

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 145/2018

Esecutati [REDACTED] e [REDACTED]  
Procedente Prisma SPV S.r.l.

Relazione di stima sugli immobili siti a Scordia: fg. 21 – part. 101 sub 5 e sub 6, fg. 21 part. 743.

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 145/2018, ha prestato il giuramento di rito il 16/05/2022.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sugli immobili pignorati siti a Scordia (CT):

- in via Duca D'Aosta n. 129, catastato al fg. 21 – part. 101 sub 5, di proprietà in comunione di beni dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/3, e di proprietà per il restante 1/3 di [REDACTED];
- in via Duca D'Aosta n. 131, catastato al fg. 21 – part. 101 sub 6, di proprietà in comunione di beni dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/3, e di proprietà per il restante 1/3 di [REDACTED];
- in via Principe Amedeo al n. 106 (erroneamente indicato in catasto al numero civico 112), catastato al fg. 21 – part. 743, di proprietà in comunione di beni dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/3, e di proprietà per il restante 1/3 di [REDACTED].

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico, con la concessione di una proroga di 90 giorni.

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

- il giorno 23.09.2022 dalle ore 17:00.

#### CIÒ PREMESSO

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

#### RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

- I) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2) che attesta che gli immobili pignorati risalgono ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento
- II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- III) il creditore non ha depositato i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati, ed essendo gli esecutati in rapporto di coniugio, è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n. 3) rilasciato dal comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

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

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

I beni pignorati sono catastati al:

- fg. 21 – part. 101 sub 5 (garage – cat. C/6, classe 3, piano T) di proprietà di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (bene personale);
- fg. 21 – part. 101 sub 6 (casa – cat. A/4, classe 5, piano 1°-2°-3°-4°) di proprietà di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (bene personale);
- fg. 21 part. 743 (casa – cat. A/5, classe 3, ppiano T) di proprietà di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (in regime di comunione di beni con [REDACTED]), di [REDACTED] per 1/3 (bene personale).

Gli immobili di cui al fg. 21 part. 101 sub 5 e 6 (casa e garage) confinano a sud-ovest con via Duca D'Aosta, a sud-est con via Alessandro Manzoni, a nord-ovest e nord-est con immobili di altre ditte.

L'immobile di cui al fg. 21 prt. 743 confina a nord-est con via Principe Amedeo, a nord-ovest con via La Masa, a sud-ovest e sud-est con immobili di altri proprietari.

**2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,**

riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

I beni pignorati sono la casa per civile abitazione, un garage ed un'altra casa. Essi si trovano a Scordia: la casa e il garage in via Duca D'Aosta e l'altra casa in via Principe Amedeo.

L'edificio di via Duca D'Aosta è composto da un piano terra adibito a garage, un piano primo, secondo, terzo e quarto adibiti a casa per civile abitazione (si veda pianta - allegato n. 4).

Al garage si accede sia da via Duca D'Aosta che da via Manzoni. L'immobile è costituito da un vano per ricovero veicoli ed un piccolo ripostiglio con annesso wc. Il pavimento del garage è in piastrelle di marmettoni. Le pareti ed il soffitto sono intonacate. La superficie interna calpestabile è di 30 mq. Catastalmente il garage è identificata dal fg. 21 part. 101 sub 5.

La casa di via Duca D'Aosta ha al piano primo una stanza ed un bagno, al piano secondo due stanze ed un bagno, al piano terzo due stanze ed un bagno, al piano quarto una cucina, un'altra stanza, un bagno ed un terrazzo. I pavimenti sono in piastrelle di marmettoni, i bagni e la cucina hanno le pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica. I balconi hanno i pavimenti in piastrelle di marmette. Le pareti delle stanze sono intonacate. La superficie interna calpestabile è pari a 144 mq, mentre la superficie totale di balconi e terrazzo è pari a 60,56 mq. L'edificio confina sud-ovest con via Duca D'Aosta, a sud-est con via Alessandro Manzoni, a nord-ovest e nord-est con immobili di altre ditte. Catastalmente la casa è identificata dal fg. 21 part. 101 sub 6.

