa per civile abitazione sita in Scordia censita al catasto fabbricati F.11, part.183, sub.1, Via Berlinguer n.25, cat. A/2, classe IV, di vani 9,5, r.c.e.588,76;
- Terreno censito al catasto terreni di Scordia al foglio di mappa 11, part.49, seminativo di classe quarta, a.14.92, con R.D.E. 2,70 e R.A.E. 0,75.
- Località: Via Berlinguer n.25.
- Destinazione: civile abitazione
- Descrizione: casa per civile abitazione è ubicata al piano terra di un fabbricato a tipologia isolata a due elevazioni fuori terra, con accesso autonomo e terrazza perimetrale; si compone di ingresso, corridoio, cucina, servizio igienico, n.5 vani e un ripostiglio, con rifiniture di buona fattura, seppur datate e in medie condizioni d'uso e manutenzione, pavimenti in piastrelle di cemento decorate e colorate, pareti intonacate, tinteggiate e in parte rifinite con carta da parati, soffitti a volta tipo padiglione intonacati, infissi esterni in legno con oscuri e doppi infissi in alluminio, infissi interni in legno, servizio igienico dotato di tutti i pezzi

sanitari e rivestimento di ceramica alle pareti; impianto elettrico sottotraccia, privo di impianto di riscaldamento.

Il terreno, esteso mq.1.492,00, costituisce l'area di sistemazione esterna del fabbricato nel suo complesso, con sistemazione in parte a verde ornamentale e da frutto, in parte a viabilità con piano di calpestio asfaltato, è gravato di servitù di passaggio di fatto per l'accesso al piano seminterrato del fabbricato, di proprietà di terzi estranei al pignoramento.

- Stato di occupazione: in possesso del Sig. Riccardo Ferro, che ivi risiede, in virtù della clausola contenuta nell'atto di compravendita con il quale ha trasferito la proprietà all'esecutata sig.ra Ferro Agata.
- Superficie utile della casa per civile abitazione mq.207,00, oltre terrazza perimetrale di mq.200,00; estensione terreno mq. 1492,00.
- Valore di stima €.274.240,00

3.1 VERIFICHI , IN RELAZIONE A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, SE ESSO SIA
SOGGETTO ALLA NORMATIVA SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, E, IN CASO
POSITIVO, PROVVEDA ALL'ACQUISIZIONE O REDAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI
PRESTAZIONE ENERGETICA.

Ai sensi della normativa vigente il fabbricato residenziale deve essere dotato di

Attestazione di prestazione energetica.

Dalle visure esperite al catasto energetico regionale è stato accertato che l'immobile censito al NCEU F.11 part.183 sub.1 è dotato di Attestato di prestazione energetica redatto per passaggio di proprietà, di cui si allega visura, da cui si evince che l'immobile è in classe energetica E con prestazione energetica globale pari a 121.35 kWh/mqxanno.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- | |
|----------------------------------|
| - ALL.1 - Verbale di sopralluogo |
|----------------------------------|

- ALL.2 - Documentazione fotografica;

- ALL.3 - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale

- ALL.4 – Certificato di stato civile del debitore esecutato

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - ALL.5 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di | |
| | Scordia prot.22034 del 16.09.2024 |

- ALL.6 - Documentazione di riferimento per la stima.

- ALL.7 - Visura Attestato di prestazione energetica

- Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 14 ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. ing. Emanuela Foti

[illegible]