



STUDIO TECNICO
Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio

Via Samperi n° 206 – 93015 – Niscemi (CL)

Cell: 329 352346 - Tel: 0933 955831

E-mail: geom.dip@gmail.com - tommasomaurizio.dipietro@geopec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

- Sezione Esecuzioni -

Giudice Esecutore: Dott. Alessandro D' Altia

Procedura di esecuzione immobiliare n°: 57/2015

Nel confronti di: [redacted] nata a Caltagirone [redacted] (C.F.: [redacted])
[redacted] ed ivi residente in via Giuseppe Cannata s.n.c..

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Elaborato: Relazione tecnica estimativa.

Niscemi, li 22.04.2016

IL TECNICO
(Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio)
Di Pietro Tommaso Maurizio


INDICE

1- Premessa	3
1.1- Situazione precedente	3
2- Oggetto del mandato	4
3- Operazioni peritali	8
3.1- Comunicazione sopralluogo	8
3.2- Il sopralluogo	8
3.3- Indagini effettuate	9
4- Descrizione dell’immobile	10
4.1- Caratteristiche estrinseche	10
4.2- Caratteristiche intrinseche	11
4.3- Consistenza	12
4.4- Rifiniture ed impianti	13
4.5- Dati catastali e trascrizioni	14
4.6- Titolarità e possesso	19
4.7- Situazione condominiale	20
4.8- Verifica urbanistica ed edilizia	21
5- Attestato di prestazione energetica	23
6- Regolarizzazione urbanistica dell’immobile	26
6.1- Descrizione degli abusi	26
6.2- Regolarizzazione degli abusi	27
6.3- Stima dei costi per la regolarizzazione degli abusi	27
7- Procedimento di stima	29
7.1- Scopo della stima	29
7.2- Analisi dell’andamento del mercato immobiliare	30

7.3- Modus aestimandi	30
7.4- Metodo di stima comparativo “ V_{mc} ”	32
7.5- Stima del primo lotto di vendita: l’unità immobiliare sub. n° 5	34
7.6- Stima del secondo lotto di vendita: l’unità immobiliare sub. n° 9	36
7.7- Stima del terzo lotto di vendita: l’unità immobiliare sub. n° 13	38
8- Precisazioni	40
9- Conclusione	40

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1 - PREMESSA

Anno 2016

Giorno ventidue del mese di aprile in Niscemi.

Il sottoscritto Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 1471, con studio tecnico a Niscemi (CL) in via Samperi n° 206, in data 12/01/2016 è stato nominato consulente tecnico di ufficio dal Giudice Esecutore, Dott. D'Altilia Alessandro per la valutazione dell'immobile esecutato sito a Caltagirone (CT) in via Giuseppe Cannata s.n.c., lo stesso accettava l'incarico e procedeva alle operazioni peritali al fine di rispondere ai quesiti richiesti ed esplicitare il proprio mandato.

1.1 - Situazione precedente

Con atto di pignoramento, redatto dall'Avv. Salvatore Giacona si avviava la procedura di esecuzione immobiliare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nata a Caltagirone (CT) [REDACTED] ed ivi residente in via Giuseppe Cannata s.n.c.. L'oggetto del pignoramento sono le unità immobiliari site nel comune di Caltagirone (CT) in Giuseppe Cannata s.n.c., in catasto distinte al foglio di mappa n° 110, particella n° 1498, sub. 5, 9 e 13.

Precisato che la signora [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nata a Caltagirone (CT) il [REDACTED] ed ivi residente in via Giuseppe Cannata s.n.c., è debitrice verso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) Piazza Salimbeni n° 3, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale - Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, codice banca 1030.6, codice Gruppo 1030.6 - non in proprio ma esclusivamente in nome e

per conto di Siena Mortgages 09-6 Srl – quest'ultima, con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n° 1 (C.F.: 03250660960).

2 - OGGETTO DEL MANDATO

In riferimento al verbale di conferimento di incarico del 12.01.2016, il Giudice Esecutore Dott. Alessandro D'Altilia nominava il Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio consulente tecnico di ufficio, poneva i seguenti quesiti:

1. indentifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota
3. verifichi l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la

- documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
6. accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
 7. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
 8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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, accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali si sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
 10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: 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;
 11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento

autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.4,sesto comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. 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;
13. verifichi 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;
14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15.** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contatti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16.** dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, 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 L 3 giugno 1940, n. 1078; c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
- 17.** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)
- 18.** indichi l'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 19.** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

- 1- [REDACTED] nata a Caltagirone (CT) il [REDACTED] ed ivi residente in via Giuseppe Cannata s.n.c., identificata con Carta d'identità N°: [REDACTED] rilasciata dal comune di Caltagirone (CT) in data [REDACTED]
- 2- [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) [REDACTED] ed ivi residente in via Giuseppe Cannata s.n.c., identificata con Carta d'identità N° [REDACTED] rilasciata dal comune di Caltagirone (CT) il [REDACTED] ([REDACTED]);
- 3- Cilio Gaetana, nata a Caltagirone (CT) il 13.01.1989 e residente a Niscemi in via T. Campanella n° 40 (assistente del Geometra).

Dopo aver verificato l'identità dei presenti sono state esaminate le unità immobiliari, sono stati eseguiti i rilievi metrici (con rollina metrica e misuratore laser Leica Disto A5), le foto interne ed esterne e sono state acquisite le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato. Infine il sopralluogo si è concluso con la sottoscrizione del verbale di sopralluogo (all. n° 1).

3.3 - Indagini effettuate

Successivamente al conferimento dell'incarico, il tecnico ha provveduto ad effettuare le varie indagini presso gli uffici competenti. Tramite accesso online utilizzando la piattaforma ministeriale "SISTER" ha ritirato, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) della provincia di Catania, la seguente documentazione: le visure storiche delle unità immobiliari, lo stralcio di mappa catastale, le planimetrie interne, l'elaborato planimetrico. Ha ricercato le quotazioni immobiliari nella banca dati dell'agenzia delle entrate, aggiornate al secondo semestre del 2015, ha verificato tramite il sito ufficiale del Dipartimento Energia della Regione Sicilia "SIENERGIA portale siciliano dell'energia" se esistesse certificato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. oltre a quanto detto precedentemente, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti la seguente documentazione:

- 1- Copia conforme dell'atto di compravendita (*all. n° 10*), ritirata presso il notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone;
- 2- Il certificato di destinazione urbanistica con istanza del 19.01.2016 con prot. n° 2402 (*all. n° 7*);
- 3- Copia conforme della domanda di concessione edilizia rilasciata il 18.07.2005 n° 134, variante n° 164 del 17.07.2007 e tutta la documentazione relativa all'immobile presente negli archivi comunali (*all. n° 8 e 9*).

