

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Esecuzioni Immobiliari



Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio



Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 7/2019

Giudice Esecutore dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

Creditore: Unicredit s.p.a. Esecutati: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX



CTU: dott. arch. Andrea Capuana



Indice

P REMESSA

- 1.0 – Quesiti
- 2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA
- 3.0 – RISPOSTE AI QUESITI
- 3.1 – Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile
- 3.2 – Descrizione del Bene
- 3.3 – Identificazione del Bene
- 3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti
- 3.5 – Formazione di lotti per la vendita frazionata
- 3.6 – Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi
- 3.7 – Accertamento dei valori dell'immobile all'attualità
- 3.8 – Stima dei costi
- 4.0 – Conclusioni

Allegati:

- | | |
|---|---|
| 1. Comunicaz. data 1° accesso 9-9-2020 | 13. Certificato di residenza storico
XXXXXX-XXXXXX |
| 2. Comunicaz. data accesso 21-10-2020 | 14. Stato di famiglia integrale XXXXXX-
XXXXXX |
| 3. Accesso 9-9-2020 | 15. Atto di Compravendita |
| 4. Accesso 21-10-2020 | 16. Schema Planimetrico stato di fatto |
| 5. Planim. catast fl. XX part. XXX sub X | 17. Differenza stato fatto e catastale |
| 6. Estratto di mappa fl. XX part. XXX | 18. Attestazione UTC Grammichele
agibilità |
| 7. Visura catastale attuale 22-1-21 | 19. Abaco Fotografico |
| 8. Visura Storica fl XX part. XXX sub X | 20. Stima immobiliare |
| 9. Ispez. Ipotec fl. XX part. XXX sub X | 21. CTU Relazione di Stima Protez. Dati |
| 10. Ispez. Ipotec fl. XX part. XXX sub X | |
| 11. Estr. del matrimonio XXXXXX-XXXXXX | |
| 12. Certificato di residenza storico
XXXXXX-XXXXXX | |

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 7/2019

Giudice dell'Esecuzione Dott. A. M. Patrizia Cavallaro

Creditore: Unicredit s.p.a. --- Esecutati: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott. Patrizia Cavallaro della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli in data 10/01/2020 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 7/2019 R.G., ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

PREMESSA

In data 10/01/2020 veniva notificata, a mezzo PEC, per accettazione dell'incarico di esperto, con la quale il sottoscritto è nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, accetta l'incarico di esperto per l'espletamento del seguente incarico in data 20/01/2020:

1.0 - Quesiti

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

2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.) il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, 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, quantificati gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificati 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 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 indichi le ragioni ostative; Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli

immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare

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

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato

d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le 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, lotti per 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione

fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione 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.

2.0 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo ritiro e successiva disamina della documentazione contenuta nei fascicoli, lo scrivente ha provveduto a fissare ed a comunicare a mezzo PEC alla parte creditrice,

avv. Aldo Bongierdo per l'Unicredit s.p.a., con PEC del 08/09/20, agli esecutati a mezzo raccomandata di Poste Italiane spedita il 21/08/2020 (**all. n° 1**) (attesa la mancata costituzione in giudizio) ed al custode avv. Giuseppa Privitera, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **09 settembre 2020 alle ore 16,00** presso l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sito a Grammichele in Piazza XXXXXXXX XXXXXXXX n° XX.

Lo scrivente ha, inoltre, provveduto a richiedere ed ottenere, presso gli uffici competenti, copia della documentazione catastale, consistente nelle visure storiche e nelle planimetrie catastali.

Nella suddetta data lo scrivente si è recato presso i luoghi effettuando i necessari riscontri dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Erano presenti oltre al sottoscritto, il custode, avv. Giuseppa Privitera, gli esecutati sig XXXXXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

Successivamente, avvisando tutti gli interessati, l'avv. Aldo Bongierdo per l'Unicredit s.p.a. con PEC del 21/10/2020, gli esecutati a mezzo raccomandata di Poste Italiane spedita il 17/10/2020 (**all. n° 2**), il custode avv. Giuseppa Privitera, con altro accesso del **21/10/2020 alle ore 16,00**, lo scrivente si è recato presso i luoghi per effettuare i rilievi sia metrici, sia fotografici (**all. 3 e 4** verbali delle operazioni peritali).

