TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. rg. 7/2023
Creditore: Fino 1 Securitisation S.r.l.
Debitori: [redacted].

C.T.U. Dott. Arch. Angelo Avellino
Custode Giudiziario Dott. Avv. Salvatore Mannuzza

ANGELO ETTORE AVELLINO ARCHITETTO
VIA GABELLE N.1 95041 CALTAGIRONE TEL. 0933 1962110 CELL. 328 6142194 FAX. 178 2285066
email: ettoreavell@tiscali.it pec: angelo.avellino@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA pag. 3

IL SOPRALLUOGO pag. 10

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI pag. 11

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE pag. 16

CONCLUSIONI pag. 26

ELENCO ALLEGATI pag. 27

PREMESSA

In data 12 Marzo 2024 il sottoscritto Dott. Arch. Angelo Avellino, a seguito di nomina derivante da udienza del 24 Febbraio 2024, accettava l'incarico del Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro ad espletare la funzione di CTU nella causa indicata in epigrafe depositando in via telematica, negli uffici della cancelleria delle esecuzioni, l'atto di giuramento.

In particolare il Giudice chiede al sottoscritto:

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed

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

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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'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 gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

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

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

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

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

17) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto.

IL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, successivamente l'aver visionato il fascicolo del procedimento in oggetto e l'aver provveduto a reperire mappe e visure catastali dei beni pignorati, ha concordato con il custode giudiziario, nominato il 25 Novembre 2024, avv. Salvatore Mannuzza, e per mezzo di questi anche con i debitori esecutati, la data del sopralluogo da effettuarsi il 25 Febbraio 2024 alle ore 15.30.



FOTO 1 SATELLITE DA GOOGLE

In data e ora previsti l'accesso al bene immobile è stato regolarmente consentito dal sig. [redacted], dalla sig.ra [redacted] e dal di loro figlio [redacted]. Hanno così avuto luogo le operazioni di rilievo metrico, fotografico e di tutto quanto è stato necessario al fine di valutare lo stato di fatto dell'immobile. Il custode ha redatto un breve verbale (v. Allegato n.1 "Verbale di immissione in custodia") che è stato sottoscritto dai presenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito 2)

Gli immobili oggetto di questa perizia sono un appartamento e un garage ubicati in Via Paolo Abramo n.20 a Militello in Val di Catania (CT). D'ora in poi opportunamente i due immobili saranno distintamente nominati Immobile 1 (appartamento), Immobile 2 (garage) (v. Foto 1, 2 e 3).



FOTO 2



FOTO 3

IMMOBILE 1

E' regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3 (Cat. A/2, Cl. 4, Vani 5, Sup. Cat. Totale 117 m^2, Sup. Cat. Coperta 115 m^2, R.C. € 374,43) (v. Foto 1, v. Allegati n.3 e n.5 "Mappa Catastale Immobile 1 e 2" e "Visura storica Immobile 1").

Si tratta di un appartamento ad uso abitativo, sviluppato su unico livello al primo piano di una palazzina di non recente costruzione. Si trova sulla strada denominata via Paolo Abramo con ingresso al civico 20 e con ulteriore possibilità di accesso dal garage sottostante. Tra i civici 10 e 12 difatti un cancello consente l'accesso in un cortile comune dal quale si raggiungono gli ingressi del garage seminterrato.

La palazzina, che ha un'altezza totale di circa 10.00 m (lato P. Abramo), un'altezza di circa 16.00 m (lato cortile), una larghezza su strada di 11.00 m circa ed una profondità di 10.00 m circa, è contigua ed allineata ad altri edifici simili (v. Foto 1, 2 e 3).

Attraverso il rilievo metrico eseguito si è restituita in scala la pianta dell'immobile (v. Allegato n.11 "Stato di fatto Immobile 1"). La superficie calpestabile dell'abitazione è di mq 101,00, l'altezza di interpiano è 2,9 m.



FOTO 4

Dagli ambienti cucina, camera e cameretta tramite porte-finestre si esce su un lungo balcone che corre per tutto il lato a nord dell'appartamento (lato cortile), la cui

superficie è di mq 6,20. Sul fronte opposto a sud (lato P. Abramo), soggiorno e bagno sono illuminati da 2 finestre (v. Foto 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11 e 13). Ripostiglio/lavanderia e corridoio centrale sono gli unici ambienti senza luce naturale (v. Foto 10 e 12).



