

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 31/2021

Esecutato ~~XXXXXXXXXX~~
Procedente SAPHIRA SPV S.R.L.

Relazione di stima sull'immobile sito a Scordia: fg. 12 – part. 277 sub 5.

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 31/2021, ha prestato il giuramento di rito il 12/12/2023.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sull' immobile pignorato sito a Scordia (CT):

- in via Garibaldi n. 301 catastato al fg. 12 – part. 277 sub 5 di proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~, immobile libero e non occupato;

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 23.01.2024 dalle ore 9:00 alle ore 9:45.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante l'accesso presso l'immobile ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti,



che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

- I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione, che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento, si attesta che:
 - l'abitazione sita in via Garibaldi n. 301, catastata al fg. 12 – part. 277 sub 5 è pervenuta al signor ~~XXXXXXXXXX~~ per atto di compravendita redatto dal notaio Sciannaca Sebastiano di Scordia in data 08/05/1996 rep. 61670, trascritto a Catania il 13/05/1996 ai nn. 15641/12038;
- II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati;
- III) il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto architetto ha provveduto all'acquisizione dello stesso (allegato n. 3). Dal certificato risulta che l'esecutato è celibe.

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto architetto di provvedere:

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

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalle visure castali (allegato n. 5), al:

- fg. 12 – part. 277 sub 5 (casa – cat. A/2, classe 5, vani 5,5, piano 2°) di proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~.

L'immobile di cui al fg. 12 – part. 277 sub 5 confina a nord-ovest con via Napoli, a sud-ovest con via Garibaldi, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

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, indicare 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.

Il bene pignorato è una casa per civile abitazione sita a secondo piano di un edificio con quattro unità immobiliari. Essa si trova a Scordia in via Garibaldi n. 301.

L'abitazione, attualmente allo stato rustico, si sviluppa su un unico piano. Ad essa si accede tramite una scala condominiale che dal piano terra di via Garibaldi n. 301 conduce al piano secondo.

La casa ha sei stanze la cui destinazione non è possibile definire poiché in corso di costruzione. Inoltre è presente un vano, non accessibile e non areato, con esclusiva funzione di illuminazione (pozzo luce evidenziato nella planimetria dello stato di fatto-allegato 5). I pavimenti non sono presenti e le pareti delle stanze sono intonacate allo stato grezzo. Gli infissi esterni ed interni non sono presenti. Il soffitto è in latero-cemento intonacato allo stato grezzo. L'immobile non è dotato di nessun impianto, ad esclusione di una vasca di riserva idrica a servizio del piano terra. La superficie interna calpestabile è pari a 95,20 mq mentre la superficie totale dei balconi è pari a 16,74 mq. La superficie commerciale è pari a 122 mq.

L'immobile confina a nord-ovest con via Napoli, a sud-ovest con via Garibaldi, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

Catastalmente l'immobile è identificato dal fg. 12 – part. 277 sub 5 (casa – cat. A/2, classe 5, vani 5,5, piano 2°, rendita € 411,87). Per quanto concerne le parti



comuni è presente solo una scala condominiale pertanto, non essendo presente alcuna tabella millesimale, si ripartirà quest'ultima in quattro parti uguali.

Riguardo all'assoggettamento della vendita dell'immobile all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

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.

Da ricerche effettuate la costruzione dello stabile è stata effettuata con C.E. del 11/05/1960 (piano terra e primo), per i rimanenti piani è stata presentata al Comune di Scordia istanza di sanatoria prot. 3566 del 13/03/1986.

Nella fattispecie, sull'immobile pignorato, non è stata ancora rilasciato il PDC di costruire in sanatoria. Si precisa che, trattandosi di immobile rustico, si dovrà presentare una comunicazione di inizio lavori per il completamento degli stessi.

Agli atti presenti al Comune di Scordia, l'oblazione risulta congrua e non sono dovuti oneri concessori in quanto l'abuso è stato realizzato nel 1966.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma



5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Nella casa sita in via Garibaldi n. 301, come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente (allegato 5 e allegato 6), sono state effettuate delle variazioni riguardanti la realizzazione di un tramezzo divisorio nella zona adiacente al pozzo luce (nel progetto originario la destinazione d'uso era camera da letto). Si sottolinea che per completare l'immobile è necessario effettuare i lavori previsti per renderlo abitabile, presentando una variante al progetto già approvato, nonché una comunicazione di inizio lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Gli oneri tecnici per la direzione dei lavori e la definizione della pratica amministrativa corrispondono ad € 1.200.

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.

L'immobile sito in via Garibaldi n. 301 si trova in zona B2.

Trattandosi di edificio e non di terreno, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

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.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta così catastato: casa per civile abitazione iscritta al fg. 12 part. 277 sub 5.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, tuttavia è necessario sottolineare che la categoria catastale A/2 è errata, in quanto trattasi ad oggi di un immobile in corso di costruzione.

Ciò detto, al termine dei lavori, sarà necessario effettuare la variazione che riguarda: la realizzazione di un tramezzo interno nella stanza adiacente il pozzo luce e l'evidenziazione in planimetria della zona cucina.

Le spese per oneri tecnici e tasse catastali sono pari ad € 800.

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.

Alla data di notifica del pignoramento, il 26/03/2021, l'esecutato era già intestatario dell'immobile in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Sciannaca Sebastiano di Scordia in data 08/05/1996 rep. 61670, trascritto a Catania il 13/05/1996 ai nn. 15641/12038.