In seguito il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grammichele allo scopo di ritirare copia della documentazione e certificazione per verificare la conformità urbanistica degli immobili, richiesta precedentemente a mezzo pec.

Si è proceduto, dunque, alla elaborazione ed alla stesura della presente relazione.

3.0 - RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - Completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del

codice di procedura civile:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile risale sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni (1999>2019) comprende:

- 1) 8/5/1986 il signor XXXXXXXX XXXXXXXX, deceduto in data , ha devoluto l'eredità in virtù di legge alla figlia XXXXXXXX XXXXXXXX.
- 2) 14/5/2003 La signora XXXXXXXX XXXXXXXX, deceduto in data , ha devoluto in virtù di tacita accettazione di eredità devoluta in forza di testamento a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX
- 3) 18/04/2005 Trascrizione Atto di compravendita del 15/04/2005 da XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX;
- 4) 18/04/2005 Iscrizione ipoteca volontaria a favore del Banco di Sicilia (oggi Unicredit s.p.a.) a garanzia di mutuo fondiario;
- 5) 14/02/2019 trascrizione di pignoramento immobile a favore del' Unicredit s.p.a;
- 6) 13/05/2019 trascrizione accettazione tacita di eredità relativa ai precedenti proprietari dell'immobile oggetto diesecuzione immobiliare.

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

I documenti quali l'estratto catastale attuale e storico sono mancanti come anche le planimetrie catastali dell'immobile e le ispezioni ipotecarie; il sottoscritto ha richiesto la suddetta documentazione mancante, producendo i seguenti documenti:

- 1) planimetria catastale dell'immobile (**all. n° 5**);
- 2) estratto di mappa del foglio catastale con evidenziata la particella interessata (**all. n° 6**);
- 3) le visure catastali attuale e storica (**all. n° 7 e 8**);
- 4) le ispezioni ipotecarie dell'immobile dall' 1/10/1990 al 21/01/2021 (**all. n° 9 e 10**).
- 5) I certificati di stato civile degli esecutati non sono stati depositati, il sottoscritto ha provveduto a richiedere l'estratto di matrimonio, da esso risulta che i sigg

Xxxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx sono di stato civile coniugati in regime di comunione dei beni (**all.n° 11**);

- 6) I certificati di residenza storico e stato di famiglia degli esecutati Xxxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx (**all. n° 12, 13, 14**).

Il pignoramento è stato notificato agli interessati a mezzo posta raccomandata nelle mani di Xxxxxxx Xxxxxxx, marito convivente dell'esecutata e comproprietario dell'immobile, in data 13/12/2018

3.2 – Descrizione del bene:

Abaco Fotografico (**all. n° 19**); Pianta del P. T. e Prospetto (**all. n° 16**).

L'immobile fa parte di un palazzo con tre piani fuori terra e copertura, sito in Zona Omogenea "B1" (zona edificata nella prima espansione) del Prg del Comune di Grammichele.

Esso è costituito da più unità immobiliari appartenenti a ditte diverse, precisamente al piano terra due unità immobiliari destinati ad attività commerciali; al primo piano e secondo piano una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo economico.

Ha due prospetti il primo affaccia su Piazza Vincenzo Morello, il secondo su via Sicila. La parte di edificio che affaccia su Piazza Xxxxxxx Xxxxxxx è stato realizzato in tempi più recenti (intorno gli 60/70) rispetto la parte con affaccio su via Sicila (inizi '900), successivamente le due costruzioni hanno subito una fusione planimetrica.

La struttura portante, anche se realizzata in epoche diverse, è in muratura, i solai sono realizzati con putrelle e tavelloni sulla costruzione più recente, con volte a botte su quella meno recente, la copertura è a tetto con doppie falde inclinate.

L'immobile, oggetto della presente relazione, di cui il sottoscritto ha eseguito un dettagliato rilievo metrico, allegando, alla presente relazione, una pianta del rilievo della parte del piano terra che interessa l'immobile oggetto dell'esecuzione ed inoltre ha eseguito uno schema del prospetto (**all. n° 16**).