FOTO 5



FOTO 6

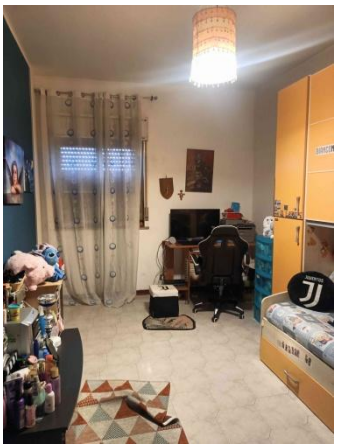


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

E' un fabbricato in buone condizioni strutturali che ha origine negli anni '80 (v. Allegato n.14 "Concessione edilizia", v. Allegato n.13 "Estratto atto di acquisto terreno"). La struttura è in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio dello spessore di 35 cm e con i tramezzi interni sempre in laterizio e malta. I solai sono in cemento armato e laterizi come presumibilmente anche la scala che collega i piani. La copertura della palazzina, realizzata plausibilmente con struttura in cemento armato, appare all'esterno con tegole ed è a 2 falde tipo "a capanna".

E' discreto lo stato delle facciate esterne tinteggiate a intonaco color bianco panna e con zoccolatura grigio antracite su via Abramo. Ballatoi e ringhiere si presentano in buono stato, queste ultime sono verniciate di nero. Gli infissi esterni sono in alluminio color bronzo, vecchio profilo senza vetro camera. Solo su via Abramo, a filo facciata,

vi sono doppi infissi "alla veneziana" sempre in alluminio di colore bronzo (v. Foto 2, 3, 4, 11 e 13).

Tutte le finiture interne si presentano in buono stato. Le porte interne, a battente, sono in legno tamburate lisce color noce chiaro mentre il portoncino d'ingresso, in legno con le stesse tonalità chiare, ha serratura tipo porta blindata. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica industriale di tonalità chiara e di forma esagonale irregolare. Solo in bagno, pur essendo sempre in ceramica industriale, la forma del pavimento è rettangolare di colore bianco come lo è anche il rivestimento (v. Foto 6, 7, 8, 9, 11 e 13). Gran parte delle pareti e dei soffitti sono tinteggiati di bianco tranne le pareti del soggiorno di colore perla, una parete nella camera da letto grande di colore grigio, una parete nella camera piccola tinteggiata di blu marino ed alcune pareti del corridoio colorate giallo senape. Il bagno, che è dotato di vasca, e il ripostiglio/lavanderia si presentano in discreto stato anche come sanitari e rubinetteria (v. Foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13).



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

Non vi è un impianto di gas per riscaldamento ma vi sono condizionatori-pompa di calore nelle camere da letto ed in cucina. Gli impianti idrico ed elettrico, da quanto riferito, non sono provvisti di certificazione di conformità, quello elettrico è comunque dotato di interruttore magneto-termico differenziale "salvavita".

Tutte le immagini di questo immobile sono inserite nell' Allegato n.18 "Rilievo fotografico Immobile 1".

IMMOBILE 2

E' regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 5, (Cat. C/6, Cl. 3, Sup. Cat. 106 m^2, R.C. € 306,57) (v. Foto 1 e 3, v. Allegato n.3 e n.6 "Mappa Catastale Immobili 1 e 2" e "Visura storica Immobile 2").

Si tratta di un grande garage collocato al piano seminterrato della palazzina descritta nel precedente paragrafo. L'ingresso, con 2 ampi portoni in ferro, è raggiungibile da un cancello posto tra i civici 10 e 12 della via Abramo che consente l'acceso a un cortile comune. E' inoltre accessibile dalle scale immediatamente prossime al portone d'ingresso di via Abramo (v. Foto 1, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17 e 18).

Attraverso il rilievo metrico eseguito si è restituita in scala la pianta dell'immobile (v. Allegato n. 12 "Stato di fatto Immobile 2"). La superficie calpestabile del garage è di mq 102,35. L'altezza di interpiano è 4,40 m.



