

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 25/19**

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO

CTU nominato in data 13/09/2021

Caltagirone, lì 18/10/2022

Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalidro

INDICE

RELAZIONE DI STIMA	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	8
Controlli preliminari A e B.....	8
Controllo preliminare C	9
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	11
QUESITO N. 3	17
QUESITO N. 4	17
QUESITO N. 5	19
QUESITO N. 6	19
QUESITO N. 7	20
QUESITO N. 8	20
QUESITO N. 9	21
QUESITO N. 10	27
QUESITO N. 11	28
QUESITO N. 12	28
QUESITO N. 13	28
QUESITO N. 14	28
QUESITO N. 15	29
QUESITO N. 16	29
QUESITO N. 17	29
CONCLUSIONI	30
ALLEGATI.....	30

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 13/09/2021 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 25/19**, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima sottoponendo i seguenti quesiti:

Controllo della completezza della documentazione:

- A. *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

- B. *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) *ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

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

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

condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

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

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

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

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

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali

non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

Il G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 22/09/2021, oltre successive proroghe a causa del ritardato pagamento dell'acconto e difficoltà nel reperimento di atti presso i pubblici uffici, in particolare presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele** che, nonostante le reiterate richieste scritte e verbali, in più occasioni **ha negato alla sottoscritta l'accesso ai documenti**, in atti presso il detto Ufficio, **relativi alla conformità strutturale del fabbricato** di che trattasi. La sottoscritta ha comunque provveduto a richiedere i necessari documenti presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania con ulteriore richiesta di proroga.

Entro i termini sopra indicati, la sottoscritta si impegnava ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere convocato le parti per mezzo di posta certificata e raccomandata A/R (si veda Allegato 1), la sottoscritta CTU ha effettuato un primo sopralluogo in data 29/04/2022 al fine di ispezionare l'immobile oggetto della procedura di che trattasi alla presenza di uno dei due debitori

esecutati insieme al legale di quest'ultimo ed al custode giudiziario. Il verbale viene riportato in Allegato 2.

Al fine di confrontare lo stato dei luoghi con quanto acquisito presso l'ufficio del Genio Civile di Catania, in data 30 Settembre 2022 la sottoscritta CTU ha effettuato un ultimo sopralluogo presso il detto immobile. In tale occasione la sottoscritta ha provveduto a redigere un'apposito verbale che si allega alla presente relazione di stima (Allegato 3).

In entrambe le date il debitore esecutato ha consentito l'accesso e la completa ispezione del fabbricato pignorato.

La sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate, la documentazione presente in atti e gli elaborati tecnici in precedenza acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele e presso il Genio Civile di Catania.

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato le necessarie visure catastali ed a ha esaminato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Controlli preliminari A e B

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

[...]

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di

acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

[...]

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

Come verificabile esaminando la documentazione presente in atti, il creditore procedente ha prodotto una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/1998 redatta in data 14/04/2019 dal Notaio Giulia Messina Vitrano, ed una successiva certificazione notarile integrativa del 24/05/2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

La detta relazione notarile riporta i dati catastali attuali dell'immobile pignorato nonché le variazioni intervenute dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Controllo preliminare C

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

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

Poiché non depositati, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile e di matrimonio degli esecutati che risultano coniugati tra di loro ed in regime di comunione legale dei beni (Allegato 16).

QUESITO N. 1

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dall'esame degli atti, il bene pignorato consiste in un locale commerciale destinato a negozio di parrucchiere come di seguito riportato:

Negozio in Grammichele (CT), via Palermo n. 88, piano T - 1 - 2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 31, part. 2666, sub. 16, categoria C/1, classe 6, consistenza

catastale mq 73, superficie catastale totale mq 113, **Rendita catastale Euro 1.334,63**, confinante ad est con la pubblica via Palermo, a nord, sud e ovest con proprietà di terzi.



Figura 1 - Vista satellitare



Figura 2



Figura 3

Negozio di parrucchiere, via Palermo, 88, piano T-1-2 - vista dalla via Palermo e interno piano terra

QUESITO N. 2

provveda l'esperto ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Il bene pignorato è stato edificato a seguito di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato costituito da un solo piano fuori terra a seguito della Concessione Edilizia n. 13 del 05/05/2005 rilasciata ai debitori esecutati (Allegato 7). Ai fini dell'imponibilità IVA, esso rientra nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA** né la vendita verrà effettuata dall'impresa costruttrice o di ripristino entro i 5 anni dalla conclusione dei lavori.