La casa di via Principe di Piemonte è composta da un unico vano ed un soppalco (si veda la pianta - allegato n. 5). Il numero civico 112 indicato in catasto è errato, in quanto dallo stato di fatto risulta il n. 106. La categoria catastale dell'immobile è A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare). L'immobile si trova in zona B<sub>1</sub> del PRG comunale ed è individuato come "edificio di rilevante interesse storico ed architettonico". Il fabbricato non è dotato di servizi igienici. La copertura a

tetto è in lastre di amianto con sottostante struttura in legno. Il soppalco è costituito da travi in legno sulle quali poggiano delle tavole di legno che fungono da pavimento. Allo stato attuale tale soppalco non è raggiungibile in quanto manca la scala. Al livello del soppalco è presente una finestrella per luce e aerazione. Le pareti del fabbricato sono rivestite da intonaco ammalorato. L'impianto elettrico è praticamente inesistente, tranne che per un vecchio contatore ENEL non più fornito dall'ente di distribuzione. La superficie calpestabile è di 17 mq.

L'immobile privo di servizi igienici e con la copertura in amianto non è abitabile. Si propone pertanto il cambio di destinazione d'uso da casa a deposito e la sostituzione del manto di copertura in amianto con coppi alla siciliana. La spesa per sostituire il manto di copertura in amianto con coppi alla siciliana è di € 2.703 (allegato n. 6), che con IVA è pari a 2.973,00.

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

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

La costruzione dell'immobile sito a Scordia in via Principe di Piemonte n. 106, catastato al fg. 21 part. 743, fu realizzato nell'anno 1942, come si evince dalla data apposta nella planimetria catastale, che rappresenta anche lo stato di fatto (allegato n. 7).

**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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare**

**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.**

L'edificio sito in via Duca D'Aosta n. 131, catastato al fg. 21 part. 101 sub 5 e sub 6, costituito da una casa ed un garage, fu realizzato con progetto autorizzato dal Comune di Scordia il 31/07/1967 (si veda allegato n. 22). In data 01/04/1996 fu approvato dal comune un progetto in sanatoria con n. 5006/86 registro n. 332 (allegato n. 9). Successivamente il comune rilasciò il certificato di agibilità (allegato n. 10)

Dal confronto tra il progetto approvato (si veda planimetria catastale depositata al comune – allegato n. 8) e lo stato di fatto (allegato n. 4) è emerso che esiste un'opera abusiva all'ultimo piano della casa. Nello specifico, è stato lievemente aumentato il volume del vano cucina. Poiché l'immobile si trova in centro storico, non è possibile sanare tale situazione. Per ripristinare la situazione iniziale, bisogna effettuare dei lavori che ammontano ad € 2.000.

**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.**

Gli immobili sito in via Duca D'Aosta n. 129 e 131 si trovano in zona A (centro storico) del vigente P.R.G., mentre la casa sita in via Principe Amedeo n. 106 si

trova in zona B<sub>1</sub>. Trattandosi di edifici e non di terreni, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

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

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

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano così catastati: casa per civile abitazione iscritta al fg. 21 – part. 101 – sub 6; garage iscritto al fg. 21 – part. 101 sub 5; fabbricato iscritto al fg. 21 – part. 743.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Vi è una incongruenza tra il numero civico indicato in catasto e lo stato di fatto. Infatti il numero corretto è 106.

Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento.