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17

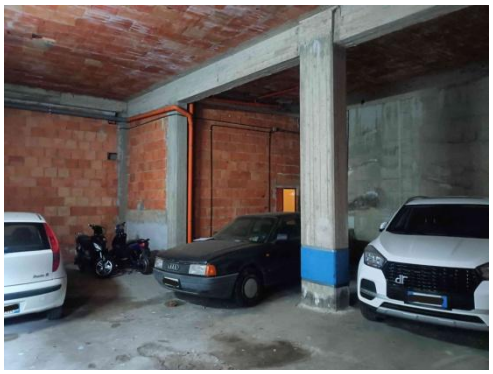


FOTO 18

La pavimentazione di questo locale è in calcestruzzo, le pareti ed i solai sono lasciati con i laterizi a vista. Il tutto si presenta in buone condizioni nonostante le macchie d'umidità da risalita diffuse e presenti sia a parete che a pavimento (v. Foto

17 e 18). Non è dotato di un sistema elettrico indipendente ma vi sono brevi tratti d'impianto collegati all'impianto della scala per fornire corrente a qualche presa e qualche punto luce.

Tutte le immagini di questo immobile sono inserite nell' Allegato n.19 "Rilievo fotografico Immobile 2".

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Si precisa intanto che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del bene pignorato. Il sottoscritto ha comunque provveduto a reperire le visure storiche degli immobili (v. Allegati n.4, 5 e 6 "Visura storica Terreno Part.841", "Visura storica Immobile 1" e Visura storica Immobile 2") e le ispezioni ipotecarie (v. Allegato n.9 e 10 "Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione Immobile 1" e Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione Immobile 2") che, oltre a riferire di recenti variazioni catastali, riferiscono dei passaggi di proprietà e delle formalità antecedenti la trascrizione del pignoramento.

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

1.

IMMOBILE 1

Dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2024 (v. Allegato n.5 "Visura Storica per Immobile 1") il cespite pignorato risulta essere:

- *Abitazione di tipo civile sita a Militello in Val di Catania (CT) in contrada San Filippo s.n.* (adesso via Paolo Abramo n.20)*, Piano 1, N.C.E.U. Sezione Fabbricati, Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5, Superficie Catastale Totale 117 m^2, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 115 m^2, Rendita Euro 374,43.*

I confini dell'alloggio sono: a Nord con via Paolo Abramo, a Sud con il cortile comune ad altri edifici, a Est ed a Ovest con immobili di altre ditte.

IMMOBILE 2

Dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2024 (v. Allegato n.6 "Visura Storica per Immobile 2") il cespite pignorato risulta essere:

- *Rimessa sita a Militello in Val di Catania (CT) in contrada San Filippo s.n.* (adesso via Paolo Abramo s.n.) *Piano S1, N.C.E.U. Sezione Fabbricati, Foglio 30, Particella 841, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 3, Superficie Catastale Totale 106 m^2, Rendita catastale Euro 306,57.*

I confini sono: a Nord con terrapieno sottostante via Abramo, a Sud con cortile comune ad altri edifici, a Est ed a Ovest con immobili di altre ditte.

2.

IMMOBILE 1

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

IMMOBILE 2

La cessione di questo immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 rientra fra quelle non soggette ad I.V.A. (numero 8-bis). L'immobile è ampiamente descritto nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI / IMMOBILE 2 a pag. 15.

3.

IMMOBILI 1 e 2

Il titolo edilizio che dà origine a questa costruzione, reperito all' Ufficio tecnico del Comune di Militello in Val di Catania (v. Allegato n.14 "Concessione edilizia"), è datato 24/12/1980 e riguarda l'approvazione di un progetto per "costruzione di edificio plurifamiliare per civile abitazione". La concessione venne rilasciata a vari proprietari dei terreni fra i quali gli stessi esecutati (v. Allegato n.13 "Estratto atto acquisto terreno"). Da questo documento si evince pertanto che le palazzine in oggetto sono state costruite in data successiva a quella del titolo stesso e quindi, molto ragionevolmente, intorno alla metà degli anni '80.

I disegni allegati alla concessione sono stati reperiti solo in parte.

4.

IMMOBILE 1

L'immobile, così come appare oggi, in base ai pochi disegni della concessione ritrovati e visionati, presenterebbe delle difformità al titolo edilizio relative ad una diversa distribuzione interna degli spazi (v. Allegati n.11 "Stato di fatto pianta Immobile 1" e n.14 "Concessione edilizia") (v. Foto 19).