Descrizione del bene:

Negozio in Grammichele (CT), via Palermo n. 88, piano T - 1 - 2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al **foglio 31, part. 2666, sub. 16**, categoria C/1, classe 6, consistenza catastale **mq 73**, superficie catastale totale mq 113, superficie calpestabile mq 90 circa oltre vano sottotetto di mq 36,50 circa, **Rendita catastale Euro 1.334,63**, confinante ad est con la pubblica via Palermo, a nord, sud e ovest con proprietà di terzi.

Non sono distinti catastalmente né sono noti alla scrivente millesimi di parti comuni.

Il fabbricato in oggetto, a tre elevazioni fuori terra, con unico affaccio sulla via Palermo su cui sono presenti n. 2 porte di ingresso a piano terra e n. 1 porta finestra con piccolo ballatoio a piano primo, ha strutture in cemento armato e rompenti in laterizio, copertura a tetto ad una falda in latero-cemento e piccola terrazza sommitale, solai in latero-cemento e tramezzatura in laterizi forati. Si presenta rifinito al civile e completo di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento e climatizzazione e impianto di allarme; gli infissi esterni sono in alluminio colore acciaio e vetro

camera; gli infissi interni sono in legno laminato; pavimenti e rivestimenti dei servizi in gres porcellanato e scala interna in marmo.

Esso si compone di un vano a piano terra destinato a negozio di parrucchiere con servizio igienico e ripostiglio posti sul lato corto cieco del fabbricato; nel sottoscala vi è un vano spogliatoio.

Al piano primo, che si raggiunge attraverso una scala ad una rampa posta sul lato sinistro del fabbricato, si trovano n. 2 vani con destinazione d'uso di progetto a deposito oltre un servizio igienico ed un disimpegno centrale. Da quest'ultimo, che ospita una scala a due rampe, è possibile raggiungere il piano secondo/sottotetto che si compone di un vano delle dimensioni in pianta di circa m 8,30 x m 4,40, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico. Il vano al piano secondo/sottotetto si affaccia su terrazzino delle dimensioni di circa m 3,30 x m 4,40 lato via Palermo.

Nella figura seguente viene riportata la planimetria catastale dell'immobile.

Data: 28/04/2022 - n. T419689 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