4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 - Caratteristiche estrinseche

L'immobile sorge in via Giuseppe Cannata s.n.c., in una zona decentrale del comune di Caltagirone di recente formazione ed in via di definizione. La via G. Cannata è poco trafficata in quanto è utilizzata essenzialmente dai residenti e ha una ridotta estensione, non costituisce importanza logistica in quanto non si immette in arterie stradali principali. Il tessuto urbano si presenta abbastanza articolato, gli immobili sono posti su lotti quadrangolari quasi totalmente edificati basati sul massimo sfruttamento del suolo, disposti in modo da creare una maglia stradale pressoché quadrata e rettangolare. La zona è scarsamente sprovvista di parcheggi, i quali sono posti lungo il ciglio delle strade. La principale destinazione d'uso degli immobili appartenenti a codesta zona è l'abitazione, vi sono poche attività commerciali e professionali, vi sono piani terra adibiti a magazzini o garage. Il quartiere, pur essendo situato in una zona decentrale, è ben servito da strade principali che permettono di raggiungere in pochi minuti la maggior parte dei luoghi di interesse della città.

4.2 - Caratteristiche intrinseche

Le unità immobiliari eseguiti fanno parte di un edificio condominiale denominato “Medea”, situato a Caltagirone (CT) in via Giuseppe Cannata s.n.c., confinante a sud con la particella 1388 di proprietà di [REDACTED] e R [REDACTED], a nord con la particella 347 e ad est con la particella 300, entrambe di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], ad ovest si attesta sulla pubblica via. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di circa 780 mq. L'anno di costruzione del fabbricato, in riferimento alla tipologia costruttiva e alla domanda di concessione edilizia (all. n° 8) si può affermare che sia il 2005. La vetustà del fabbricato coincide con quanto riscontrato nella documentazione comunale che attesta la datazione dell'immobile.

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica con tre elevazioni fuori terra: piano terra, primo e secondo e da un piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da sette box auto, un magazzino (subalterno n° 9) e impianti. Il piano terra, primo e secondo sono costituiti da abitazioni di tipo civile ad eccezione dell'appartamento a piano terra con accesso da via Cannata costituito da uffici. La struttura portante è a telaio in cemento armato spiccante da fondazioni a travi rovesce in cemento armato. La tamponatura esterna è composta da blocchi in laterizio avente uno spessore di 30 cm coibentate con sistema isolante a cappotto; i muri divisorii sono stati costruiti con mattoni forati dello spessore di cm 10. I prospetti sono rifiniti con intonaco tradizionale, con zoccolatura e decorazioni in ceramica. I solai d'interpiano sono di tipo latero-cemento con sovrastante soletta in calcestruzzo armato e caldana, rifiniti con pavimentazione da calpestio. Vi è una scala a doppia rampa che collega i piani fuori terra, sorretta da soletta portante in cemento armato rivestita da marmo; è inoltre presente un ascensore che collega tutti i piani compreso quello interrato. La copertura è in parte a tetto calpestabile, in parte a tetto con falde inclinate con tegolato in coppi. I balconi al primo piano e al secondo piano sono realizzati con soletta in cemento armato dello spessore di circa 20 cm, il piano di calpestio è rivestito con mattonelle in cotto.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono così distribuite:

- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 5: appartamento (categoria A/2) situato al primo piano, composto da 6,5 vani catastali, confinante con vano scala, con scivola condominiale, con proprietà **[REDACTED]** e **[REDACTED]** e con la detta via **[REDACTED]**
- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 9: locale deposito (categoria C/2) posto al piano seminterrato (S1), consistenza catastale di 164 mq, confinante con area condominiale e con intercapedine dai tre lati;
- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 13: garage (categoria C/6) posto al piano seminterrato (S1), consistenza catastale di 29 mq, confinante con proprietà **[REDACTED]**, con corsia di manovra e con intercapedine.

La divisione interna dell'immobile al primo piano, identificato al foglio 110 particella n° 5 è così composta: un ingresso (*all. n° 2 foto n° 5*), un soggiorno (*all. n° 2 foto n° 6, 7*), una cucina (*all. n° 2 foto n° 8*), un vano lavanderia (*all. n° 2 foto n° 9*), un corridoio (*all. n° 2 foto n° 10*), un bagno (*all. n° 2 foto n° 11*) tre camera da letto (*all. n° 1 foto n° 12, 13, 14*), un ripostiglio (*all. n° 2 foto n° 15*). Tra la lavanderia ed il bagno vi è un pozzo luce.

4.3 – Consistenza

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica con tre elevazioni fuori terra, quali piano terra, primo e secondo e da un piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da sette box auto, un magazzino e impianti. Il piano terra, primo e secondo sono costituiti da abitazioni di tipo civile ad eccezione dell'appartamento a piano terra con accesso da via Cannata costituito da uffici.

Ogni unità immobiliare ha una propria consistenza, di seguito definita:

- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 5: l'appartamento ha una superficie lorda coperta di 123,18 mq ed una superficie calpestabile di 103,37 mq per un volume di 373,23 mc. L'altezza interna è di 2,73 m.
- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 9: il locale deposito ha una superficie coperta di 176,74 mq, ha superficie calpestabile pari a 159,28 mq per un volume di 604,45 mc. L'altezza interna è di 3,12 m.
- Immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, particella n° 1498, subalterno n° 13: il garage ha una superficie coperta di 32,10 mq, ha superficie calpestabile pari a 27,70 mq per un volume di 109,46 mc. L'altezza interna è di 3,11 m.

4.4 - Rifiniture ed impianti

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti costitutive l'appartamento, il magazzino ed il garage, nonché le rispettive rifiniture, possono essere definite in ottimo stato.

Gli interni si presentano così rifiniti:

- Appartamento (sub. n° 5): la pavimentazione è costituita da lastre in gres porcellanato, mentre quella di bagno, lavanderia e balconi è costituita da cotto. Le aperture esterne sono dotate di doppi infissi costituiti da veneziane in alluminio e da porte sempre in alluminio dotate di vetro camera. Gli infissi interni sono in legno tamburato e dotati di maniglie in ottone, l'ingresso è dotato da portoncino blindato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio. L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono prodotti mediante caldaia a metano. La cucina è inoltre dotata di condizionatore d'aria per il raffrescamento del singolo vano.

- **Magazzino (sub. n° 9):** la pavimentazione è costituita da lastre in gres, mentre quella del bagno è costituita da cotto. I due accessi esterni sono carrabili e costituiti da saracinesche in metallo, la porta del bagno è in legno tamburato e dotata di maniglie in ottone. Le luci esterne sono dotate di finestre in alluminio e grate in ferro.
- **Garage (sub. n° 13):** la pavimentazione è costituita da lastre in gres e l'accesso esterno è costituito da una saracinesca in metallo.

Le pareti interne di ogni unità immobiliare sono dotate di intonaco e battiscopa, tinteggiate con ducotone e con pitture resino-plastiche. L'impianto elettrico si presenta in buone condizioni. L'impianto elettrico e gas sono allacciati alla rete pubblica. L'impianto idrico e fognario sono serviti dalla rete comunale.

4.5 - Dati catastali e trascrizioni

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un edificio condominiale denominato "Medea", situato a Caltagirone (CT) in via Giuseppe Cannata s.n.c., distinto al nuovo catasto edilizio urbano all'interno del foglio di mappa n° 110 con particella n° 1498 ai subalterni 5, 9 e 13.