Dal rilievo metrico l'immobile è così descritto: ai locali del piano terra vi si accede

direttamente attraverso un ingresso principale, con infisso in metallo e vetri, da Piazza XXXXXXX XXXXXXX al civico n° XX e da un ingresso secondario da via Sicilia senza numero civico.

Dalla vetrina d'ingresso si accede all'immobile in un ampio vano, di mq 56,80, destinato alla vendita, esso ha anche un secondo ingresso da via Sicilia. Il vano è più ampio nella porzione facente parte dell'edificio di più recente edificazione, da esso si accede al servizio igienico formato da un antibagno di mq 2,66 e un wc di mq 1,30; l'altra parte del vano, meno ampio, fa parte della porzione di edificio di più antica edificazione, con volta a botte, da esso si accede ad un vano accessorio, anch'esso con la volta a botte, di mq 14,04, è dotato di una piccola finestrella d'aerazione. L'altezzadi tutti i vani è circa di m 4,00

Le condizione d'uso dell'immobile sono buone e non necessita di particolari interventi a parte una manutenzione ordinaria.

Complessivamente l'immobile al piano terra ha una superficie utile di mq 74,80, superficie coperta di mq 93,30.

3.3 – Identificazione dei Beni:

Il bene immobile oggetto della presente relazione si identifica attraverso l'atto di compravendita rogato il 15/04/2005 in Grammichele (CT) dal notaio Cammarata Gaetano iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Caltagirone, al n° XXXX di Repertorio e n° XXXXX di Raccolta, atto regolarmente registrato il 15/04/12005 in Caltagirone al n° XXX serie XX.

Intestato alle parti esegutate come proprietari al momento della notifica del pignoramento avvenuta, a mezzo raccomandata di Poste Italiane il 13/12/2018.

L'immobile è identificato al catasto come segue:

Fl. XX Part. XXX sub X Categ. C/1 (negozi e botteghe) Classe 3, Consist. mq 72, rendita € 832,94 piano terra (visura attuale **all. n° 7**). La predetta particella deriva dalla fusione delle originarie particelle Fl XX part. XXX, XXX sub X graffata con XXX sub X e XXX sub X (visura storica **all. n° 8**).

Confini P T: a Nord con Piazza XXXXXXX XXXXXXX, a Est con part. 283 a Ovest con part. 286, a Sud con via Sicilia.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali ed inoltre le planimetrie catastali non sono rispondenti e aggiornate allo stato di fatto dell'immobile. Le differenze consistono: nella planimetria catastale è segnata una parete divisoria nel il vano vendita, che da questa viene diviso ed una porta di accesso al vano accessorio spostata rispetto allo stato di fatto (**all. n° 17**).

3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:

Dalla documentazione ottenuta e rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Grammichele (**all. n° 18**), con cui l'Ente, in data 03/08/2005, certifica l'agibilità, ai sensi dell'art. 3 della L. R. 17/94, dei locali siti a Grammichele in Piazza XXXXXXX XXXXXXX n° XX per attività commerciale di ortofrutta, in Catasto al Fl XX part. XXX sub X P.T., Categoria C/1. Tutto ciò visti, da parte del Responsabile del Settore Tecnico, una serie di documenti quali:

- certificato di idoneità statica;
- perizia giurata redatta da un tecnico;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- autorizzazione alla variazione di destinazione d'uso parziale dei locali a piano terra dell'immobile sito in Piazza XXXXXXX XXXXXXX n° XX, da civile abitazione ad attività commerciale.

In conseguenza alla documentazione fornita a corredo ed approvata dal UTC del Comune, si accerta la conformità dell'immobile, le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto attuale, con la differenza della demolizione di una parete interna divisoria nel vano di vendita e di una porta di accesso al vano accessorio spostata, come accertato dal CTU redattore della presente relazione (**all. n° 17**).

3.5 Formazione di lotti per la vendita frazionata

Per la tipologia dell'immobile, bottega a piano terra su unico spazio vendita di circa 56,80 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.

3.6 Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

E' accertato che l'immobile è in possesso agli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, oggi è libero e non occupato.

Nel palazzo, così come dichiarato dagli esecutati, non esiste un condominio.

3.7 Accertamento dei valori degli immobili all'attualità

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato.