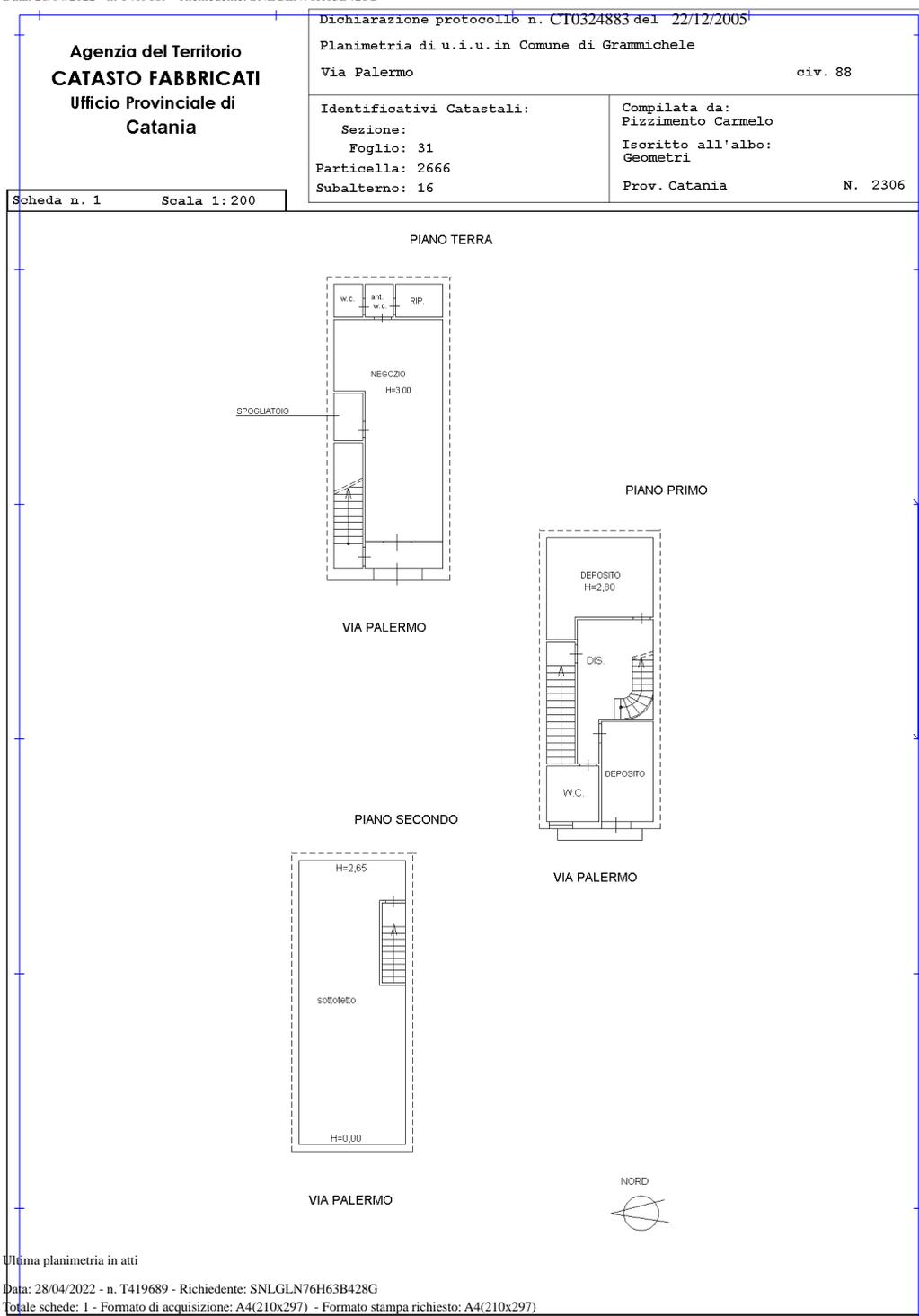


Figura 4 – Planimetria catastale



Figura 5 – Negozio piano terra



Figura 6 – Anti-wc piano terra



Figura 7 – Wc piano terra



Figura 8 – Vano scala



Figura 9 – Piano primo – disimpegno



Figura 10 – Piano primo – vano su via Palermo



Figura 11 – Piano primo - wc



Figura 12 – Piano primo – vano cieco lato est



Figura 13 – Piano secondo – vano sottotetto

E' presente una caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta in un vano tecnico ricavato al piano secondo.



Figura 14 – Vano tecnico e porta finestra sul terrazzino a piano secondo



Figura 15 – Caldaia murale a gas metano

In generale lo stato di conservazione dell'immobile è buono come le rifiniture; sono presenti alcuni segni di condensa superficiale con formazione di muffe specie nei servizi igienici al piano primo e secondo dovuta certamente a ponti termici non adeguatamente isolati.

QUESITO N. 3

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

Da quanto dedotto dalla documentazione in atti e come descritto in risposta al quesito n. 2, il bene in oggetto è stato edificato in data successiva al 2 settembre 1967.

QUESITO N. 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. [...]

Il negozio di che trattasi è stato edificato a seguito di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato costituito da un solo piano fuori terra a seguito della Concessione Edilizia n. 13 del 05/05/2005, rilasciata ai debitori esecutati, e Attestazione di deposito presso il Genio Civile di Catania ai sensi dell'art. 32 della L.R. 7/03, n. prot. 43895 del 22/12/2005 pos. 81762 dei calcoli strutturali delle opere in cemento armato (Allegato 9).

I lavori strutturali sono stati ultimati in data 12/12/2005, giusta Relazione a Strutture Ultimate n. prot. 44077 del 23/12/2005 (Allegato 10), Certificato di Collaudo n. prot. 44080 del 23/12/2005 (Allegato 11)

Le opere risultavano complessivamente ultimate in data 24/12/2005, giusta comunicazione di ultimazione dei lavori n. prot. 161 del 12/01/2006.

