

**Tribunale di Caltagirone**  
**Sezione Esecuzioni**

**Proc. 15/2018 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice Dott.ssa CAVALLARO AGATA MARIA PATRIZIA**

**ELABORATO: RELAZIONE ESTIMATIVA**

**ARCH. BUTERA ELEONORA**

cell. +39 3337899545

pec: [eleonora.butera@archiworldpec.it](mailto:eleonora.butera@archiworldpec.it)

**STUDIO DI ARCHITETTURA E CONSULENZA**

Via Torino 55  
95128 Catania CT



***TRIBUNALE DI CALTAGIRONE***

**Esecuzione Immobiliare n. 15/2018 R.G. Es.**

*Esecuzione promossa da:*

████████████████████ + 1

*contro*

████████████████████

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia**

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**Esperto stimatore: Arch. Butera Eleonora**

Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori  
della Provincia di Catania n.1503

Custode: Avv. Noto Nunzio



## INDICE

1	NOMINA CTU – MANDATO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI.....	4
2	ATTIVITA' SVOLTE .....	9
3	RISPOSTE AI QUESITI.....	10
4	CONCLUSIONI .....	15
5	ALLEGATI .....	17
	ALL.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
	ALL.2 VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA .....	17
	ALL.3 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO AGENZIE IMMOBILIARI E QUOTAZIONE OMI II SEMESTRE 2018.....	17
	ALL.4 VERBALE DI SOPRALLUOGO .....	17
	ALL.5 CORRISPONDENZA CON LE PARTI E GLI ENTI .....	17
	ALL.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA APE .....	17



## **1 NOMINA CTU – MANDATO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

La sottoscritta Dott. Arch. Eleonora Butera, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1503, con Studio professionale in Via Torino n.55 Catania, è stata nominata quale Esperto stimatore nell'Espropriazione immobiliare n. 15/2018 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con Decreto di nomina del 15/10/2018 del G.E. In data 06/11/2018 l'Esperto stimatore accetta l'incarico e trasmette atto di giuramento mediante procedura telematica e invia la sottoscrizione con firma digitale su apposito modulo presente sul sito del Tribunale entro i dieci giorni prescritti nell'Ordinanza. Il G.E. concede 120 giorni dall'accettazione dell'incarico per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT corredata altresì di foglio riassuntivo. Tutto ciò premesso nell'Ordinanza di Nomina il G.E. sottoponeva i seguenti quesiti con preliminare controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 secondo comma del codice di procedura civile:

- 1) Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 2) Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.
- 4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della Licenza o della Concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle



condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 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) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- 6) 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) 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.

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.

8) 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.).
- 9) 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) 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) 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) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



- 13) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) 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) 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) 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.





## **2 ATTIVITA' SVOLTE**

La scrivente dopo avere consultato i fascicoli ha svolto la seguente attività:

- In data 06/11/2018 procede al giuramento per via telematica con accettazione dell'incarico per la procedura in oggetto;
- In data 20/11/2018 viene contattata dall'Avv. dei Creditori per concordare un primo accesso e prendere appuntamento;
- In data 27/11/2018 comunica mediante Posta elettronica certificata al Creditore e al Custode nominato il giorno e l'ora del primo sopralluogo;
- In data 07/12/2018 effettua il sopralluogo come da Verbale allegato assieme al Custode nominato;
- In data 11/12/2018 invia mediante Posta elettronica certificata all'Avv. di riferimento la Ricevuta per Acconto versato dai Creditori;
- In data 04/03/2019 chiede copia all'Agenzia del Territorio della Visura storica dell'immobile oggetto di causa e della planimetria catastale;
- In data 25/03/2019 chiede via Pec all'Ufficio Urbanistica il Certificato di destinazione urbanistica non in bollo dopo avere pagato i Diritti di segreteria;
- In data 25/03/2019 chiede via Pec al Custode assegnato Avv. Nunzio Noto di collaborare alla ricerca di documentazione inerente alcuni dati mancanti;
- In data 25/03/2019 chiede via Pec all'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone la proroga per Deposito Perizia di Stima;
- In data 04/04/2019 riceve via Pec dal Custode e dall'Avvocato di parte la documentazione che serve per completare la Perizia di Stima;
- In data 30/04/2019 redige Attestato di Prestazione Energetica;
- In data 02/05/2019 effettua Deposito telematico e contestualmente invia alle parti la Relazione di consulenza completa di allegati.