Le tre unità immobiliari sono così definite (*all. n° 3*):

- Subalterno 5: categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita Euro 469,98, piano 1;
- Subalterno 9: categoria C/2 (magazzino e/o locale di deposito), classe 4, consistenza 164 mq, superficie catastale totale 182 mq, rendita Euro 338,80, piano S1;
- Subalterno 13: categoria C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita Euro 101,85, piano S1;

Sono state visionate le trascrizioni relative agli immobili censiti al foglio n° 110 del Comune di Caltagirone, particella n° 1498, subalterni n° 5, 9, 13 e riguardanti il ventennio anteriore, la situazione riscontrata è descritta sotto in ordine cronologico:

- NOTA DI TRASCRIZIONE: Presentazione N. 36 del 11/08/2015 – Registro Generale n. 31016, Registro Particolare n.21294.

Numero di Repertorio 584 del 09/06/2015, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sono state anche effettuate le visure storiche al catasto fabbricati per ogni subalterno, atte a verificare le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all. n° 4) e riguardanti il ventennio anteriore, la situazione riscontrata è la sottostante, espressa in ordine cronologico:

1. Subalterno n° 5:

- Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2007: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita Euro 469,98, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano 1; Annotazioni: *classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); intestati [redacted] e nato a Caltagirone (CT) il [redacted] C.F.: [redacted], proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/08/2007 n. 2957.1/2007 in atti dal 10/08/2007 (protocollo n. CT0356421) Registrazione: COSTITUZIONE.*
- Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2008: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita Euro 469,98, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano 1; Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); intestati [redacted] e nato a Caltagirone (CT) il*

██████████, C.F.: ██████████, proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n.17930.1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CT0368508) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.*

- Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2011: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita Euro 469,98, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano 1; Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); intestati ██████████ nata a Caltagirone ██████████ C.F.: ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.* Dati derivanti da: *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 7847.1/2011 in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.: 5089 Rogante: Bonaccorso Giuseppe Sede: Caltagirone Registrazione Sede: COMPRAVENDITA.*
- Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2015: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale: Totale: 134 m², Totale escluse aree scoperte : 125 m² (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti", cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013); rendita Euro 469,98, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano 1; Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); intestati ██████████ nata ██████████ ██████████, C.F.: ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.* Dati derivanti da: *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

2. Subalterno n° 9:

- Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2007: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 164 m², rendita Euro 338,80, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; Annotazioni: *classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); intestati [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/08/2007 n. 2957.1/2007 in atti dal 10/08/2007 (protocollo n. CT0356421) Registrazione: COSTITUZIONE.*
- Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2008: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 9, categoria C/2, classe 4, , consistenza 164 m², rendita Euro 338,80, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); intestati N. [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n.17930.1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CT0368508) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.*
- Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2011: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 9, categoria C/2, classe 4, , consistenza 164 m², rendita Euro 338,80, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; intestati [REDACTED] [REDACTED] nata a Caltagirone il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 7847.1/2011 in atti dal 28/02/2011 Repertorio n.: 5089 Rogante: Bonaccorso Giuseppe Sede: Caltagirone Registrazione Sede: COMPRAVENDITA.

- Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2015: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 164 m², rendita Euro 338,80, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; superficie catastale: Totale: 182 m²; intestati [REDACTED] Caltagirone [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

3. Subalterno n° 13:

- Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2007: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m², rendita Euro 101,85, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; Annotazioni: *classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*; intestati [REDACTED] e nato a Caltagirone (CT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: *COSTITUZIONE del 10/08/2007 n. 2957.1/2007 in atti dal 10/08/2007 (protocollo n. CT0356421) Registrazione: COSTITUZIONE.*
- Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2008: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m², rendita Euro 101,85, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; Annotazioni: *classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)*; intestati [REDACTED] e nato a Caltagirone (CT) [REDACTED] C.F.: [REDACTED] F, proprietà per 1/1 bene personale fino al 23/02/2011. Dati derivanti da: *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2008 n.17930.1/2008 in atti dal 11/08/2008 (protocollo n. CT0368508) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.*
- Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2011: Comune di Caltagirone (CT), foglio n° 110, particella n° 1498, subalterno n° 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m², rendita

Euro 101,85, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; intestati [REDACTED]
nata a Caltagirone [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
23/02/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 7847.1/2011 in atti dal 28/02/2011
Repertorio n.: 5089 Rogante: Bonaccorso Giuseppe Sede: Caltagirone Registrazione Sede:
COMPRAVENDITA.

- Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2015: Comune di Caltagirone (CT), foglio n°
110, particella n° 1498, subalterno n° 13, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 m², rendita
Euro 101,85, Indirizzo via Giuseppe Cannata n. SN, piano S1; superficie catastale: Totale:
32 m²; intestati [REDACTED] nata a Caltagirone il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Dati derivanti da: Variazione del
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

4.6 - Titolarità e possesso

Con atto pubblico di vendita del 23.02.2011 registrato con numero di repertorio n° 5089 e raccolta
n° 3193, rogato dal notaio Dott. Giuseppe Bonaccorso, in Caltagirone (CT) (all. n° 10), la signora
[REDACTED] nata a Caltagirone il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava dal
signor N° [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il [REDACTED], (C.F.: [REDACTED]),
le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate
con concessione edilizia rilasciata dal comune di Caltagirone il 18.07.2005 n° 134 e variante n° 164
del 17.07.2007.

Attualmente il fabbricato risulta essere posseduto ed utilizzato come prima abitazione dalla
debitrice e dal proprio nucleo familiare, come accertato dal sopralluogo e presso gli uffici
competenti.

4.7 – Situazione condominiale

Le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso condominiale denominato “Medea” . Con atto di vendita redatto dal notaio Dott. Giuseppe Bonaccorso si sono altresì acquisite le quote proporzionali indivise di parti, cose ed impianti previsti nel “Regolamento di condominio e tabelle millesimali” redatto a firma dell’Arch. Luigi Falcone e dell’Ing. Salvatore Nicastro, allegato “B” all’atto ai rogiti del notaio Filippo Ferrara del 03.03.2008, repertorio n° 45452, registrato al n° 677 a Gela (CL) il 04.03.2008. Le unità immobiliari di natura condominiale trasferite per i millesimi di pertinenza e per come previsto nelle singole tabelle annesse al regolamento di condominio sopra citato, sono censite al Catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio n° 110, particella n° 1498:

- Subalterno n° 17, piani T-S1, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni costituito da locale autoclave, scivola e corsia box;
- Subalterno n° 18, piano T, bene comune non censibile dal subalterno 1 al subalterno 2 costituito da camminamento;
- Subalterno n° 19, piani T-1-2-S1, bene comune non censibile dal subalterno 3 al subalterno 8, costituito da vano ascensore, portico, androne e vano scala;
- Subalterno n° 20, piani T-1-2, bene comune non censibile ai subalterni 3, 4, 6, 7, e 8, costituito da pozzo luce;
- Subalterno n° 21, piano 3, bene comune non censibile ai subalterni 7 e 16, costituito da locale serbatoio;
- Subalterno n° 22, piano 3, bene comune non censibile ai subalterni 8 e 15, costituito da locale serbatoio.