L'esecutato è l'unico proprietario dell'immobile pignorato.

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.

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- l'abitazione sita in via Garibaldi n.301, catastata al fg. 12 part. 277 sub 5 è pervenuta al sig. ██████████ in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio Sciannaca Sebastiano di Scordia in data 08/05/1996 rep. 61670, trascritto a Catania il 13/05/1996 ai nn. 15641/12038 ;

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare trascritto a Catania in data 28 aprile 2021 ai n.ri 18712/14019 a favore di "SAPHIRA SPV S.R.L.", con sede in Milano, via San Prospero n. 4, Partita I.V.A. 09520510968 e contro ██████████.



9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere 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. Si deve procedere inoltre 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.), bisogna:

- 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.).

Si 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.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Trattandosi di un immobile allo stato rustico, si è proceduto alla stima utilizzando il Cost Approach (detto anche costo di ricostruzione deprezzato).

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Le condizioni di applicazione di tale procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area): $V_i = V_a/i_a$ (%), dove:

- V_i valore di costo dell'intervento;
- V_a valore di costo dell'area;
- i_a % incidenza valore costo area/valore costo intervento.

Il costo di ricostruzione stimato si calcola utilizzando i prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende costi:

a) diretti

- Costo di costruzione opere edilizie edificio;
- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti



- Oneri concessori;
- Spese tecniche professionali;
- Spese generali;
- c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;
- d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

La formula è: $C_R = C_C + S_E + O_C + S_t + S_g + O_f + U_p$

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento si può calcolare utilizzando la formula dell'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers):

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%.

Nella fattispecie, si terrà conto solo delle strutture finite, dei tramezzi divisorii e dell'intonaco allo stato grezzo.

Le stime del valore dell'immobile è di seguito elencata:

- Casa per civile abitazione di cui al foglio 12, part. 277 sub 5

Il costo parametrico per la costruzione del fabbricato (strutture, finiture ed impianti), destinato a civile abitazione è di 862,14 €/mq (questo valore è stato estratto dai dati forniti dal CRESME-Centro nazionale di ricerche per l'analisi statistico-economica – allegato n. 7), tuttavia considerando che ad oggi sono state completate solo le strutture (la cui incidenza è pari a 35,39 %) e solo alcuni lavori edili (solo tramezzi e intonaco grezzo per un'incidenza complessiva del 15%), tale valore parametrico sarà pari al 50,39 % del costo sopra indicato, ovvero 434,43 €/mq per costruzioni nel Comune di Scordia.

La superficie commerciale è di 122 mq. Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo di strutture e parte dell'edilizia, che è pari a 52.858,84 €. Le competenze professionali incidono per il 5%, per cui la spesa è di 2642,94 €. Gli oneri



urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di 3171,53 €. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di 63,43 €. Il costo totale di costruzione del fabbricato è il risultato della somma delle cifre sopra elencate: $C_C = 58.736,74$ €.

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si ottiene: $C_A = C_C \times 20\% = 11.747,35$ €, il quale a sua volta dovrà essere diviso per le quattro unità immobiliari dell'intero stabile, ottenendo una somma complessiva pari a 2.936,84 €.

Gli oneri finanziari sul costo dell'area C_A e sul costo totale di costruzione C_C si possono calcolare utilizzando la formula $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$, con il tasso $r=3,5\%$, nel tempo di anni $n=2$, e con una quota di debito $d=50\%$. Si ottiene in totale: 2196,35 €.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: 6.386,99 €.

Il valore a nuovo del fabbricato si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: 70.256,92 €.

Il deprezzamento per vetustà del capannone si ottiene applicando a quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero 16.503,55 €.

In definitiva, il valore deprezzato del fabbricato è pari a **53.753,37 €** (si veda calcoli di stima – allegato n. 8).

Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (compresi oneri tecnici) di € 1.200 ed € 800 per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 2.000. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 51.753,37, che si arrotonda ad **€ 51.800**.

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

Il lotto di vendita è unico ed è costituito solo dalla casa per civile abitazione.

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 alleggi 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.

L'immobile pignorato è posseduto al 100% dagli esecutati e la casa è attualmente libera. Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per



pubblica utilità.

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Si allega la pianta dell'immobile (allegato 5), la planimetria catastale (allegato n. 6) e la documentazione fotografica (allegato n. 9).

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.

Si allega la succinta descrizione del lotto con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui è ubicato il bene pignorato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegato n. 10).

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.

Per l'immobile pignorato, poiché privo di infissi e di ogni altra dotazione impiantistica che lo possa rendere agibile, non può essere redatto l'APE.

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.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva



del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 11).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

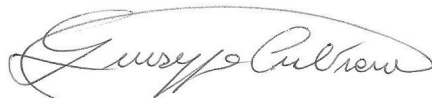
Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 12).

Con la presente relazione lo scrivente architetto ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 02.02.2024

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



Iscritto al n. 2560 dell'albo degli Architetti della Provincia di Catania



ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

certificati di stato civile – allegato n. 3

visura catastale – allegato n. 4

pianta dello stato di fatto – allegato n. 5

planimetria catastale– allegato n. 6

Dati CRESME – allegato n. 7

stima casa – allegato n. 8

foto – allegato 9

schema per il bando di vendita lotto 1 – allegato 10

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 11

check list – allegato 12