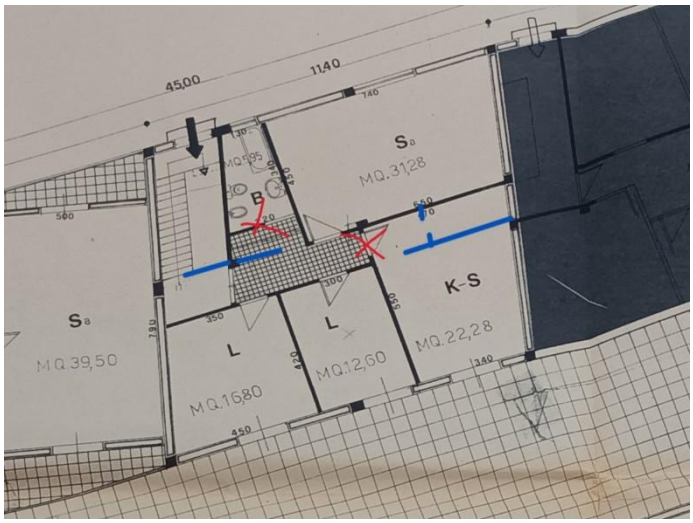


FOTO 19

Le suddette opere, se, come appare dai pochi disegni rinvenuti, eseguite abusivamente, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 comma 4 in quanto conformi sia alla normativa urbanistica ed edilizia attualmente vigente a Militello che a quella al momento della realizzazione dei lavori. Bisognerà presentare all'U.t.c., a cura di un tecnico abilitato, una C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare la relativa planimetria in atti. La planimetria catastale è invece conforme allo stato di fatto, non sono necessarie quindi modifiche. Il costo delle operazioni è stimato in € 1.000,00 circa comprensiva di sanzione pecuniaria.

IMMOBILE 2

L'immobile, così come appare oggi, nonostante i pochi disegni della concessione ritrovati e visionati, sembra conforme al titolo edilizio.

5.

IMMOBILI 1 e 2

Per conoscere la destinazione urbanistica dello stabile lo scrivente ha ottenuto dall' U.T.C. il certificato relativo (v. Allegato n.15 "Certificato di destinazione urbanistica"). Da questi si evince che il fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, ricade in "Zona B1" (Tessuto urbano edificato "via Umberto I-Stazione").

6.

IMMOBILE 1

Oggi l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3.

L'unità immobiliare ha origine catastalmente il 19/03/1987 (v. Allegati n.7 "Planimetria Catastale Immobile 1" e n.5 "Visura storica Immobile 1") e nello stato in cui si trova oggi è regolarmente accatastato.

IMMOBILE 2

Oggi l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 5.

L'unità immobiliare ha origine catastalmente il 19/03/1987 (v. Allegati n.8 "Planimetria Catastale Immobile 2" e n.6 "Visura storica Immobile 2") e nello stato in cui si trova oggi è regolarmente accatastato.

7.

IMMOBILE 1

L'immobile, all'atto della notifica del pignoramento ed a tutt'oggi, risulta essere regolarmente intestato a [redacted]. Essi sono stati coniugati ma, dal 20/05/2014 con provvedimento del Tribunale di Caltagirone, hanno ottenuto una separazione consensuale (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio") (v. Allegato n.5 "Visura Storica per Immobile 1"). Il bene è stato costruito dagli esecutati, allora coniugi, su una porzione di terreno di loro proprietà (v. Allegati n.4 "Visura Storica Terreno" e n.13 "Estratto Atto di acquisto Terreno"), con regolare concessione (v. Allegato n.14 "Concessione edilizia"). Essendo entrambi i proprietari parte esecutata e non essendovi altri comproprietari non è necessario alcun frazionamento, e comunque la natura dell'immobile non è tale da risultare divisibile in parti.

IMMOBILE 2

L'immobile, all'atto della notifica del pignoramento ed a tutt'oggi, risulta essere regolarmente intestato a [redacted]. Essi sono stati coniugati ma, dal 20/05/2014 con provvedimento del Tribunale di Caltagirone, hanno ottenuto una separazione consensuale (v. Allegati n.2 "Atto di matrimonio" e n.6 "Visura Storica per Immobile 2"). Il bene è stato costruito dagli esecutati, allora coniugi, su una porzione di terreno di loro proprietà (v. Allegati n.4 "Visura Storica Terreno" e n.13 "Estratto Atto di acquisto Terreno"), con regolare concessione (v. Allegato

n.14 "Concessione edilizia"). Essendo entrambi i proprietari parte esecutata e non essendovi altri comproprietari non è necessario, a tal uopo, alcun frazionamento.