Il C.T.U. ha accertato i millesimi d’uso dell’unità immobiliari esegutate e le annesse parti tramite l’amministratore condominiale che ha fornito il consuntivo di spesa ed il prospetto analitico della ripartizione delle spese per condomino riguardo all’anno 2015. Dal confronto tra quanto descritto

nell'atto e la documentazione fornita dall'amministratore condominiale è stata riscontrata una piccola differenza pari ad un millesimo d'uso, probabilmente dovuta ad un mero errore, che va ad incidere sulle somme dovute soltanto per pochi centesimi di euro.

Di seguito si riportano i millesimi d'uso di proprietà dell'esecutato:

	<i>Millesimi</i>	<i>Spese relative all'anno 2015</i>
<i>Appartamento (subalterno n° 5)</i>	79,06	€ 198,98
<i>Magazzino (subalterno n° 9)</i>	129,41	
<i>Garage (subalterno n° 13)</i>	20,48	
<i>Scala</i>	150,54	€ 151,61
<i>Ascensore</i>	150,54	€ 217,73
<i>Locale serbatoi</i>	2,88	€ 0,89
<i>Piano Interrato</i>	561,53	€ 169,49

Dunque la somma di tali spese è pari a € 738,70, alla quale si aggiungono le somme a conguaglio al 31.12.2014 di € 103,04, per un ammontare di € 841,74. Dal prospetto fornito dall'amministratore condominiale in data 08.03.2016 risulta che la signora [REDACTED] ha versato la somma di € 813,00, vi è dunque una piccola somma non pagata pari a € 28,74.

4.8 - Verifica urbanistica ed edilizia

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente, dopo aver effettuato le varie indagini presso gli uffici competenti come precisato al punto 3, ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica (all. n° 7) il quale certifica che l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale in zona omogenea "B1- Aree sature urbane".

Le norme di attuazione in zona B1 sono le seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria: 5,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 13,00 m;
- distanza minima dal confine: 5,00 m;
- distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m.

L'edificio è stato realizzato nel 2005 a seguito del rilascio della concessione per l'esecuzione dei lavori n° 134 del 18.07.2005, in conformità al progetto presentato e redatto dall'Arch. Luigi Falcone e dall'Ing. Salvatore Nicastro.

In data 18.02.2005 il signor ██████████ presenta domanda di concessione edilizia con prot. gen n° 7691, il progetto per la realizzazione di un edificio residenziale su lotto di terreno censito al catasto terreni del comune di Caltagirone al foglio n° 110, particella n° 296, sub. 1 e 2, consta di quattro elaborati:

- relazione tecnica;
- tav. 1 Planimetria generale, stralcio P.R.G., estratto di mappa, dati metrici;
- tav. 2 Piante Scala 1:100;
- tav. 3 Prospetti e sezioni Scala 1:100.

Il 18.07.2005 viene rilasciata la concessione per l'esecuzione dei lavori n° 134.

In data 03.11.2005 con prot. n° 7090, è stata presentata una variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 134/2005 per l'ampliamento del piano interrato da destinare a magazzino; a questa sono allegati i seguenti elaborati:

- relazione tecnica;
- tav. 1 Piante Scala 1:100;
- tav. 2 Prospetti e sezioni Scala 1:100, Planimetria generale Scala 1:500.

Il 17.07.2007 viene rilasciata la concessione per l'esecuzione dei lavori n° 164 in variante alla C.E. n° 134/2005.

Con prot. n° 35717 del 11.07.2008 viene rilasciato al signor [REDACTED], proprietario dell'immobile censito al catasto al foglio n° 110, particella n°1498, sub. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, certificato di abitabilità degli appartamenti ai piani terra, primo e secondo ed il certificato di agibilità dei box-garage, del locale deposito, vano serbatoio-autoclave posti al piano seminterrato.

5 - Attestato di Prestazione Energetica

L' Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è un documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un' abitazione o di un appartamento. E' uno strumento chiamato a svolgere il ruolo di strumento di "informazione" del proprietario, dell'acquirente e/o del locatario (art. 6 commi 1, 2, 3, 8) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici nonché le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti. L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ha sostituito, a far data dal 6 giugno 2013, il precedente attestato di certificazione energetica (A.C.E.), introducendo l'indice di prestazione energetica per gli edifici. L'attestato di prestazione energetica, sulla base di quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, ha una validità temporale massima di dieci anni a condizione che non siano stati eseguiti, nel frattempo, interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento, e che, allo stesso tempo siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'A.P.E. decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

Nuove linee guida sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici sono state approvate con il D.M. 26 giugno 2015 entrato ufficialmente in vigore il 1° ottobre 2015.

Con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica.

In particolare vengono esclusi, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili:

- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo;
- i "ruderì;
- gli immobili nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti.

CATEGORIA CATASTALE DEGLI EDIFICI	CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI EDIFICI PER CATEGORIA SECONDO IL DPR 412/93
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A /9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)
B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigionieri	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)

B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No alla Certificazione Energetica
C/3 Laboratori e locali di deposito	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No alla Certificazione Energetica
D/1 Opifici	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) – E.6 (2) – E.6 (3)
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.5
D/8 Fabbricati costruiti o comunque adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.8
D/10 Residence	E.7

Per quando riguarda dunque le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, l'appartamento, il magazzino ed il garage, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. soltanto per l'appartamento che appartiene alla categoria catastale "A/2", mentre il magazzino ed il garage appartengono alle categorie catastali, rispettivamente "C/2" e "C/6", escluse dall'obbligo di certificazione energetica.

Il certificato di prestazione energetica (A.P.E.) per l'appartamento censito in catasto al foglio n° 110 del comune di Caltagirone, particella n° 1498, sub. n° 5, è stato redatto in data 29.03.2016 sulla base delle disposizioni legislative in materia e precisamente in base al D.M. 26 giugno 2015. Il certificato è stato registrato al portale siciliano dell'energia "SIENERGIA" con codice identificativo n° 327000. L'appartamento appartiene alla classe energetica "C" su una scala di classificazione della prestazione energetica degli immobili formata da 10 classi: A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G

(dal più efficiente al meno efficiente), con indice di prestazione energetica globale pari a 137,27 kWh/m² (all. n° 12).

Fatto salvo che non vengano eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, il certificato di prestazione energetica prodotto per l'unità immobiliare, ha validità temporale massima di dieci anni.

6 - Regolarizzazione urbanistica dell'immobile

6.1- Descrizione degli abusi

Dal confronto tra il progetto depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Caltagirone e la situazione effettiva riscontrata durante il sopralluogo effettuato dal C.T.U. sono stati riscontrati degli abusi edilizi, riguardanti solamente l'appartamento, l'unità immobiliare sub n° 5. In base ai metodi costruttivi e alla distribuzione degli ambienti si può dedurre che gli abusi sono stati realizzati al momento della costruzione e/o rifinitura dell'appartamento o comunque poco dopo. Come si può vedere dagli elaborati grafici prodotti (vedi all. n° 11), oltre a delle lievi differenze centimetriche, le difformità che sono state riscontrate rispetto al progetto sono:

- 1- Mancata realizzazione di una finestra in cucina prospiciente il pozzo luce;
- 2- Realizzazione di una rientranza posta all'ingresso di cm 37 x 131 (all.n°2, foto n° 5-6);
- 3- Chiusura della veranda con infisso in alluminio (all.n°2, foto n° 16).