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto architettonico e carpenterie strutturali con lo stato dei luoghi si riscontrano alcune di difformità relative alla diversa distribuzione interna, alla geometria del prospetto principale ed alle altezze e volumi legittimati con la detta Concessione Edilizia:

al piano terra non è presente un tramezzo di separazione tra l'ingresso principale e il locale acconciature, risulta invertita la posizione di wc e ripostiglio, la porta di separazione con il vano scala si trova più indietro rispetto al progetto; il corpo scala appare leggermente arretrato e più ampio l'ingresso;

al piano primo non è stato realizzato un tramezzo di separazione del disimpegno dal vano scala, il wc è leggermente più grande;

al piano secondo sono stati realizzati un vano con servizio igienico e finestra e porta finestra sul terrazzino antistante, un locale tecnico non previsti in progetto; l'altezza media e massima del

vano sottotetto è superiore a quanto autorizzato (si vedano gli elaborati architettonici allegati alla Concessione Edilizia n. 13 del 05/05/2005 riportati in Allegato 7)

Nella figura seguente viene riportata la planimetria catastale dell'immobile con indicazione delle difformità rilevate rispetto a quanto in atti.

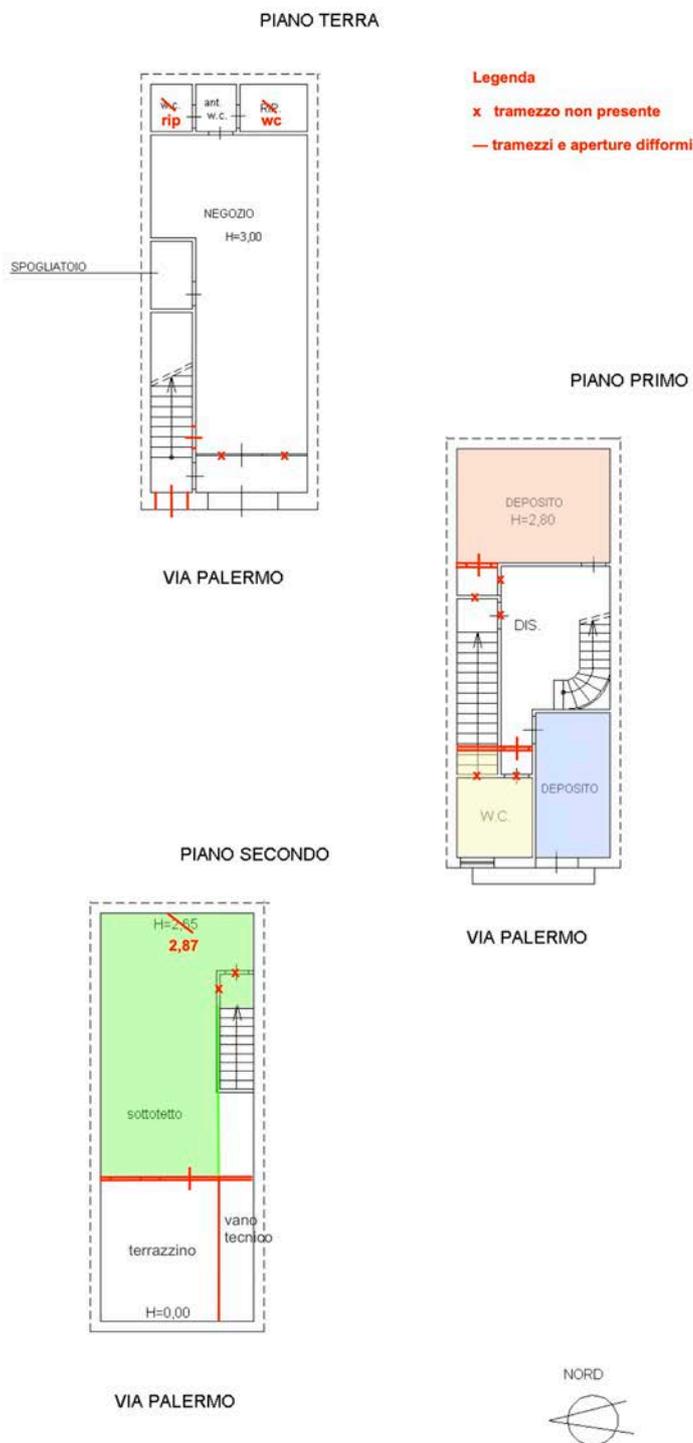


Figura 16 – Planimetria catastale con indicazione delle difformità riscontrate

La diversa distribuzione interna degli ambienti, la modifica dei prospetti (presenza di ulteriore portoncino di ingresso al piano terra) potrà essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. 16/16 e ss.mm. sempre nel rispetto della vigente normativa di igiene e abbattimento delle barriere architettoniche, previa acquisizione del Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Per quanto concerne la maggiore altezza del vano sottotetto, in contrasto con le prescrizioni di Piano Particolareggiato del Centro Storico, comportante un aumento volumetrico non autorizzato e non autorizzabile, e la presenza di un terrazzino al piano secondo con aperture non previste in progetto, non si può prevedere alcuna sanabilità. A tal fine si veda il documento "Proposta motivata di provvedimento relativa alla pratica edile n. 13 del 16/01/2003 [...]", al quinto capoverso:

<<Visto che la proposta progettuale risulta essere provvista di Nulla Osta condizionato rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania in data 28/10/2004, pervenuto a questo Comune in data 03/11/04, prot. n. 14200, con il quale si prescrive che la linea di colmo non superi i ml 9,00 da piano stradale, adeguando l'altezza all'edificio limitrofo così come previsto nelle N.A. del piano particolareggiato del Centro Storico>>.

I costi di sanatoria della diversa distribuzione interna e rettifica catastale vengono riportati in risposta al quesito n. 6 ed al quesito n.9. Nella stima del valore dell'immobile pignorato si è tenuto altresì conto dei costi di demolizione di quanto non sanabile, dei costi di ricostruzione secondo progetto e degli oneri tecnici necessari.