8.

IMMOBILI 1 e 2

I 2 beni provengono agli esecutati dall' atto di acquisto di una particella di terreno del 19 Agosto dell'anno 1980 rogato dalla dottoressa Sebastiana Scirè Risichella notaio in Catania (v. Allegato n.13 "Estratto Atto di acquisto Terreno"). Sulla stessa particella e sulle limitrofe si sono costruiti edifici plurifamiliari tramite concessione edilizia.

E' verificata la continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (v. Allegati n.9 e 10 "Ispezione ipotecaria e nota di trascrizione Immobile 1" e "Ispezione ipotecaria e nota di trascrizione Immobile 2").

Dallo studio degli atti non è emersa sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Gli immobili, non facendo parte di un condominio costituito, non hanno oneri di natura condominiale se non la pulizia della scala comune ad altre 2 abitazioni, di proprietà, tra l'altro, dei figli degli esecutati.

9.

IMMOBILI 1 e 2

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

In questa stima procederemo partendo dal calcolo della superficie commerciale del nostro immobile. La norma UNI 10750 riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale": *"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici*

ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). 3 Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e terrazze scoperti; - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); - 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini…"

La superficie calpestabile dell'alloggio è 101,00 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie delle pareti interne, 2,15 mq, quella dei muri perimetrali e portanti calcolati in 12,90 mq, ed infine l'area dei ballatoi per 6,20 mq. Avremo così:

101,00 + 2,15 + 50% x 12,90 + 25% x 6,20 = mq 111,10 (Superficie commerciale alloggio dell'immobile).

La superficie calpestabile del garage è di 102,35 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie dei muri perimetrali e portanti calcolati in 14,00 mq. Avremo così:

102,35 + 50% x 14,00 = mq 109,35 (Superficie commerciale garage dell'immobile).

Per quanto finora delineatosi e solo dopo aver svolto un'attenta indagine di mercato consultando alcuni operatori immobiliari, nonché tenendo conto dei dati riportati nel sito dell'agenzia del territorio (v. Allegato n.16 "Osservatorio mercato immobiliare"), si è dedotto che nella zona in questione il *Valore di mercato unitario* di beni simili è di circa € 600,00 al mq per abitazioni e intorno a € 460,00 al mq per i locali garage/magazzini.

Moltiplicando la Superficie commerciale dell'alloggio per il Valore di mercato unitario e sottraendo il costo della sanatoria si avrà:

(111,10 x 600,00) – 1.000,00= € 65.660,00 (Valore dell'alloggio Immobile 1)

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

109,35 x 460,00= € 50.301,00 (Valore del garage Immobile 2)

10.

IMMOBILI 1 e 2

Secondo lo scrivente, date le peculiari caratteristiche degli immobili, possono essere considerate 3 ipotesi di formazione lotti per la vendita:

Ipotesi 1 (i 2 immobili in 2 lotti separati senza opere edili): appartamento (Lotto 1) e autorimessa (Lotto 2). Si fa osservare che questa soluzione manterrebbe l'accesso secondario al garage dal vano scala e quindi da via Abramo.

Avremo pertanto:

€ 65.660,00 (Valore del Lotto 1).

€ 50.301,00 (Valore del Lotto 2).

Ipotesi 2 (i 2 immobili in lotto unico senza opere edili necessarie): appartamento con garage (Lotto Unico) senza realizzazione di opere edili. L'appartamento avrebbe così, in modo esclusivo, accedendo direttamente dalla scala, a disposizione il grande garage, mentre attualmente questo è utilizzato anche dalle altre 2 unità abitative presenti nello stabile. In questo caso il valore del lotto scaturirebbe dalla somma dei valori dei 2 immobili.

Avremo pertanto:

65.660,00 + 50.301,00= **€ 115.961,00 (Valore del Lotto)**.