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

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

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

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

Alla data di notifica del pignoramento, il 16/11/2018, gli esecutati erano già intestatari degli immobili, in parte in forza della successione legittima in morte di [REDACTED] (nata a Scordia il 17/07/1924) e per altra parte in forza dell’atto di vendita redatto dal notaio [REDACTED] (rep. 61195/25571 dell’11/07/2008) per quanto riguarda l’edificio di via Duca D’Aosta n. 131 (catastato al fg. 21 part. 101 sub 5 e 6). L’immobile catastato al fg. 21 part. 743 è pervenuto agli esecutati in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] (nato a Scordia il 26/01/1921) e in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] (nata a Scordia il 17/07/1924).

Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili pignorati.

**8) A verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel**

**ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- l'edificio sita in via Duca D'Aosta n. 131-129, catastato al fg. 21 part. 101 sub 5 e 6 è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] (nata il 17/7/1924 e deceduta il 17/7/2002) trascritta il 29/11/2011 ai nn. 67099/50215 (alla data del 27/12/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di [REDACTED]) e in parte giusto atto di vendita redatto dal notaio [REDACTED] trascritto il 16/07/2008 ai nn. 43597/28216 da potere di [REDACTED] (nato a Scordia il 2/5/1946) e [REDACTED] (nato a Scordia il 21/04/1956); ai germani Senica Rocco e [REDACTED] la quota di 1/3 ciascuno era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED] (nata a Scordia il 17/7/1924) trascritta il 29/12/2011 ai nn. 67099/50215 (alla data del 27/12/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]); a [REDACTED] il summenzionato edificio era pervenuto per l'intera proprietà giusto atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] e trascritto il 2/5/1946 al n. 8272 da potere di [REDACTED];
- l'immobile iscritto in catasto al fg. 21 part. 743, sito in via Principe Amedeo n. 106, a [REDACTED] (per la quota di 1/3) e [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 2/3) era pervenuto in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (nato a Scordia il 26/1/1921 e morto il 25/01/1982), trascritta l'8/7/1983 ai nn. 25887/20876 (alla data del 27/12/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]), in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (nata a Scordia il 17/7/1924 e deceduta il 17/7/2002), trascritta il 29/12/2011 ai nn. 67099/50215 (alla data del 27/12/2018 non

risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED]), e in parte giusto atto di vendita redatto dal notaio [REDACTED], trascritto il 16/07/2008 ai nn. 43597/28216 da potere di [REDACTED] (nato a Scordia il 2/5/1946) e [REDACTED] (nato a Scordia il 21/4/1956); ai germani [REDACTED] e [REDACTED] la quota di 1/6 ciascuno era pervenuta in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (nato a Scordia il 26/1/1921, alla data del 27/12/2018 non risulta accettazione di eredità in morte di [REDACTED]) e in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (alla data del 27/12/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]); a [REDACTED] la quota di 4/6 era pervenuta in parte per titoli ultraventennali, in parte per atto di vendita redatto dal notaio [REDACTED], trascritto il 1972 ai nn. 46390/38262 da potere di [REDACTED] (nato a Scordia il 6/11/1890), [REDACTED] [REDACTED] (nata il 28/11/1912) e [REDACTED] (nata a Scordia il 24/1/1922), in parte giusto atto di vendita redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto il 1973 ai nn. 22842/19510, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (nata a Scordia il 2/1/1950), [REDACTED] (nata a Scordia il 4/1/1928), [REDACTED] (nato a Scordia il 2/8/1952), [REDACTED] (nata a Scordia il 10/8/1955), [REDACTED] (nata a Scordia il 16/2/1958), [REDACTED] (nato a Scordia il 15/2/1963) e [REDACTED] (nato a Scordia il 15/2/1963), e in parte per successione legittima in morte di [REDACTED] (nato a Scordia il 26/1/1921) trascritta l'8/7/1983 ai nn. 25887/20876 (alla data del 27/12/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]).

