

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.**  
**Procedura Esecutiva n. 149/2013 R.G.Es.**

**Promossa da :** Italfondiaro S.p.A., in qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.A.,  
rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea con studio a Caltagirone (CT)  
in via G. Mazzini n. 26;

**Contro :** "Debitore esecutato"

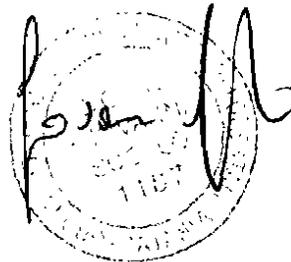
**VERBALE DI DEPOSITO CONSULENZA**

L'anno 2014, il giorno 24 del mese di luglio, davanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dottore Agronomo Giovanni Scollo, il quale ha depositato la relazione di consulenza tecnica commessagli dal Giudice e relativa alla causa indicata in oggetto.

Ha restituito i fascicoli delle parti.

Il direttore di sezione

Il consulente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
24/7/14  
L'OPERATORE GIUDIZIARIO F2  
Sebastiano Pappalardo

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
*Sezione esecuzioni*  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura  
esecutiva n. 149/2013 R.G.Es.**

**Il.mo Giudice dell'esecuzione**

**PREMESSA**

Con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa Anna Scirè, il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Scollo, libero professionista, iscritto al n. 1187 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, veniva nominato all'udienza del 20/02/2014, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 149/2013, **PROMOSSO** da Italfondario S.p.A., in qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea con studio a Caltagirone (CT) in via G. Mazzini n. 26; **CONTRO** "debitore esecutato".

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 06/05/2014, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti qui di seguito riportati:

<<Il Giudice dell'esecuzione, a seguito di decreto in data 20/02/2014, emesso nella procedura sopra indicata, conferisce l'incarico al predetto esperto e pone al medesimo i seguenti quesiti:

- 1. Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*



3. *accerti la 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. *verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
5. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
6. *precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
8. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
9. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
10. *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 e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da 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;*
11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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;*
12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
13. *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 contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica, se l'immobile è 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., dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*
15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 (es. 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.);*

*16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

*17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione;*

## **OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito al bene immobile oggetto del pignoramento presso l'Agenzia per il Territorio di Catania, in data 03/06/2014, invio avviso di convocazione a mezzo raccomandata A/R al "debitore esecutato" e tramite PEC all'Avv. Lorenzo Mastrandrea, procuratore della ricorrente Italfondario S.p.A fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/06/2014, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30 presso il fabbricato oggetto della procedura in oggetto.

Le comunicazioni inviate alla parte resistente sono state recapitate il giorno 06/06/2014, mentre per la parte ricorrente si allega ricevuta prodotta dal sistema PEC.

In data 04/06/2014 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della particella censita in tale Comune e per richiedere informazioni in merito ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni rilasciate dallo stesso per la particella in oggetto e/o in testa al debitore esecutato.

In data 05/06/2014 l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone 4<sup>^</sup> Area Servizio Edilizia Privata in riscontro alla nota presentata dallo scrivente con prot. n. 21496 del

04/06/2014 comunicava che da ricerche effettuate presso gli archivi non risultava rilasciata alcuna C.E. e/o Sanatoria e/o Autorizzazione ne certificato di Agibilità ed attestazione di prestazione energetica relativa all'immobile in oggetto, mentre per lo stesso fabbricato stessa via, risultava rilasciata autorizzazione a nome di (precedente proprietario) per richiesta cambio di destinazione d'uso. Di detta documentazione (rif. Pratica prot. 24292 del 16/05/2007) l'Ufficio ha rilasciato copia allo scrivente che si allega alla presente.

Successivamente alla data ed ora stabilita per dare inizio alle operazioni peritali mi recavo sul luogo d'incontro fissato.

Ivi giunto alle ore 9.30, constatavo la presenza del debitore esecutato.