Ipotesi 3 (i 2 immobili in 3 lotti separati con considerevole opera edile): appartamento (Lotto 1), garage dimezzato con accesso anche da via Abramo (Lotto 2) e altra metà del garage con accesso solo dal cortile (Lotto 3). In questo caso, previa autorizzazione del G.E., prima della vendita, approfittando della presenza di 2 grandi porte, si dovrebbe costruire un muro che divida a metà circa il grande spazio garage (v. Allegato n.17 "Pianta garage Ipotesi 3"), e, adeguando l'impianto elettrico, generare così 2 garage, uno con accesso pedonale anche dal vano scala e quindi da via Abramo e uno accessibile solo dal cortile. Il costo delle opere è stimato in € 4.400,00 da aggiungere 50% al valore del Lotto 2 e 50% al valore del Lotto 3. Ovviamente andrebbero prima presentate una C.I.L.A. al Comune, la successiva pratica per variazioni e divisione catastali e andrebbe inoltre previsto il costo per la direzione dei lavori.

Il costo totale delle spese tecniche è stimato in € 1.800,00 da aggiungere sempre 50% al valore del Lotto 1 e 50% al valore del Lotto 2.

Si ricalcolano i valori dei 2 garage partendo dalle superfici calpestabili e si assegnano valori di mercato unitario lievemente maggiori per la migliore appetibilità sul mercato di questa soluzione: € 500,00 al mq garage lato Ovest per avere anche un accesso su strada; € 480,00 al mq garage lato Est. Avremo pertanto:

La superficie calpestabile del garage Ovest è di 46,50 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie dei muri perimetrali e portanti calcolati in 8,60 mq. Avremo così:

46,50 + 50% x 8,60= mq 50,80 (Superficie commerciale garage lato Ovest dell'immobile 2).

La superficie calpestabile del garage Est è di 52,80 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie dei muri perimetrali e portanti calcolati in 8,70 mq. Avremo così:

52,80 + 50% x 8,70= mq 57,15 (Superficie commerciale garage lato Est dell'immobile 2).

I valori dei nuovi locali formatisi saranno:

50,80 x 500,00= € 25.400,00 (Valore del semi-garage lato Ovest)

57,15 x 480,00= € 27.432,00 (Valore del semi-garage lato Est)

I valori dei 3 neo lotti diventeranno quindi:

€ 65.660,00 (Valore del Lotto 1).

25.400,00 + 50%x4.400,00 + 50%x1.800,00= **€ 28.500,00 (Valore Lotto 2)**

27.432,00 + 50%x4.400,00 + 50%x1.800,00= **€ 30.532,00 (Valore Lotto 3)**.

11.

IMMOBILE 1

L'immobile è regolarmente abitato dagli esecutati. Come anche riferito in risposta al quesito 8 non vi sono vincoli ed oneri particolari gravanti sul bene. Non è gravato da censo, livello o uso civico. Non vi sono spese condominiali se non quelle, poco rilevanti, per la pulizia della scala.

IMMOBILE 2

L'immobile è regolarmente in possesso degli esecutati e viene attualmente utilizzato per lo più dai di loro figli proprietari degli altri 2 appartamenti del fabbricato. Come anche riferito in risposta al quesito 8 non vi sono vincoli ed

oneri particolari gravanti sul bene. Non è gravato da censo, livello o uso civico. Non vi sono spese condominiali se non quelle, poco rilevanti, per la pulizia della scala.

12.

IMMOBILE 1

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

IMMOBILE 2

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

13.

IMMOBILE 1

La planimetria dello stato di fatto è allegata alla presente (v. Allegato n. 11 "Stato di fatto piante Immobile 1"). Le foto più significative sono parte integrante di questa perizia collocate in particolare nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, mentre la totalità delle immagini realizzate si trovano in un apposito file allegato (v. Allegato n.18 "Rilievo fotografico Immobile 1").

IMMOBILE 2

La planimetria dello stato di fatto è allegata alla presente (v. Allegato n. 12 "Stato di fatto piante Immobile 2"). Le foto più significative sono parte integrante di questa perizia collocate in particolare nel paragrafo DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, mentre la totalità delle immagini realizzate si trovano in un apposito file allegato (v. Allegato n.19 "Rilievo fotografico Immobile 2").

14.