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

- iscrizione nn. 43598/8646 del 16/07/2008, nascente da ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 61199/25575

redatto dal notaio [REDACTED] dell'11/07/2008 a favore del Banco di Sicilia Società per azioni con sede a Palermo, contro [REDACTED] e [REDACTED];

- Trascrizione nn. 50883/37419 del 27/12/2018, nascente da pignoramento n. 1163 dello 05/12/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone, a favore di Unicedt SPA con sede in Milano e contro [REDACTED] e [REDACTED]

**9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:**

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

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

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica. Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

- Casa per civile abitazione di cui al foglio 21, part. 101 sub 6

Si assume il valore di 640 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 11) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 12), si ottiene una diminuzione percentuale del 30,50%. La superficie commerciale dell'immobile è di 197 mq. Il valore di stima è pari a:  $197 \times 640 \times (100\% - 30,50\%) = € 87.830,00$ .

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1.747, per cui il valore dell'immobile è pari a € 86.074. Vanno inoltre detratte le spese di € 2.000 per demolizione delle opere abusive. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 84.074, che si arrotonda ad € 84.000.

- Garage di cui al fg. 21, part. 101 sub 5

Si assume il valore di 670 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per garage – allegato n. 11) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 31,60% (allegato n. 13). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 40 mq. Il valore di stima è pari a:  $40 \times 670 \times (100\% - 31,60\%) = € 18.331,20$ .

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 367, per cui il valore dell'immobile è pari a € 17.965, che si arrotonda ad € 18.000.

- Casa di cui al fg. 21, part. 743

Si assume il valore di 510 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per case – allegato n. 11) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 37,10% (allegato n. 14). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 35 mq. Il valore di stima è pari a:  $35 \times 510 \times (100\% - 37,10\%) = € 11.163$ . Bisogna sottrarre le spese per sostituzione della copertura in amianto per € 2.973 (IVA compresa) e quindi otteniamo un valore di € 8.190,00

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 164, per cui il valore dell'immobile è pari a € 8.026, che si arrotonda ad € 8.000.

**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**

I lotti di vendita sono due: la casa per civile abitazione ed il garage in via Duca D'Aosta, la casa in via Principe Amedeo.

**11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza**

rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono posseduti al 100% dagli esecutati e la casa di via Duca D'Aosta è occupata dalla signora [REDACTED] e dalla sua famiglia, mentre la casa in via Principe Amedeo non è occupata. Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

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

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

Si allegano le piante degli immobili (allegati n. 4 e 5), le planimetrie catastali (allegati n. 7 e 8) e la documentazione fotografica (allegato n. 15).

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

**schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

Si allega la succinta descrizione dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono ubicati i beni pignorati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegati n. 16 e 17).

**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.**

Le due case pignorate sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti tre APE (allegati n. 18 e 19).

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

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (allegato n. 20).

**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 controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo

di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 21)

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

██████████, 21.11.2022

L'esperto stimatore

████████████████████

---

Iscritto al n. ██████ dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

Verbale – allegato n. 1

Certificazione notarile – allegato n. 2

Certificato di matrimonio – allegato n. 3

Pianta casa di via Duca D’Aosta – allegato n. 4

Pianta casa di via Principe Amedeo – allegato n. 5

Stima lavori copertura – allegato n. 6

Planimetria catastale fg. 21 part. 743 – allegato n. 7

Planimetrie catastali fg. 21 part. 101 sub 5 e 6 – allegato n. 8

Concessione in sanatoria – allegato n. 9

Certificato di agibilità – allegato n. 10

Quotazioni OMI – allegato n. 11

Stima casa fg. 21 – part. 101 sub 6 – allegato n. 12

Stima garage – allegato n. 13

Stima casa fg. 21 part. 743 – allegato n. 14

Foto – allegato n. 15

Schema bando di vendita lotto n. 1 – allegato n. 16

Schema del bando di vendita lotto n. 2 – allegato n. 17

APE della casa fg. 21 part. 101 sub 6 – allegato n. 18

APE della casa fg. 21 part. 743 – allegato n. 19

Perizia di stima per la privacy – allegato n. 20

Check list – allegato n. 21

Progetto del 1967 – allegato n. 22