Alle ore 9.45, dopo aver atteso l'eventuale arrivo di rappresentanti per la parte ricorrente, che non è avvenuto, si è dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo presenziato dal convenuto, il quale consentendomi l'accesso ai luoghi ha partecipato all'ispezione durante la quale ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico ed ho preso appunti in separati fogli in merito al bene che qui di seguito si riporta per come descritto nell'atto di pignoramento:

*1) Vano terrano ad uso negozio con retrostante locale magazzino ed annesso servizio igienico, in Caltagirone, via Porta del Vento n. 28, per la complessiva consistenza catastale di metri quadrati ottantasei (mq 86), sottostante a casa di e di con annesso e pertinente scoperto verso via Circonvallazione (su quale scoperto esiste servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà e ). Confina con Via Porta del Vento, area prospettante verso via Circonvallazione, proprietà ), proprietà ( e salvo più aggiornati confini.*

*Rilevato al N.C.E.U. Fg 87 p.lla 5143 sub 7, via porta del Vento, 28, piano T, categoria C/1, cl. 4, consistenza mq. 86, superficie catastale mq. 105, rendita catastale € 1.243,63;*

In sede di sopralluogo il convenuto ha fornito copia dei titoli di provenienza dell'immobile di cui sopra e l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dello stesso.

Alle ore 10.25 si sono concluse le operazioni peritali dache il Verbale di Sopralluogo che è stato letto e confermato dal convenuto.

Ciò premesso, sulla base degli elementi accertati in sito, di quelli desunti presso gli uffici e sulla scorta di quelli riportati negli atti, redigo la presente relazione di consulenza tecnica.

***1. Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'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;***

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento trascritto il 08/10/2013 al n. 39262 del Registro particolare e al n. 48744 del Registro generale nell'ambito della procedura esecutiva n. 149/2013 in cui è riportata la descrizione del bene pignorato per come riportata al superiore punto e qui di seguito elencato in una tabella riepilogativa indicante le principali caratteristiche:

<i>N. ordine Riferimento Atto Pignoramento</i>	<i>Unità negoziale</i>	<i>Catasto Fabbricati (NCEU)</i>	<i>Comune</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Fg</i>	<i>P.lla - sub</i>	<i>Consistenza (mq)</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Rendita</i>
1	1.1	NCEU	Caltagirone	via Porta del Vento	87	5143 - sub 7	86	C/1	5	1243,63

**Tab. 1**

- **Unità negoziale 1.1: Censita al NCEU del Comune di Caltagirone in via Porta del Vento, 28 P.T., Fg 87 part.lla n. 5143 sub 7, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di fabbricato ubicato a piano terra adibito a negozio con annesso magazzino e cortile scoperto (zona quest'ultima gravata da servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà e ). L'immobile ha una forma pressoché rettangolare ed ha le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: p.lla 5143 sub 5 (garage) di proprietà di terzi, via Porta del Vento su cui ha ingresso principale al civico n. 28, p.lla 5143 sub 4 (abitazione) di proprietà di terzi, p.lla 5143 sub 8 (magazzino) di proprietà di terzi e nel lato opposto al prospetto principale in cui è presente il cortile scoperto è coerente con terrapieno, opportunamente terrazzato con muro di sostegno, ricadente sulla via delle Francescane, discesa che collega la via Santo Stefano alla via Circonvallazione.

Si confermano i dati 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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***

Lo scrivente CTU verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c non ha nulla da segnalare al G.E. ed al creditore pignorante.

**3. *accerti la 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;***

In merito all'attuale proprietà del bene si relaziona che dalle risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari e dal titolo di provenienza l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 149/2013 R.G.Es. è in testa al "debitore esecutato" per come di seguito elencato:

- **Unità negoziale 1.1: Censita al NCEU del Comune di Caltagirone in via Porta del Vento, 28 P.T., Fg 87 part.lla n. 5143 sub 7, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di bene pervenuto al debitore esecutato per l'intero (in regime di separazione dei beni) in virtù dell'atto di vendita del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087;

**4. *verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***

Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si sono riscontrati errori. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la rispettiva nota;