IMMOBILI 1 e 2

<u>In caso di vendita con Ipotesi 1</u>:

Lotto1

Abitazione di tipo civile al primo piano di via Paolo Abramo n.20, censita al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di 101,00 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versa in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato dagli esecutati. Il valore del lotto al netto delle spese di sanatoria è di € 65.660,00.

Lotto 2

Rimessa auto al piano seminterrato di via Paolo Abramo n.20 e accesso carrabile tra i civici 10 e 12, censita al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 5. La superficie netta calpestabile del garage è di 102,35 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versa in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato dagli esecutati. Il valore del lotto è di € 50.301,00.

In caso di vendita con Ipotesi 2:

Abitazione di tipo civile al primo piano con grande rimessa auto al piano seminterrato in via Paolo Abramo n.20 e accesso carrabile tra i civici 10 e 12, censiti al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3 e 5. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di 101,00 mq, mentre quella del garage è di 102,35 mq. Si tratta di immobili facenti parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versano in buono stato di conservazione e sono attualmente occupati dagli esecutati. Il valore del lotto al netto delle spese di sanatoria è di € 115.961,00.

In caso di vendita con Ipotesi 3:

Lotto1

Abitazione di tipo civile al primo piano di via Paolo Abramo n.20, censita al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno 3. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di 101,00 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versa in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato dagli esecutati. Il valore del lotto al netto delle spese di sanatoria è di € 65.660,00.

Lotto 2

Rimessa auto al piano seminterrato di via Paolo Abramo n.20 con accesso carrabile tra i civici 10 e 12, censita al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno X (da assegnare). La superficie netta calpestabile del garage è di 46,50 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versa in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato dagli esecutati. Il valore del lotto è di € 28.500,00.

Lotto 3

Rimessa auto con unico accesso carrabile dal cortile accessibile tra i civici 10 e 12 di via Paolo Abramo, censita al N.C.E.U. del Comune di Militello in Val di Catania al Foglio 30, Particella 841, Subalterno X (da assegnare). La superficie netta calpestabile del garage è di 52,80 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 4 piani edificata negli anni 80'. Versa in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato dagli esecutati. Il valore del lotto è di € 30.532,00.

15.

IMMOBILI 1 e 2

Ai sensi della Legge n. 90/2013 è obbligatoria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in tutti i trasferimenti di immobili sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, escludendo magazzini, box, depositi etc. In assenza di questo documento il sottoscritto lo ha redatto solo per l'appartamento, con scadenza 16 giugno 2035 ed è stato allegato alla presente relazione (v. Allegato n.20 "Attestato di Prestazione Energetica").

16.

IMMOBILI 1 e 2

In conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008) è stata allegata una versione di questa perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore/i e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi e di eventuali soggetti terzi (v. Allegato n.21 "Perizia Privacy").

17.

IMMOBILI 1 e 2

E' stata redatta, di concerto con il custode, la check list dei principali controlli effettuati di cui all'art.567 c.p.c. con l'apposito modello (v. Allegati n.22 e 23 "Modello Riepilogativo Sintetico Immobile 1" e "Modello Riepilogativo Sintetico Immobile 2").

CONCLUSIONI

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

Caltagirone 31 Ottobre 2025 Il C.T.U.

Dott. Arch. Angelo Avellino

ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

1. Verbale di immissione in custodia Immobile 1 e 2
2. Atto di matrimonio
3. Mappa Catastale Immobile 1 e 2
4. Visura storica terreno Part.841
5. Visura storica Immobile 1
6. Visura storica Immobile 2
7. Planimetria Catastale Immobile 1
8. Planimetria Catastale Immobile 2
9. Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione Immobile 1
10. Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione Immobile 2
11. Stato di fatto piante Immobili 1 e 2
12. Osservatorio immobiliare Immobile 1 e 2
13. Estratto atto di acquisto terreno
14. Concessione edilizia Immobile 1 e 2
15. Certificato di destinazione urbanistica Immobile 1 e 2
16. Osservatorio mercato immobiliare
17. Pianta garage ipotesi 3
18. Documentazione Fotografica Immobile 1
19. Documentazione Fotografica Immobile 2
20. Attestato di prestazione energetica Immobile 1
21. Perizia Privacy
22. Modello riepilogativo sintetico Immobile 1
23. Modello riepilogativo sintetico Immobile 2