### 3 RISPOSTE AI QUESITI

#### QUESITO n.1

Unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Caltagirone Via Madonna della Via 221 A/1 piano IV in Condominio Alloggi Popolari IACP censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone Foglio 108, Particella 1083, Sub 8 Scala A, Appartamento n.8, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, con una pertinenza tipo cantina al piano terra su cortile comune che fa parte dell'appartamento.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
108	1083	8	A/3	4	6 vani	204,52	Via Madonna della Via, piano:4 interno:8 scala:A

Confini:

- A Nord/Ovest con cortile comune;
- A Sud/Ovest con cortile comune;
- A Sud/Est con cortile comune;
- A Nord/Est con scala condominiale.

Verifica conformità dati:

Dal sopralluogo effettuato si evince la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali consentendo la sua univoca identificazione. Il piano che viene indicato solo sulla planimetria catastale ha la dicitura TERZO piano perché non considera il piano terra, invece è corretto sulla Visura catastale con la dicitura QUARTO.

#### QUESITO n.2

Trattasi di bene di edilizia economica popolare situato in zona ben servita e centrale sita in Caltagirone Via Madonna della Via 221 A/1 piano IV in Condominio Scala A, Appartamento n.8, fino al 2014 denominato Via Villaggio Papa Giovanni XXIII, vicino il Campo sportivo comunale e di fronte il lotto che comprende il Tribunale. L'area è caratterizzata da un agglomerato di manufatti di uguale tipologia con tetti piani perlopiù e di quattro piani fuori terra. Ogni appartamento dispone di una piccola cantina di pertinenza.

L'edificio è realizzato con struttura mista. Non sono stati eseguiti saggi per l'accertamento delle strutture del fabbricato, ma sono state assunte solo informazioni dai due fratelli che abitano l'immobile, avvalendosi altresì dell'esperienza personale. Non sono evidenti fessurazioni o



cedimenti di origine strutturale. L'altezza libera di interpiano è di 3,00mt, non è presente ascensore nel condominio. La superficie calpestabile dai rilievi effettuati è di 92,00mq.

La distribuzione interna dell'appartamento consta di un ingresso, un ambiente unico dato da cucina pranzo e soggiorno ben esposti e soleggiati, due camere da letto, un bagno e una lavanderia con disimpegno. Non sono stati svolti recenti lavori di ristrutturazione rilevanti, l'appartamento non è dotato di riscaldamento, l'impianto centralizzato condominiale è in disuso da anni. Vi è uno scaldacqua per i servizi e la cucina.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

I pavimenti sono in ceramica e i rivestimenti dei bagni ricoprono le pareti ad altezza 2,00mt in bagno e di 2,10mt in lavanderia. Gli impianti idrico ed elettrico sono quasi esclusivamente sotto traccia. L'impianto elettrico è funzionante.

La cantina ha una superficie di 11,30mq

Sopra l'appartamento vi è la terrazza condominiale.

Lo stato conservativo nel complesso è discreto.

La Vendita di tale fabbricato abitativo riguarderebbe la terza parte indivisa del debitore da privato che pertanto non prevede quota IVA.

**QUESITO n.3**

L'appartamento risulta accatastato alla data del 20/07/1970 dal Servizio tecnico dell'IACP invece la cantina di pertinenza in data 20/09/1970. Trattasi di edifici completati dopo il 1967.

**QUESITO n.4**

Dalle verifiche effettuate risulta regolare Concessione edilizia per l'edificio dell'IACP, non vi sono dunque difformità riguardanti opere abusive.

**QUESITO n.5**

La Destinazione urbanistica dell'area è indicata nel PRG vigente come zona B1 come da Certificato di Destinazione Urbanistica.

**QUESITO n.6**

Dalle verifiche effettuate si evince la rispondenza dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'immobile risulta catastato completo anche della planimetria della Cantina abbinata. La planimetria deve essere aggiornata poiché avendo demolito due pareti divisorie tra vani attigui ad oggi risulta un ambiente unico tra cucina pranzo soggiorno, pur non avendo modificato in alcun modo né il volume né la struttura né la destinazione d'uso.