**5. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;***

Dalla Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Mariagrazia Minutoli, Notaio in Messina e dalla disamina dei titoli di provenienza si evince che trattasi di bene

pervenuto al debitore esecutato per l'intero (in regime di separazione dei beni) in virtù dell'atto di vendita del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087 da potere di [redacted] nata a Caltagirone il 27/06/1951 alla quale l'immobile (già identificato al Fg 87 p.lla 5143 sub 2) era pervenuto giusto atto di vendita del 08/10/1991 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 25/10/1991 ai nn. 42880/30810, da potere di [redacted], nato a Caltagirone il 27/12/1903 che lo aveva ereditato per successione, dal padre [redacted] deceduto il 05/03/1940.

**6. *precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;***

Lo scrivente CTU ha proceduto a un completo accertamento e non si rileva mancanza di documentazione.

**7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;***

L'immobile citato nell'atto di pignoramento risulta correttamente accatastato ed identificati come nella seguente tabella (**Tab 2**):

<i>N. ordine Riferimento Atto Pignoramento</i>	<i>Unità negoziale</i>	<i>Catasto Fabbricati (NCEU)</i>	<i>Comune</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Fg</i>	<i>P.lla - sub</i>	<i>Consistenza (mq)</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Rendita</i>
1	1.1	NCEU	Caltagirone	via Porta del Vento, 28 P.T.	87	5143 - sub 7	86	C/1	5	1243,63

**Tab. 2**

La planimetria catastale del fabbricato è presente, tuttavia durante le operazioni di sopralluogo si sono rilevate difformità, quali la mancanza di una parete che fungeva da divisore tra il vano magazzino e il vano negozio e l'assenza dell'antibagno (si vedano porzioni indicate in rosso nell'allegato elaborato planimetrico). Tali variazioni inficiano l'autorizzazione rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 16/05/2007 prot. n. 24292 per il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "negozio", in quanto l'immobile in seguito alle anzidette variazioni, non possiede più i requisiti, che precedentemente avevano fatto ottenere il parere favorevole dal Servizio di Igiene e Sanità del 04/05/2007 prot. n. 964. Ed in particolare non viene più rispettato nel vano negozio il parametro della superficie finestrata che deve essere pari ad 1/8 di quella calpestabile e non è presente nel

locale servizio igienico l'antibagno. Pertanto è necessario, al fine di non inficiare le autorizzazioni precedentemente rilasciate che il futuro acquirente ripristini lo stato dei luoghi ricostruendo il tramezzo divisorio e l'antibagno. I costi di ripristino ammontano a circa € 2.000,00.

L'immobile in oggetto è, inoltre, sprovvisto sia di certificazione energetica ACE che di attestazione energetica APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modificazione al D.L. 63/2013). Tale attestazione è indispensabile data la destinazione d'uso a "negoziato". Il costo per la redazione dell'attestazione è di circa € 400,00 (comprensiva di spesa tecniche oltre IVA ed oneri per cassa).

**8. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

**Vincoli ed oneri giuridici – Trascrizioni ed Iscrizioni** (dati evinti da indagini telematiche esperite dallo scrivente CTU sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania periodo informatizzato dal 1977 al 18/06/2014 ed allegate a tergo della presente relazione)

**“DEBITORE ESECUTATO”**

**Trascrizioni a favore “debitore esecutato”:**

- nota del 25/08/1982 Reg. Part. 26142, Reg Gen. 31994 - **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA, SOGGETTO DONATARIO;**
  
- nota del 25/08/1982 Reg. Part. 26142, Reg Gen. 31998 - **ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA, SOGGETTO DONATARIO;**
  
- nota del 06/12/1983 Reg. Part. 36467, Reg Gen. 44502 - **ATTO TRA PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;**

- nota del 24/05/1984 Reg. Part. 17854, Reg Gen. 21769 - **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**, SOGGETTO ACQUIRENTE;
- nota del 13/09/1994 Reg. Part. 22575, Reg Gen. 30367 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 58048 del 30/08/1994 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO ACQUIRENTE;
- nota del 19/05/2007 Reg. Part. 21087, Reg Gen. 36694 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 98271/26776 del 17/05/2007 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO ACQUIRENTE;