Si possono distinguere due tipologie di abuso, l'abuso formale e l'abuso sostanziale. Per abuso formale si intende quel tipo di opera edilizia eseguita senza titolo ma conforme agli strumenti urbanistici per la quale, se richiesto, poteva essere rilasciato il titolo abilitativo. Per condonare gli abusi formali è necessario presentare una istanza ai sensi del ex art. 13 della legge n° 47 del 1985 e art. 36 del d.p.r. n° 380 del 2001.

Si definisce abuso sostanziale quell'opera edilizia eseguita senza titolo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici per la quale, se richiesto, non poteva essere rilasciato alcun titolo abilitativo.

Per regolarizzare tali situazioni è necessario eseguire dei lavori di demolizione delle parti abusive con il ripristino dei luoghi, sulla base di quanto autorizzato nella concessione edilizia.

I tre abusi riscontrati nell'appartamento possono essere considerati abusi formali.

6.2 - Regolarizzazione degli abusi

Per regolarizzare gli abusi formali è necessario presentare una istanza di condono edilizio ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85 e l'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 2001, alla quale deve essere allegata la seguente documentazione:

- Elaborati grafici con stralcio particellare in quadruplica copia;
- Relazione tecnica con conteggi plano-volumetrici;
- Documentazione fotografica dei prospetti;
- Documentazione di non sussistenza di reati di cui gli art. 416/bis e 648/ter del c.p.;
- Perizia giurata sullo stato di consistenza delle opere;
- Visura Catastale;
- Autocertificazione se esiste o meno verbale dei VV.UU.;
- Copia del titolo di proprietà.

Prima dell'inoltro dell'istanza di condono edilizio, si devono ripristinare i luoghi da eventuali abusi sostanziali.

6.3 – Stima dei costi per la regolarizzazione degli abusi

Come descritto al punto 6.1, gli abusi commessi rientrano tra gli abusi di tipo formale. La regolarizzazione degli abusi formali necessita del rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 legge 47 del 1985 e dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 2001, i costi per il rilascio per tali adempimenti vengono di seguito elencate:

Descrizione	Costo in €
Marca da bollo per la presentazione dell'istanza di concessione edilizia	16,00
Produzione di elaborati grafici completa di piante prospetti e sezioni, redatti da un tecnico abilitato all'esercizio della professione	900,00
Relazione tecnica con conteggi plano-volumetrici redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione	350,00
Documentazione fotografica dei prospetti	5,00
Variatione castale effettuata da un tecnico abilitato	800,00
Visura Catastale	0,90
Perizia giurata sullo stato di consistenza dell'immobile redatta da un tecnico abilitato	400,00
Marca da bollo per la perizia giurata	16,00
Diritti di segreteria e rimborso copie per il ritiro di una copia autenticata della concessione edilizia	40,00
Due marca da bollo per il ritiro della copia autenticata della concessione edilizia	32,00
Versamento per il rilascio del parere sanitario	81,60
Oblazione ex art. 13 L. 47/85 e art. 36 D.P.R 380/2001	516,00
Rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 e art. 36 D.P.R 380/2001	250,00
Quattro marche da bollo da 2,00 € per il ritiro della concessione	8,00
Due marche da bollo per il ritiro della concessione	32,00
Nove marche di segreteria da 2,00 €	18,00
Totale costo per ottenere la concessione edilizia in sanatoria (approssimativo)	3.465.60

Il costo per la presentazione della domanda e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è variabile; c'è da precisare che anche i costi relativi alla redazione dei documenti per la

regolarizzazione degli abusi variano a discrezione del professionista a cui viene affidato il compito e alle proprie competenze tecniche, i prezzi indicati in tabella sono approssimativamente validi.

È necessario notare che per la finestra mancante nella cucina e per l'abuso commesso con la chiusura della veranda, pur essendo abusi formali, il costo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria si presenta molto più oneroso rispetto al costo necessario per il ripristino dei luoghi, pertanto converrebbe procedere alla realizzazione e messa in opera della finestra come da progetto e allo smontaggio dell'infisso che chiude la veranda, piuttosto che alla regolarizzazione degli abusi.

Di seguito infatti, nella valutazione, per una correttezza logica ed estimativa, si considereranno solamente i costi relativi al ripristino, come di seguito specificati:

- 1 - il costo per realizzazione dell'apertura nel muro e la messa in opera della finestra con il relativo montaggio di un doppio infisso a veneziana e con doppi vetri (in riferimento alla stessa tipologia di infissi esterni presente nell'appartamento) è complessivamente pari a euro 1150,00;
- 2 - il costo complessivo per lo smontaggio dell'infisso in alluminio è approssimativamente stimato pari a 100 €.

7 - PROCEDIMENTO DI STIMA

7.1 - Scopo della stima

Il Giudice Esecutore ha espresso la necessità di effettuare una stima del valore attuale di mercato delle unità immobiliari pignorate, tenendo conto della modalità di vendita dei beni tramite asta giudiziaria e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento, e considerando inoltre il costo dell'eventuale regolarizzazione dell'immobile. Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale di ogni unità immobiliare con la valutazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche senza tralasciare comodi positivi e negativi, atti a collocare le unità immobiliari in una scala di determinati valori noti utili alla stima. Di seguito saranno definite tre diversi lotti di vendita con le relative stime, una per ogni unità

immobiliare oggetto di pignoramento, dunque per l'appartamento (sub. n° 5), per il magazzino (sub. n° 9), per il garage (sub. n° 13).

7.2 - Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

La città di Caltagirone è una località della città metropolitana di Catania con prevalente economia terziaria e una marginale vocazione agricola. Sul mercato immobiliare attuale prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili locali di deposito e immobili ad uso commerciale ed artigianale. La piccola richiesta immobiliare è rivolta a fabbricati o ad appartamenti di medie dimensioni, possibilmente in zona centrale o di recente formazione. La crisi economica ha influito molto sull'andamento dei prezzi degli immobili, infatti il numero di compravendite si è ridotto notevolmente, venendosi a registrare così una elevata offerta di immobili da vendere. Tale fenomeno è spiegabile dal fatto che la città è urbanisticamente saturata, con una crescita demografica pari a zero, gli immobili presenti soddisfano pienamente le esigenze abitative della popolazione. Non vi sono, inoltre, importanti interventi edilizi e urbanistici che potrebbero influire sull'andamento di mercato.