Le fonti di acquisizione di tali dati sono stati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Agenzia immobiliare "XXXXXXX XXXXXXXX" di XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in Grammichele Via XXXXXXXX XXXXXXXX n° XX, indicazione dei valori minimo e massimo: vendite 700/800 €/mq, affitti 350/400 €/mese, valore dell'area 80 €/mq, costo di costruzione;
- Agenzia immobiliare "Xx Xxxx" di XXXXXXXX XXXXXXXX e C con sede in Grammichele Via XXXXXXXX XXXXXXXX n° XXX indicazione dei valori minimo e massimo: vendite 800 €/mq, affitti 350/400 €/mese, valore dell'area 80/90 €/mq; costo di costruzione 700/800 €/mq
- Il costo di costruzione si aggira intorno a 800 €/mq

La modalità di determinazione dei suddetti dati sono stati forniti dagli operatori interpellati secondo la tipologia degli immobili ed il contesto urbano su cui insistono.

Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima, allegata alla presente, eseguita attraverso l'analisi di tre diversi metodi di determinazione e mediando i valori ottenuti sulla stima. **(all. n° 19)**

Il valore dell'immobile desunto dalla relazione di stima allegata alla presente

relazione è di € **67.108,00**

La vendita degli immobile non è soggetta ad IVA perchè l'attuale proprietario è un privato che ha acquistato l'immobile da oltre cinque anni da un privato senza partita Iva.



3,8 – Stima dei costi

- 1) Redazione di Attestato di Prestazione Energetica secondo normativa vigente in materia : € 250,00;
- 2) Correzione planimetri Catastale presso Uffici del Catasto Urbano € 500,00;



4.0 – Conclusioni

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti, che sinteticamente si riportano di seguito:

Sulla completezza della documentazione prodotta è trattata nel paragrafo 3.1;

Risposte ai quesiti:

- 1) l'identificazione dei beni (trattata nel paragrafo 3.3):
 - atto di compravendita rogato il 15/04/2005 in Grammichele (CT) dal notaio Gaeano Cammarata al n° XXXXX di Repertorio e n° XXXXX di Raccolta e Registrato il 15/04/2005 a Caltagirone al n° XXX serie XX (**all. n° 14**)
 - al catasto Fl. XX Part. XXX sub X Categ. C/1 (negozi, botteghe) Classe 3 Consist. 72 mq, piano terra (**all. n° 7**);
 - i confini PT: a Nord con Piazza XXXXXXX XXXXXXX, a Est con part. 283 a Ovest con part. 286, a Sud con via Sicilia.
- 2) la descrizione dettagliata del bene è trattata nel paragrafo 3.2:

Comune di Grammichele (CT), Piazza XXXXXXX XXXXXXX n° XX, piano terra, suprfice calpestabile mq 74,80 La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA



(paragrafo 3.7).

3) l'epoca di costruzione dell'intero palazzo è diversa perchè l'edificio è formato da una fusione di due costruzioni realizzate in epoche diverse. La parte di edificio che affaccia su Piazza XXXXXXX XXXXXXX è stato realizzato in tempi più recenti (intorno gli 60/70) rispetto la parte con affaccio su via Sicila (inizi '900). Successivamente le due costruzioni hanno subito una fusione planimetrica. (paragrafo 3.4).

4) l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici, le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto attuale, con la differenza di una parete interna divisoria mancante nel vano di vendita e di una porta di accesso al vano accessorio spostata. L'immobile è fornito di certificato di agibilità. (**all. n° 5, 17, 18**)

5) i beni pignorati non comprendono terreni.

6) L'immobile è stato identificato catastalmente, le risultanze corrispondono ai dati. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Le differenze consistono: nella planimetria catastale è segnata una parete divisoria nel il vano vendita, che da questa viene diviso ed una porta di accesso al vano accessorio spostata rispetto allo stato di fatto (**all. n° 17**)

Per la correzione planimetrica bisogna presentare una nuova procedura catastale di modifica planimetrica (**all. 5, 17, 18**)

7) all'atto della notifica del pignoramento all' esecutato interessato, consegnato a mani di XXXXXXX XXXXXXX, marito convivente, in data 13/12/2018, l'immobile era intestato agli esecutati in virtù di un atto regolarmente registrato.