**Trascrizioni contro “debitore esecutato”:**

- nota del 08/04/1992 Reg. Part. 11916, Reg Gen. 16004 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 48836 del 30/03/1992 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
- nota del 01/06/1998 Reg. Part. 13178, Reg Gen. 16754 - Pubblico Ufficiale Azzia Filippo Rep. 7490 del 26/05/1998 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
- nota del 10/11/1999 Reg. Part. 28292, Reg Gen. 38894 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 75857 del 09/11/1999 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
- nota del 14/07/2003 Reg. Part. 20379, Reg Gen. 27941 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 86752 del 25/06/2003 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;

- nota del 29/07/2005 Reg. Part. 28367, Reg Gen. 52529 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Rep. 2792/2005 del 26/07/2005 **ATTO GIUDIZIARIO – 511 DIVISIONE GIUDIZIALE**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7532 del 13/07/2007 (CANCELLAZIONE);
  
- nota del 02/05/2006 Reg. Part. 17135, Reg Gen. 29339 - Pubblico Ufficiale Ferrara Filippo Rep. 42490/14341 del 21/04/2006 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
  
- nota del 12/12/2006 Reg. Part. 46323, Reg Gen. 79847 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 97568/26324 del 16/11/2006 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
  
- nota del 14/12/2006 Reg. Part. 46766, Reg Gen. 80582 - Pubblico Ufficiale Pafumi Sergio Rep. 122814/19784 del 29/11/2006 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO VENDITORE;
  
- nota del 08/10/2013 Reg. Part. 39262, Reg Gen. 48744 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Rep. 709/2013 del 26/08/2013 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in Caltagirone (CT);

**Iscrizioni contro “debitore esecutato”:**

- nota del 28/06/1989 Reg. Part. 2611, Reg Gen. 21744 – SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2095 del 31/05/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- nota del 31/12/1990 Reg. Part. 6473, Reg Gen. 52797 - Pubblico Ufficiale Bonomo Maria Rep. 22371 del 10/12/1990 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO DEBITORE;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 474 del 28/01/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE);.
- nota del 10/06/1999 Reg. Part. 3145, Reg Gen. 20681 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 74325 del 08/06/1999 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO DEBITORE;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1374 del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- nota del 19/05/2007 Reg. Part. 10470, Reg Gen. 36695 - Pubblico Ufficiale Cammarata Gaetano Rep. 98272/26777 del 17/05/2007 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO**  
Immobili siti in Caltagirone (CT), SOGGETTO DEBITORE;

**Annotazione contro “debitore esecutato”:**

- nota del 18/10/2006 Reg. Part. 3690, Reg Gen. 32575 - Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 4504 del 08/07/1994 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE**  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26390 del 1978;

***9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;***

In data 16/06/2014 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Caltagirone, attestante :

Che nel vigente P.R.G. l'immobile e specificatamente :

- Immobile censito nel Fg. 87 p.lla n. 5143 ricade in zona “A2.2” Tessuti Urbani di Compatti;

#### OSSERVAZIONI PARTICOLARI

Fermo restando l’osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale, la particella sopracitata ricade nell’Aggiornamento del Piano di Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.A. n. 92 del 27/03/2007, in zona dei dissesti con stato di attività (attivo) e con livello di pericolosità R4 molto alto, riportato nella carta della pericolosità e del rischio geomorfologico n. 18;

*10. 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 e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da 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;*

- **Unità negoziale 1.1: Censita al NCEU del Comune di Caltagirone in via Porta del Vento, 28 P.T., Fg 87 part.lla n. 5143 sub 7, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di bene pervenuto al debitore esecutato per l’intero (in regime di separazione dei beni) in virtù dell’atto di vendita del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087.

L’immobile è sito al piano terra su una delle vie più transitate del Comune di Caltagirone e precisamente al numero civico 28 della Via Porta del Vento, su cui ha ingresso esclusivo ed in catasto è individuato al NCEU Fg 87 p.lla n. 5143 sub 7.