7.3 - Modus aestimandi

Per definire una obiettiva valutazione ed un valore quanto più prossimo al mercato locale, viene eseguita una media tra due valori determinati con due diversi metodi come espresso nella seguente formula:

$$V_m = \frac{(V_{mc} + V_{ma})}{2}$$

V_m = Valore di mercato;

V_{mc} = Valore di mercato determinato con il metodo comparativo a misura;

V_{ma} = Valore di mercato determinato con il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi.

I metodi per determinare i valori di mercato che verranno utilizzati per la media e avere il valore prossimo alle richieste locali sono descritte in seguito:

- 1- Il metodo di stima comparativo è un procedimento sintetico a misura, nel quale si deduce dal mercato locale un valore unitario al metro quadro, utilizzato per le compravendite degli immobili con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di pignoramento con la sottrazione dei costi di regolarizzazione dell'immobile. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più consono per collocare l'immobile da valutare in quella scala di noti valori per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ponendo in evidenza il giusto valore da attribuire. Ciò, è possibile per il mercato locale, che manifesta un'attività commerciale dinamica e con poche locazioni. Viene utilizzata la seguente formula:

$$V_{mc} = (S_c \times V_c) - K$$

V_{mc} = valore di mercato dell'immobile considerato come finito e già utilizzabile;

S_c = Superficie commerciale;

V_c = valore commerciale espresso al metro quadro (€/mq);

K = costo sanatoria edilizia + costo lavori di ripristino.

- 2- Il metodo di stima analitico per capitalizzazione è basato sull'ipotetico reddito annuo ricavato da un ipotetico affitto dell'immobile con la detrazione di tutte le spese riguardanti tasse, imposte e spese ordinarie, il tutto viene diviso per un tasso di capitalizzazione pari al 3%. Questo metodo viene utilizzato per un mercato poco attivo dove vi è una richiesta di locazioni abbastanza elevata. Si utilizza la seguente formula:

$$V_{ma} = \left[\frac{Rpl - (Q + Tr + Svz + Sf + I)}{r} \right] - K$$

V_{ma} = Valore di mercato determinato con il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi;

Rpl= Reddito padronale lordo annuo (in questo caso coincide con l'affitto annuo);

Q= Quote aspettante al proprietario, per spese di manutenzione;

Tr= Tributi, comprendono imposte, tasse e contributi a carico del proprietario come l'IRPEF, IMU e imposta sul registro;

Svz= Comprendono le spese per la gestione del fabbricato aspettando L. n° 392/1978;

Sf= Sfitto e inesigibilità, sono le spese intese come mancati redditi che il proprietario può subire quando l'immobile non è locato o quando il locatario non paga, o paga in ritardo le rate del canone;

I= Sono gli interessi attivi sulle rate pagate anticipatamente, che il proprietario deve corrispondere a fine anno all'affittuario;

r= Saggio di capitalizzazione;

K= costo sanatoria edilizia + costo lavori di ripristino.

Per determinare il valore di mercato finale viene utilizzata la media dei due valori di mercato determinati con i precedenti metodi, in quanto il mercato immobiliare non è abbastanza attivo e anche le locazioni sono circoscritte.

7.4 - Metodo di stima comparativo “ V_{mc} ”

È stata esaminata ogni singola caratteristica delle unità immobiliari quale la posizione, l'ubicazione, la funzionalità e la vetustà. L'esame di detti parametri ed elementi estimativi, contribuiranno ad ottenere quel valore che rappresenta l'appetibilità dell'immobile nel mercato immobiliare. Considerando che per procedere alla vendita delle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione bisogna regolarizzare gli abusi tramite condono edilizio e ripristinare i luoghi (come precisato al paragrafo 6) si devono considerare i costi ad essi relativi, pertanto il valore di mercato viene stimato applicando la formula:

$$V_{mc} = (S_c \times V_c) - K$$

V_{mc} = valore di mercato dell'immobile considerato come finito e già utilizzabile;

S_c = Superficie commerciale;

V_c = valore commerciale espresso al metro quadro (€/mq);

K = costo lavori di ripristino.

In riferimento alla superficie commerciale, calcolata in seguito sarà moltiplicata per il valore unitario al metro quadro utilizzando la seguente formula:

La superficie commerciale (S_c) è il parametro normalmente usato nella compravendita dei fabbricati ed è quindi il parametro usato nelle stime, è anche il parametro ufficialmente adottato per i fini fiscali dall'ex Agenzia del Territorio (Catasto), oggi Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale (S_c) è data dalla superficie dell'immobile comprendendo i muri (superficie lorda residenziale) più la superficie lorda delle pertinenze. A questi ultimi si applicano i coefficienti di riduzione riportati nella seguente tabella:

Coefficienti di riduzione per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	Coefficienti
Superficie interna calpestabile compresi i muri i divisori e perimetrali esterni	1,00
Cantine soffitta (locali di sgombero) con accesso diretto	0,35
Cantine soffitta (locali di sgombero) con accesso indiretto	0,20
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	0,50
Balconi o terrazze scoperte con accesso diretto	0,35
Balconi o terrazze scoperte con accesso indiretto	0,30
Balconi coperti con divisori laterali in muratura	0,50
Verande	0,65

La superficie commerciale delle unità immobiliari pignorate viene calcolata nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Descrizione Superficie	Superficie Reale	Coefficiente	Superficie Commerciale (S_c)	Superficie Commerciale Totale (S_c)
Appartamento Sub. N° 5	Superficie totale compresa di muri perimetrali e divisorii.	123,18 mq	1,00	123,18 mq	139,13 mq
	Superficie balcone	21,57 mq	0,35	7,55 mq	
	Superficie veranda	12,93 mq	0,65	8,40 mq	
Magazzino Sub. N° 9	Superficie totale compresa di muri perimetrali e divisorii.	176,74 mq	1,00	176,74 mq	176,74 mq
Garage Sub. N° 13	Superficie coperta compresa di muri perimetrali e divisorii.	32,10 mq	1,00	32,10 mq	32,10 mq

In riferimento alle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e riguardanti gli immobili presenti in via Giuseppe Cannata e zone limitrofe, precisamente appartenenti alla zona “D4”- Periferica sud, considerando lo stato di conservazione dell’appartamento, del magazzino e del garage, la destinazione d’uso, tutto il contesto urbano, la posizione, si è proceduto al calcolo del valore commerciale per ogni unità immobiliare.

7.5 - Stima del primo lotto di vendita: l’unità immobiliare sub. n° 5

Dal mercato locale, per l’appartamento, si è dedotto un valore commerciale (V_c) pari a 900,00 €/mq (novecento/00 euro al metro quadro).

Stando a quanto sopra esplicitato, possiamo dunque determinare il “ V_m ” :

$$V_m = (S_c \times V_c) - K \quad \Rightarrow$$

$$\text{con } K = \text{€ } 1250,00 \quad \Rightarrow$$

$$V_m = \left(139,13 \text{ mq} \times 900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \right) - \text{€ } 1.250,00 = \text{€ } 123.967,00$$

In questo caso il valore di *K* è pari alla somma fra l'onere per la dismissione dell'infisso che chiude la veranda (€ 100,00) e quello per la realizzazione dell'apertura nel muro come da progetto e la messa in opera della finestra (€ 1150,00).