8) provenienza del bene immobile con ricostruzione delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

1) 15/03/1986 provenienza: per successione legittima da XXXXXXX XXXXXXX

alla figlia XXXXXXX XXXXXXX;

2) 14/05/2003 provenienza con successione testamentale da XXXXXXX XXXXXXX ai figli XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX;

3) 18/04/2005 Atto di compravendita da XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX a XXXXXXX XXXXXXX E XXXXXXX XXXXXXX (coniugi esegutati);

4) 18/04/2005 Iscrizione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario,

5) 17/12/2008 Iscrizione ipoteca legale esattoriale (su fl 26 part. 235 sub 2 appartenente a gruppo di particelle precedentemente soppresse da cui oggi deriva, con identificazione catastale, la particella fl. 26 part. 284 sub 5),

6) 14/02/2019 Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobile.

Come dichiarato dagli esegutati, nell'immobile non esiste un condominio e tanto meno spese condominiali.

9) Per determinare il valore degli immobili pignorati si è fatto riferimento agli attuali valori di mercato acquisendo tali valori da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Agenzia immobiliare Agenzia immobiliare "XXXXXXX XXXXXXX" di XXXXXXX XXXXXXX con sede a Grammichele;

- Agenzia immobiliare "Xx Xxxx" di XXXXXXX XXXXXXX e C con sede a Grammichele.

Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente (**all. n° 20**). Il valore dell'immobile è di € **67.108,00**

10) Per la tipologia dell'immobile, bottega a piano terra su unico spazio vendita di circa 56,80 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.

11) Riguardo lo stato di possesso del bene (descritto nel paragrafo 3.6), esso è in possesso agli esegutati XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, oggi è libero e non occupato.

Nel palazzo, non si è mai costituito un condominio.

12) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 13) Sono state prodotte, in allegato alla presente, una documentazione fotografica e la planimetria dell'immobile con rilievo dettagliato (**all. n° 19, 16**).
- 14) Come già trattato al punto 10, per la tipologia dell'immobile, bottega a piano terra su unico spazio vendita di circa 56,80 mq, potrebbe essere non conveniente frazionarlo in più lotti.
- 15) La certificazione energetica (o Attestato di prestazione energetica A.P.E.) è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, è un documento che attesta la qualità, dal punto di vista termico della casa, o appartamento. E' obbligatorio nella compravendita di edifici, appartamenti o quote degli stessi e deve essere allegato al contratto notarile. Nel nostro caso è obbligatorio e ci si riserva di allegare successivamente.
- 16) In allegato versione della relazione di CTU redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all. n° 21**) senza l'indicazione delle generalità del debitore.
- 17) Check List della documentazione

fornita dal sottoscritto CTU:

1. Planim. Catastale fl. 26 part. 284 sub 5
2. Estratto di Mappa fl. 26 part. 284
3. Visura attuale fl. 26 part. 284 sub 5
4. Visura Storica fl. 26 part. 284 sub 5
5. Ispezione ipotecaria immobile fl. 26 part. 284 sub 5
6. Ispezione ipotecaria immobile fl. 26 part. 235 sub 2
7. Estratto di Matrimonio eseguiti
8. Certificato Residenza Storico XXXXXXX XXXXXXX (esecutato)
9. Certificato Residenza Storico XXXXXXX XXXXXXX (esecutato)
10. Stato di Famiglia integrale (esecutati)
11. Atto di Compravendita
12. Rilievo planimetrico stato di fatto
13. Differenza tra stato di fatto e catastale

14. Attestazione di agibilità UTC Grammichele

15.

fornita dal creditore: Unicredit S.p.a.

- 1) Atto di pignoramento
- 2) Atto di precetto
- 3) Certificazione notarile
- 4) Contratto di mutuo fondiario
- 5) Istanza di vendita
- 6) Ispezione Ipotecaria ipotecaria nominativo XXXXXXX XXXXXXX
- 7) Elenco Creditori
- 8) Nota di Trascrizione reg 18147 XXXXXXX XXXXXXX
- 9) Nota di Trascrizione reg 18147 XXXXXXX XXXXXXX
- 1) Iscrizione a Ruolo



Con la presente relazione, costituita da 22 pagine e 22 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 29/01/2021



Il CTU

(Arch. Andrea Capuana)