L’immobile ha le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: p.lla 5143 sub 5 (garage) di proprietà di terzi, via Porta del Vento su cui ha ingresso principale al civico n. 28, p.lla 5143 sub 4 (abitazione) di proprietà di terzi, p.lla 5143 sub 8 (magazzino) di proprietà di terzi e nel lato opposto al prospetto principale in cui è presente il cortile scoperto (pertinenza esclusiva dello stesso) è coerente con terrapieno, opportunamente

terrazzato con muro di sostegno, ricadente sulla via delle Francescane, discesa che collega la via Santo Stefano alla via Circonvallazione.

Esso risulta essere costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, per come evinto da titolo di provenienza del 17/05/2007 sopra indicato ed addirittura dalla disamina del titolo di provenienza precedente quale quello del 08/10/1991 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 25/10/1991 ai nn. 42880/30810, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Caltagirone il 27/12/1903 al quale l'immobile pervenne per successione del padre \_\_\_\_\_ deceduto il 05/03/1940, si evince, che lo stesso, indicato però come fabbricato sito in via Porta del Vento n. 28 e censito al NCEU Fg 87 p.lla 5143 sub 2, piano T, cat. catastale A/6, cl. 2, vani 3,5, già esisteva negli anni '40.

Si evidenzia che l'anzidetta particella 5143 sub 2 in seguito a variazione della destinazione d'uso da "magazzino" a "negozio", in atti dal 07/05/2007, ha modificato il numero in 5143 sub 7.

L'immobile ha una forma pressoché rettangolare con superficie lorda commerciale di complessivi circa mq 89,50, superficie utile di mq 86,00 ed un'altezza utile di circa mt 3,60.

La superficie è suddivisa in due vani più servizio igienico e annesso cortile scoperto (sul quale grava servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). In merito alle dimensioni del cortile scoperto si riferisce che le stesse non sono state specificate nella presente in quanto non sono state indicate nel titolo di provenienza del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087, mentre erano indicate in quello precedente del 08/10/1991 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 25/10/1991 ai nn. 42880/30810, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Caltagirone il 27/12/1903 che indicava una larghezza di m 5,00 ed una profondità pari a quella del fabbricato.

I vani hanno le seguenti superfici calpestabili:

- vano "negozio" mq 45,46; (FO nn. 4,5)
- vano "magazzino" mq 38,35; (FO nn. 6,7)
- servizio w.c. di circa mq 2,18; (FO nn. 8,9)

La planimetria catastale per come già relazionato al punto "7" è parzialmente difforme allo stato dei luoghi in quanto non sono presenti: una parete che fungeva da divisore tra il vano

magazzino e il vano negozio e l'antibagno (si vedano porzioni indicate in rosso nell'allegato elaborato planimetrico).

Il soffitto ha struttura portante costituita da travi in ferro e pignatte in laterizio. Le pareti ed il soffitto dei locali sono intonacati e rifiniti con ultimo strato realizzato con gesso scagliola e tinteggiato con pittura lavabile di colore bianco. Il locale destinato a servizio igienico in cui è presente un w.c. ed un lavandino ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltate fino ad un'altezza di m. 2,00. In esso l'aerazione è fornita da un' aeratore.

I pavimenti nel vano adibito a negozio sono in scaglietta di marmo, mentre in quelli adibiti a magazzino e servizio igienico sono in gress.

L'approvvigionamento idrico è fornito dal Comune di Caltagirone con apposito allaccio posto sulla Via Porta del Vento. Lo smaltimento delle acque reflue avviene a mezzo di condotta in PVC, incassata ed interrata, che scarica nella fognatura comunale posta su Via Porta del Vento.

L'impianto elettrico installato nell'immobile per le utenze di illuminazione e prese è di tipo a vista, disposto all'interno di canaline.