In base alla tipologia costruttiva, alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla posizione logistica, la richiesta del mercato attuale prevede che si possa avere un tipo di affitto ad uso residenziale con un canone mensile lordo pari a 380,00 €. Per il canone annuo possiamo stabilire il reddito padronale lordo annuo che sarà uguale a:

$$Rpl = C_m \times 12 \text{ mesi} \Rightarrow$$

$$Rpl = \text{€ } 380,00 \times 12 = \text{€ } 4.560,00$$

Rpl= Reddito padronale lordo annuo (in questo caso coincide con l'affitto annuo);

C_m= Canone mensile.

Per calcolare tutte le spese spettanti al proprietario si utilizza la seguente tabella con le percentuali di incidenza rispetto al reddito padronale lordo (**Rpl**).

Descrizione	Rpl	Percentuale di incidenza	Spese
"Q" Quote spettante al proprietario, per spese di manutenzione;	€ 4.560,00	5%	€ 228,00
"Tr" Tributi, comprendono imposte, tasse e contributi a carico del proprietario come l'IRPEF, IMU e imposta sul registro;	//	27%	€ 1.231,20
"Svz" Comprendono le spese per la gestione del fabbricato L. n° 392/1978.	//	2 %	€ 91,20
"Sf" Sfitto e inesigibilità, sono le spese intese come mancati redditi che il proprietario può subire quando l'immobile non è locato o quando il locatario non paga, o paga in ritardo le rate del canone;	//	2,5%	€ 114,00
"I" Sono gli interessi attivi sulle rate pagate anticipatamente, che il proprietario deve corrispondere a	//	1%	€ 45,60

fine anno all'affittuario;			
----------------------------	--	--	--

Il saggio di capitalizzazione è pari a 2,6 % e dopo aver determinato le spese spettanti il proprietario possiamo determinare il valore di mercato con il metodo analitico applicando la suddetta formula:

$$V_{ma} = \left[\frac{Rpl - (Q + Tr + Svz + Sf + I)}{r} \right] - K \quad \Rightarrow$$

$$V_{ma} = \left[\frac{€ 4.560,00 - (€ 228,00 + € 1231,20 + € 91,20 + € 114,00 + € 45,60)}{0,026} \right] - € 1.250,00 = € 108.365,38$$

Dopo aver calcolato il valore di mercato con i due metodi differenti possiamo determinare il valore più prossimo al mercato attuale calcolando la media dei due valori ottenuti con la seguente formula:

$$V_m = \frac{(V_{mc} + V_{ma})}{2} \quad \Rightarrow$$

$$V_m = \frac{(€ 123.967,00 + € 108.365,38)}{2} = € 116.166,19$$

7.6 - Stima del secondo lotto di vendita: l'unità immobiliare sub. n° 9

Dal mercato locale, per il magazzino, si è dedotto un valore commerciale (V_c) pari a 440,00 €/mq (quattrocentoquaranta/00 euro al metro quadro).

Stando a quanto sopra esplicitato, possiamo dunque determinare il “ V_m ”:

$$V_m = (S_c \times V_c) - K \quad \Rightarrow$$

$$\text{con } K = 0 \quad \Rightarrow$$

$$V_m = \left(176,74 \text{ mq} \times 440,00 \frac{€}{\text{mq}} \right) = € 77.765,60$$

In base alla tipologia costruttiva, alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla posizione logistica, la richiesta del mercato attuale prevede che si possano avere un tipo di affitto, ad uso magazzino/deposito con un canone di affitto mensile pari a 300,00 €. Per il canone annuo possiamo stabilire il reddito padronale lordo annuo che sarà uguale a:

$$Rpl = C_m \times 12 \text{ mesi} \Rightarrow$$

$$Rpl = € 300,00 \times 12 = € 3600,00$$

Rpl= Reddito padronale lordo annuo (in questo caso coincide con l'affitto annuo);

C_m= Canone mensile.

Per calcolare tutte le spese spettanti al proprietario si utilizza la seguente tabella con le percentuali di incidenza rispetto al reddito padronale lordo (**Rpl**).

Descrizione	Rpl	Percentuale di incidenza	Spese
"Q" Quote spettante al proprietario, per spese di manutenzione;	€ 3.600,00	5%	€ 180,00
"Tr" Tributi, comprendono imposte, tasse e contributi a carico del proprietario come l'IRPEF, IMU e imposta sul registro;	//	27%	€ 972,00
"Svz" Comprendono le spese per la gestione del fabbricato L. n° 392/1978.	//	2%	€ 72,00
"Sf" Sfitto e inesigibilità, sono le spese intese come mancati redditi che il proprietario può subire quando l'immobile non è locato o quando il locatario non paga, o paga in ritardo le rate del canone;	//	2,5%	€ 90,00
"I" Sono gli interessi attivi sulle rate pagate anticipatamente, che il proprietario deve corrispondere a fine anno all'affittuario;	//	1%	€ 36,00

Il saggio di capitalizzazione è pari al 3 % e dopo aver determinato le spese spettanti al proprietario possiamo determinare il valore di mercato con il metodo analitico applicando la suddetta formula:

$$V_{ma} = \left[\frac{Rpl - (Q + Tr + Svz + Sf + I)}{r} \right] - K \quad \Rightarrow$$

$$V_{ma} = \left[\frac{€ 3.600,00 - (€ 180,00 + € 972,00 + € 72,00 + € 90,00 + € 36,00)}{0,03} \right] = € 75.000,00$$

Dopo aver calcolato il valore di mercato con due metodi differenti possiamo, possiamo determinare il valore più prossimo al mercato attuale che possiamo determinare con la media dei due valori ottenuti, applicando la seguente formula:

$$V_m = \frac{(V_{mc} + V_{ma})}{2} \quad \Rightarrow$$

$$V_m = \frac{(€ 77.765,60 + € 75.000,00)}{2} = € 76.382,80$$

7.7 - Stima del terzo lotto di vendita: l'unità immobiliare sub. n° 13

Dal mercato locale, per il garage, si è dedotto un valore commerciale (V_c) pari a **400,00 €/mq** (quattrocento/00 euro al metro quadro).

Stando a quanto sopra esplicitato, possiamo dunque determinare il “ V_m ”:

$$V_m = (S_c \times V_c) - K \quad \Rightarrow$$

$$\text{con } K = 0 \quad \Rightarrow$$

$$V_m = \left(32,10 \text{ mq} \times 400,00 \frac{€}{\text{mq}} \right) = € 12.840,00$$

In base alla tipologia costruttiva, alla destinazione d'uso dell'immobile e alla posizione logistica, la richiesta del mercato attuale prevede che si possano avere un tipo di affitto, ad uso box auto con un canone di affitto mensile pari a 40,00 €. Per il canone annuo possiamo stabilire il reddito padronale lordo annuo che sarà uguale a:

$$Rpl = C_m \times 12 \text{ mesi} \quad \Rightarrow$$

$$Rpl = € 40,00 \times 12 = € 480,00$$

Rpl= Reddito padronale lordo annuo (in questo caso coincide con l'affitto annuo);

C_m= Canone mensile.