QUESITO N. 5

provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente CTU ha acquisito da parte del **Comune di Grammichele** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6) dal quale si rileva che il terreno identificato in Catasto al foglio 31, part. 2666, sub. 16 ricade in **Sottozona A – Centro Storico - del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con decreto dell'A.R.T.A. n. 532/DRU del 24/07/2002 (i cui vincoli urbanistici quinquennali sono ampiamente decaduti), **Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico.**

QUESITO N. 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostantive. [...]

L'immobile pignorato risulta accatastato ed identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Negozio in Grammichele (CT), via Palermo n. 88, piano T - 1 - 2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al **foglio 31, part. 2666, sub. 16**, categoria **C/1**, classe 6, consistenza catastale **mq 73**, superficie catastale totale mq 113, **Rendita catastale Euro 1.334,63**.

La planimetria catastale è leggermente difforme rispetto allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna ed alla presenza di n. 2 porte invece che 1 al piano terra.

Al fine della rettifica della planimetria catastale e della necessaria pratica urbanistica per diversa distribuzione interna si stima un costo pari a Euro 2.000,00 comprensivo di spese di accatastamento, diritti di segreteria e compensi professionali. A quest'ultimo si deve aggiungere la sanzione amministrativa per intervento già realizzato pari a Euro 1.000,00.

QUESITO N. 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. [...]

Come descritto nella certificazione notarile ipocatastale in atti, all'atto di notifica del pignoramento, i debitori esecutati risultavano proprietari del bene pignorato (in ragione di 1/2 ciascuno).

QUESITO N. 8

provveda l'esperto 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.

Come meglio dettagliato nella relazione notarile ipo-catastale in atti, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento:

- **ISCRIZIONE NN. 58601/20502 del 03/09/2005**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato notaio Balestrazzi Giuseppe repertorio numero 3581. A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827, domicilio eletto in Caltagirone, Piazza Umberto I n. 17, contro i debitori eseguiti (in quota)
Capitale Euro 100.000,00 – durata 20 anni – Ipoteca di Euro 150.000,00
- **ISCRIZIONE NN. 33569/4412 del 07/09/2017**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2016 emesso dal Tribunale di Caltagirone rep. 250
A favore: CREDITO SICILAINO S.P.A. con sede in Acireale codice fiscale 04226470823
Contro il debitore eseguito (proprietà 1/1). Capitale Euro 16.100,00 Ipoteca di Euro 28.000,00
- **TRASCRIZIONE NN. 14273/10576 del 12/04/2019**, nascente da verbale di pignoramento repertorio numero 65 del 24/01/2011 - Tribunale di Caltagirone
A favore: UNICREDIT SPA, codice fiscale 00348170101 contro i debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno.