**QUESITO n.7**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava intestataria dell'immobile come si evince da Visura storica di seguito riassunta:



		PROPRIETA' per 1000/1000 fino al 27/04/1986
		PROPRIETA' per 3/9 fino al 15/04/1990 PROPRIETA' per 2/9 fino al 15/04/1990 PROPRIETA' per 2/9 fino al 15/04/1990 PROPRIETA' per 2/9 fino al 15/04/1990
A seguito di Atto di Successione (n.20228.1/1990)		
		PROPRIETA' per 1/3 ad oggi PROPRIETA' per 1/3 ad oggi PROPRIETA' per 1/3 ad oggi

L'appartamento è pignorato solo *pro quota* ma l'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile per l'esigua superficie utile, cioè la suddivisione non è attuabile mediante determinazione di quote concrete omogenee suscettibili di autonomo e libero godimento.

Nota di trascrizione del pignoramento eseguita 13.02.2018 ai nn. 6033/4669 presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

**QUESITO n.8-9-10**

In relazione al sopralluogo effettuato l'appartamento ha una pertinenza al piano terra su Cortile comune rappresentato da una Cantina di 11,30mq. Non vi sono, a detta delle persone che attualmente abitano l'immobile, spese condominiali poiché non si è costituito un Condominio o Amministratore che gestisce le spese. E' stata realizzata la manutenzione della terrazza di copertura già da parecchi anni.

**Unità immobiliare residenziale (APPARTAMENTO):**

INGRESSO/DIS.	(6,8X1,3)=8,8	(1,3X2)=2,6	(1X1,6)=1,6	13
CUCINA	(2X3,8)=7,6			7,6
LAVANDERIA	(1,3X2,5)=3,25			3,25
LETTO 1	(3,8X4)=15,2			15,2
BAGNO	(3X1,6)=4,8			4,8
LETTO 2	(3,3X4)=13,2			13,2
SOGGIORNO	(7X5)=35,0			35,0
TOTALE			arrotondato	<b>92,00 MQ</b>
CANTINA	(2,4X4,7)=11,28			11,28
TOTALE			arrotondato	<b>11,30 MQ</b>

Inoltre in relazione ai dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare Semestre 2\_2018 dell'Agenzia delle Entrate si evince quanto segue:



Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA: ARNO -B.LUCIA -CIRCONVALLAZIONE -M.MILAZZO -  
MADONNA DELLA VIA - VIA DELL`AUTONOMIA

Per le abitazioni residenziali di tipo economico si fa riferimento ad un prezzo di mercato per la vendita a mq dai 330 Euro ai 490 Euro.

Poiché l'immobile è situato in una buona area di periferia che vanta la presenza di vari servizi, la valutazione può essere calibrata su un discreto margine di vendibilità. In riferimento ad altri immobili della stessa tipologia e prestazioni tecnologiche, con ubicazione simile, il prezzo fornito da Agenzie immobiliari (vedi allegato All.3) della zona si aggira tra 350 Euro e 480 Euro al mq. Il bene oggetto di stima è valutato assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili. Inoltre si confrontano i dati rilevati con la stima fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del territorio OMI (vedi allegato All.3).

Per il calcolo del valore di mercato si è considerato lo stato attuale, ovvero: per ciò che concerne le *caratteristiche intrinseche* presentano infatti condizioni di ventilazione e illuminazione degli ambienti sufficienti.

Per le caratteristiche estrinseche il bene è inserito all'interno di un isolato ben servito su una via principale a ridosso del centro nuovo, le facciate si presentano in quasi sufficiente stato di manutenzione.

Il contesto in cui l'unità immobiliare è ubicata è una zona caratterizzata da edilizia residenziale a Sud della città. La Via Madonna della Via è un'arteria importante poiché funge da accesso secondario al centro nuovo provenendo dal Viale Europa o comunque da chi proviene dai paesi vicini, essa inoltre percorre tutto il lato del paese da Sud verso le arterie più a vocazione commerciale.

#### Unità immobiliare residenziale (APPARTAMENTO) 4 vani +servizi

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie commerciale residenziale	102,00	420,00	€ 42'840,00
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	3,00	300,00	€ 900,00
Superficie non residenziale (cantine)	12,00	350,00	€ 4'200,00
TOTALE			€ 47'940,00
arrotondamento			€ 48'000,00



Nella presente Stima si è inteso per Superficie commerciale vendibile (SCV) la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile la quale ha rappresentato il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per la valutazione patrimoniale.