Per calcolare tutte le spese spettanti al proprietario si utilizza la seguente tabella con le percentuali di incidenza rispetto al reddito padronale lordo (**Rpl**).

Descrizione	Rpl	Percentuale di incidenza	Spese
"Q" Quote spettante al proprietario, per spese di manutenzione;	€ 480,00	5%	€ 24,00
"Tr" Tributi, comprendono imposte, tasse e contributi a carico del proprietario come l'IRPEF, IMU e imposta sul registro;	//	27%	€ 129,60
"Svz" Comprendono le spese per la gestione del fabbricato L. n° 392/1978.	//	2%	€ 9,60
"Sf" Sfitto e inesigibilità, sono le spese intese come mancati redditi che il proprietario può subire quando l'immobile non è locato o quando il locatario non paga, o paga in ritardo le rate del canone;	//	2,50%	€ 12,00
"I" Sono gli interessi attivi sulle rate pagate anticipatamente, che il proprietario deve corrispondere a fine anno all'affittuario;	//	1 %	€ 4,80

Il saggio di capitalizzazione è pari a 2,8 % e dopo aver determinato le spese spettanti al proprietario possiamo determinare il valore di mercato con il metodo analitico applicando la suddetta formula:

$$V_{ma} = \left[\frac{Rpl - (Q + Tr + Svz + Sf + I)}{r} \right] - K \quad \Rightarrow$$

$$V_{ma} = \left[\frac{€480,00 - (€24,00 + €129,60 + €9,60 + €12,00 + €4,80)}{0,028} \right] = € 10.714,29$$

Dopo aver calcolato il valore di mercato per ogni unità immobiliare con i due metodi differenti possiamo determinare i valori più prossimi al mercato attuale per ognuna di esse calcolando la media dei due valori ottenuti e dunque applicando la seguente formula:

$$V_m = \frac{(V_{mc} + V_{ma})}{2} \Rightarrow$$
$$V_m = \frac{(\text{€ } 12.840,00 + \text{€ } 10.714,29)}{2} = \text{€ } 11.777,14$$

8 - PRECISAZIONI

Per le unità immobiliari eseguite si può procedere alla vendita per lotti, una per l'appartamento, una per il magazzino ed una per il garage.

Per quando riguarda le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'A.P.E., in base al D.M. 26 giugno 2015, per l'appartamento censito in catasto al foglio n° 110 del comune di Caltagirone, particella n° 1498, sub. n° 5, che appartiene alla categoria catastale "A/2"; mentre il magazzino ed il garage appartengono alle categorie catastali, rispettivamente "C/2" e "C/6", escluse dall'obbligo di certificazione energetica (vedi punto 5).

Si è accertato che le tre unità immobiliari non sono soggette al pagamento dell'IVA, ai sensi del art. 13 L. 408/49 e successive integrazioni e modificazioni, inoltre non possiedono le caratteristiche di lusso. Esaminate le trascrizioni e le quote di proprietà dell'esecutato si può affermare che l'atto di pignoramento ha interessato solamente la quote dell'esecutato e nelle trascrizioni si presentano prive di errori formali.

9- CONCLUSIONE

Il sottoscritto, dopo aver analizzato tutta la documentazione a disposizione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni unità immobiliare ed aver illustrato la situazione, ha

oggettivamente valutato i valori di mercato immobiliare secondo tre lotti di vendita, di seguito precisati in cifre approssimate:

- 1) Primo lotto di vendita: l'appartamento (sub. n° 5) ha un valore di mercato pari a € **116.000,00 (euro centosedicimila/00)**;
- 2) Secondo lotto di vendita: il magazzino (sub. n° 9) ha un valore di mercato pari a € **76.000,00 (euro settantaseimila/00)**;
- 3) Terzo lotto di vendita: il garage (sub. n° 13) ha un valore di mercato pari a € **12.000,00 (euro dodicimila/00)**.

Il valore di mercato totale delle tre unità immobiliari di proprietà della Signora [REDACTED] è pari a € **204.000,00 (euro duecentoquattromila/00)**.

In sintesi si può dire che per le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- a) sono state identificate e descritte in ogni parte (paragrafo 4);
- b) sono state verificate la proprietà e il possesso (punto 4.6);
- c) sono state accertate la provenienza dei beni e la continuità delle trascrizioni (punto 4.8);
- d) è stata esaminata tutta la documentazione presente;
- e) è stata verificata la congruità tra catasto e stato dei luoghi;
- f) si sono accertate iscrizioni e trascrizioni e sono state elencate (punto 4.5);
- g) sono state definiti i millesimi d'uso e le spese condominiali annue (punto 4.7);
- h) è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (all. n° 7);
- i) è stata accertata la conformità e le parti abusive quantificando il costo dell'eventuale sanatoria e del ripristino dei luoghi;
- j) è stata verificata la residenza e il possesso dell'esecutato e del proprio nucleo familiare (punto 4.6);
- k) sono stati evidenziati gli elementi utili alla vendita (paragrafo 4);

- l) è stato determinato il valore dell'immobile considerando il costo della regolarizzazione dell'immobile (paragrafi 6 e 7);
- m) è stato precisato che si può procedere per lotti di vendita (paragrafo 7);
- n) è stata prodotta idonea documentazione fotografica degli ambienti interni e dei prospetti esterni (*all. n° 2*), è stata acquisita anche la planimetria catastale (*all. n° 5*);
- o) è un bene personale appartenente all'esecutato;
- p) il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA e non fa parte di abitazioni di lusso;
- q) sono stati verificati la correttezza dei dati riportati dell'atto di pignoramento.

Per una maggiore chiarezza e per adempiere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, il C.T.U. allega alla presente perizia la seguente documentazione:

- a) Verbale di sopralluogo (*all. n° 1*);
- b) Documentazione fotografica (*all. n° 2*);
- c) Visure catastali (*all. n° 3*);
- d) Visure catastali storiche (*all. n° 4*);
- e) Planimetrie catastali (*all. n° 5*);
- f) Estratto di mappa (*all. n° 6*);
- g) Certificato di destinazione urbanistica (*all. n° 7*);
- h) Copia della domanda di concessione edilizia n. 134 / 2005 e variante n. 164/2007 (*all. n° 8*);
- i) Copia del certificato di abitabilità ed agibilità (*all. n° 9*);
- j) Copia del titolo di proprietà (*all. n° 10*);
- k) Elaborati grafici (*all. n° 11*);
- l) Attestato di prestazione energetica (*all. n° 12*);
- m) Ricevute di corrispondenza (*all. n° 13*).

Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio
Via Samperi n° 206 – 93015 – Niscemi (CL)
Cell: 329 3523463 – Tel: 0933 955831 – Email: geom.dip@gmail.it
Pec: tommasomaurizio.dipietro@geopec.it

Il C.T.U. ringrazia il Giudice Esecutore per l'incarico e la fiducia datagli, si rende disponibile per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Niscemi li, 22.04.2016

Il Tecnico

(Geom. Di Pietro Tommaso Maurizio)
Di Pietro Tommaso Maurizio