L'immobile pignorato non risulta, inoltre, gravato da censo, livello o altri diritti. La scrivente non ha notizia di eventuali spese comuni e non pagate.

QUESITO N. 9

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

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. [...]

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo (per confronto diretto)**

Il valore di mercato di ciascun lotto è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2022, primo semestre (Allegato 12), moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per frutto)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei detratti i deprezzamenti per costi rettifica catastale della diversa distribuzione interna, demolizione del solaio di copertura e rifacimento nel rispetto delle quote di progetto ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (rcommerciale), paragonabili a quelle dell'immobile in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

**LOTTO
UNICO**

Stima Fabbriato per frutto			
Canone mensile		€	460,06
Mensilità			12
Saggio Medio Commerciale			3,09%
Interessi sulla cauzione		€	4,60
Reddito Padronale Lordo		€	5.617,75
	% RPL	€	
Quote di manutenzione	5%	€	280,89
Spese di amministrazione	1%	€	56,18
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	112,36
Imu			
Rendita catastale		€	1.334,63
		€	33.142,0
Valore castale		0	
Aliquota comune di Grammichele	1,00%		
		€	331,42
Interessi di anticipazione		€	12,06

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	745,00 €/mq
Valore locazione	€ 5.617,75
Superficie Immobile (sup lorda)	113 mq
Saggio = B / (A x C)	6,673%
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-1,468%
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	3,337%
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	-0,334%
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,667%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	-0,667%
Età dell'edificio (+/-0,10%)	-0,667%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,133%
Saggio di Capitalizzazione	6,073%

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 1)

Spese di <i>parte padronale</i>	€	792,90	
Reddito Capitalizzabile (BF)	€	4.824,85	
Saggio di Capitalizzazione		6,07%	(10)
Valor Capitale	€	79.453,75	(11) a

Stima Fabbricato per comparazione diretta			
Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2022 sem. 1-valori massimi*			
Comune di Grammichele	Centrale/CENTRO STORICO		
Fonte Agenzia delle Entrate			
	Negozi	Valore €/mq	€ 950,00
		Superficie mq	113,0000
	Valore immobiliare		€ 107.350,00 b
* si considerano i valori massimi perché immobile di recente edificazione e delle sue condizioni di manutenzione e conservazione			

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 93.401,87 c
--------------------------	---------------------------------	----------------------

Deprezzamenti

Demolizione del solaio di copertura e ripristino delle altezze massime consentite

21.1.13. Prezzario Regione Sicilia 2022 - demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato
m 4,40 x m 11,70 x €/mq
52,41 =

-€ 2.698,07

21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche... di sfabbricidi provenienti da lavori eseguiti

**all'interno del perimetro del
centro edificato**m 4,40 x m 11,70 x m 0,25 x €/mc
38,71 =**-€ 498,20****Oneri di conferimento a discarica
autorizzata**

m 4,40 x m 11,70 x m 0,25 x ton/mc 1800 x 0,010 €/ton =

-€ 231,66**3.3.2 Formazione di solaio piano
collocato in opera** inclinato ... a
struttura mista in travetti di
conglomerato cementizio semplice
o precompresso e laterizi ... per luci
fino a 6,00 m
m 4,40 x m 11,70 x €/mc
98,52 =**-€ 5.071,81****Compensi professionali e oneri vari**
per pratiche urbanistiche, ottenimento
Nulla Osta Soprintendenza
BB.CC.AA. Catania e rettifica
catastale**-€ 3.000,00****Sommano i
deprezzamenti****-€
11.499, d
73)****Stima valore immobiliare al netto dei
deprezzamenti c) - d)****€
81.902,
14****Valore immobiliare arrotondato****€
81.902,
00**

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 1
- 2
- 3 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in bot quinquennali (2022)
- 3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate
- 4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)
$$\sum_0^1 ma = ma(12 + 6,5i)$$
- 5
- 5 quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture
- 6 Spese annue parti comuni
- 7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%
- 8 spese per tassa IMU
- 9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.
- 10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 sprimo semestre) Si considera il valore massimo in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'immobile