La quota ideale indivisa del 1/3 di proprietà del debitore corrisponde a mq  $102/3=34$ mq di superficie commerciale residenziale, mq  $12,0/3=4$ mq di superficie non residenziale (cantina), mq  $3,0/3=1$ mq di superficie non residenziale (balconi e terrazze) e di conseguenza il valore venale del lotto unico è:

SUP.COMM.RESIDENZIALE	34,0 MQ x 420=	€ 14'280,00
SUP.NON RES. BALCONI	1,0 MQ x 300=	€ 300,00
SUP.NON RES. CANTINA	4,0 MQ x 350=	€ 1'400,00
<b>TOT.</b>		<b>€ 15'980,00</b>

Per tenere conto della difficoltà di vendita di quota indivisa e non divisibile, si può operare un abbattimento del 10% e quindi il, valore venale diventa: € 14'382,00

**QUESITO n.11**

Non vi sono spese condominiali.

Detta abitazione non è stata affittata ma è in uso abituale gratuito a [REDACTED] parte attrice.

**QUESITO n.12**

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



#### 4 CONCLUSIONI

Da intercorsa collaborazione con il Custode nominato Avv. Nunzio Noto si esprime quanto segue:

Il pignoramento è stato notificato il 7 febbraio 2018, a mani del debitore, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Catania - Ufficio del Territorio il 13 febbraio 2018 ai nn. 6033/4669.

Relativamente alla provenienza del bene, dagli atti si evince che l'immobile venne acquistato dal padre del debitore, [REDACTED], con atto del 20 luglio 1972, trascritto a Catania il 12 ottobre 1972, da G.E.S.C.A.L. – Gestione Case per i Lavoratori.

Alla morte di [REDACTED] l'immobile si è devoluto per successione ex lege alla moglie ed ai tre figli, tra cui il debitore. In atti si rinviene la dichiarazione di successione trascritta a Catania il 14.10.1987 ai nn. 37389/29221. Alla morte della madre del debitore, [REDACTED] l'immobile si è devoluto per successione ex lege ai tre figli in parti uguali, tra cui il debitore, trascritta a Catania il 5.09.1991 ai nn. 36056/25959.

Negli atti presenti nel fascicolo non risulta la trascrizione dell'accettazione delle due eredità, bensì unicamente la trascrizione della dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro.

Pertanto allo stato attuale l'immobile è di proprietà comune del debitore [REDACTED] [REDACTED], nella misura di un terzo indiviso ciascuno. Il coniuge del debitore è già deceduto, mentre l'immobile pignorato non è mai stato di proprietà del coniuge medesimo, neppure per quota.

Attuali occupanti dell'immobile pignorato sono i creditori procedenti, che lo detengono a titolo di comodato gratuito non scritto, per concessione del padre e degli zii. I creditori procedono sulla base del titolo esecutivo costituito dal provvedimento di omologazione della separazione personale dei coniugi [REDACTED] del 18.01.2006, spedito in forma esecutiva il 10.01.2018.

L'immobile è stato oggetto di tre diverse iscrizioni ipotecarie di Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A. e di Se.Ri.T. Sicilia S.p.A., oggi Riscossione Sicilia S.p.A., mentre non è stato oggetto di precedenti pignoramenti.

#### VALUTAZIONE

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime che, con riferimento alla data attuale, il valore del bene immobile pignorato è pari a:



**LOTTO:**

Quota pari a 1/3 di diritto di proprietà di un APPARTAMENTO ad uso abitativo di 34,0mq con ca. 4,0 mq di cantina di pertinenza a cui si accede dal cortile interno allo stabile via Madonna della Via n.221 in Caltagirone.

L'immobile versa in condizioni manutentive discrete.

È individuato al NCEU del Comune di Caltagirone al foglio 108, part. 1083, sub 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani catastali, rendita catastale € 204,52.

**Valore a base d'asta del lotto:**

Valore 1/3 dell'immobile € 14.382,00

Valore a base d'asta € 14.382,00 (quattordicimilatrecentottantadue/00).

CATANIA , 28-04-2019

Il Tecnico  
Dott . Arch. Eleonora Butera





## 5 ALLEGATI

*All.1 Documentazione Fotografica*

*All.2 Visure catastali, Planimetrie ed estratto di mappa*

*All.3 Documentazione di riferimento Agenzie Immobiliari e Quotazione OMI II semestre 2018*

*All.4 Verbale di Sopralluogo*

*All.5 Corrispondenza con le parti e gli Enti*

*All.6 Attestato Prestazione Energetica APE*

*Dott. Arch. Butera Eleonora*

Ordine Architetti P.P. e C. della Prov. di Catania n.1503  
Via Torino n.55 – cap 95128 – CATANIA  
Cell. +39 3337899545  
Pec: eleonora.butera@archiworldpec.it