QUESITO N. 10

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

L'immobile pignorato costituisce un **lotto unico** poichè unità immobiliare autonoma ed indivisibile e consiste in:

Negozio in Grammichele (CT), via Palermo n. 88, piano T - 1 - 2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al **foglio 31, part. 2666, sub. 16**, categoria **C/1**, classe 6, consistenza catastale **mq 73**, superficie catastale totale mq 113, superficie calpestabile mq 90 circa oltre vano sottotetto di mq 36,50 circa, **Rendita catastale Euro 1.334,63**, confinante ad est con la pubblica via

Palermo, a nord, sud e ovest con proprietà di terzi.

Valore commerciale **Euro 81.902,00**

(diconsi euro ottantunomilanovecentodue/00).

QUESITO N. 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; [...]

L'immobile pignorato risulta occupato ed utilizzato da uno dei debitori esecutati che vi esercisce l'attività di salone di parrucchieria.

QUESITO N. 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare presso gli Uffici competenti, l'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La planimetria e l'estratto di mappa catastale vengono riportati in Allegato 5.

La documentazione fotografica del fabbricato è consultabile in Allegato 13.

QUESITO N. 14

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

La descrizione schematica del lotto secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita viene depositato in Allegato 15.

QUESITO N. 15

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

L'immobile pignorato, che consiste in un immobile a destinazione commerciale, è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

La sottoscritta CTU, iscritta nell'Elenco Regione Sicilia dei certificatori energetici al n° 15754, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si riporta in Allegato 14 insieme alla ricevuta di invio al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana Codice Identificativo 20221017-087018-41546.

QUESITO N. 16

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

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 17

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

La sottoscritta CTU, di concerto con il custode che ha fornito il necessario ausilio tecnico-giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ha redatto la check list dei controlli eseguiti sulla documentazione che viene riportata, secondo lo specifico modello indicato dal

Giudice dell'Esecuzione, in Allegato 15.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un'unica unità immobiliare indivisibile:

Negozio in Grammichele (CT), via Palermo n. 88, piano T - 1 - 2, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al **foglio 31, part. 2666, sub. 16**, categoria **C/1**, classe 6, consistenza catastale **mq 73**, superficie catastale totale mq 113, superficie calpestabile mq 90 circa oltre vano sottotetto di mq 36,50 circa, **Rendita catastale Euro 1.334,63**, confinante ad est con la pubblica via Palermo, a nord, sud e ovest con proprietà di terzi; ricadente in **Sottozona A – Centro Storico** sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Di recente edificazione per ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato ad un piano fuori terra; consta di piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto con difformità per diversa distribuzione interna, modifica del prospetto principale e aumento dell'altezza e volumetria al piano secondo. Parziale sanabilità degli abusi previa acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

In buono stato di conservazione, finiture di discreta qualità, completo di impianti elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria, di sistema di allarme.

Valore immobiliare **Euro 81.902,00**

(diconsi euro ottantunomilanovecentodue/00).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualunque chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- Allegato 1 Ricevute consegna convocazione parti sopralluoghi;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 29 Aprile 2022;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo del 30 Settembre 2022;

- Allegato 4: Visura catastale storica;

- Allegato 5: Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 7: C.E. del 05/05/2005 rep.13 Comune di Grammichele;
- Allegato 8: Riscontro accesso agli atti Comune di Grammichele;
- Allegato 9: Attestazione di deposito calcoli strutture in c.a. e tavole allegate (prot. 43895 del 22/12/2005 Genio Civile di Catania pos. 81762);
- Allegato 10: Relazione a Strutture Ultimate (prot. 44077 del 23/12/2005 Genio Civile di Catania pos. 81762);
- Allegato 11: Certificato di Collaudo (prot. 44080 del 23/12/2005 Genio Civile di Catania pos. 81762);
- Allegato 12: OMI Banca dati 2022 semestre 1;
- Allegato 13: Documentazione fotografica;
- Allegato 14: APE Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana Codice Identificativo 20221017-087018-41546.
- Allegato 15: Descrizione schematica del lotto
- Allegato 16: Certificato di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori eseguiti

Caltagirone, li 18/10/2022