All'esterno i muri del fabbricato, nella porzione prospiciente via Porta del Vento, sono intonacati e rifiniti con pittura a base di silicati, mentre nel prospetto opposto, prospiciente il cortile sono semplicemente intonacati.

Gli infissi sono costituiti da un ampio portone a vetro collocato nel vano negozio che funge sia da ingresso che da vetrina e da una porta collocata nel vano magazzino che conduce al cortile scoperto. Essi hanno entrambi struttura in ferro rifinita con vernice colore scuro tipo "canna di fucile". La porta interna del servizio igienico è di tipo tamburata color "legno".

Sufficienti le condizioni di manutenzione dell'intero immobile.

***11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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;*

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

*12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

Dalla visione dei titoli di provenienza e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone è stato riscontrato quanto segue in merito a:

- **Unità negoziale 1.1: Censita al NCEU del Comune di Caltagirone in via Porta del Vento, 28 P.T., Fg 87 part.lla n. 5143 sub 7, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di bene pervenuto al debitore esecutato per l'intero (in regime di separazione dei beni) in virtù dell'atto di vendita del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087.

Esso risulta essere costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, per come evinto da titolo di provenienza del 17/05/2007 sopra indicato ed, addirittura, dalla disamina del titolo di provenienza precedente quale quello del 08/10/1991 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 25/10/1991 ai nn. 42880/30810, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Caltagirone il 27/12/1903 al quale l'immobile pervenne per successione del padre \_\_\_\_\_ deceduto il 05/03/1940, si evince, che lo stesso, indicato però come fabbricato sito in via Porta del Vento n. 28 e censito al NCEU Fg 87 p.lla 5143 sub 2, piano T, cat. catastale A/6, cl. 2, vani 3,5, già esisteva negli anni '40.

Si evidenzia che l'anzidetta particella 5143 sub 2 in seguito a variazione della destinazione d'uso da “magazzino” a “negozio”, in atti dal 07/05/2007, ha modificato il numero in 5143 sub 7.

La planimetria catastale per come già relazionata al punto “7” è parzialmente difforme allo stato dei luoghi in quanto non sono presenti: una parete che fungeva da divisore tra il vano magazzino e il vano negozio e l’antibagno (si vedano porzioni indicate in rosso nell’allegato elaborato planimetrico).

Tali variazioni inficiano l’autorizzazione rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 16/05/2007 prot. n. 24292 per il cambio di destinazione d’uso da “magazzino” a “negozio”, in quanto l’immobile in seguito alle anzidette variazioni, non possiede più i requisiti, che precedentemente avevano fatto ottenere il parere favorevole dal Servizio di Igiene e Sanità del 04/05/2007 prot. n. 964. Ed in particolare non viene più rispettato nel vano negozio il parametro della superficie finestrata che deve essere pari ad 1/8 di quella calpestabile e non è presente nel locale servizio igienico l’antibagno. Pertanto è necessario, al fine di non inficiare le autorizzazioni precedentemente rilasciate che il futuro acquirente ripristini lo stato dei luoghi ricostruendo il tramezzo divisorio e l’antibagno. I costi di ripristino ammonteranno a circa € 2.000,00.

L’immobile in oggetto è, inoltre, sprovvisto sia di certificazione energetica ACE che di attestazione energetica APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modificazione al D.L. 63/2013). Tale attestazione è indispensabile data la destinazione d’uso a “negozio”. Il costo per la redazione dell’attestazione è di circa € 400,00 (comprensiva di spesa tecniche oltre IVA ed oneri per cassa).

***13. 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 contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;***

Dal sopralluogo e dall’esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi o occupazione di terzi mediante contratto d’affitto e/o locazione, bensì l’immobile oggetto del pignoramento è occupato dal “debitore esecutato” il quale vi esercita la propria attività commerciale.

***14. dica, se l’immobile è 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., dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.***

L'immobile è pignorato per intero.

***15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 (es. 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.);***

**LOTTO 1 : (u.n. 1.1): Negozio con pertinente scoperto** sito a Caltagirone in Via Porta del Vento, 28, censito al Fg 87 part.IIa n. 5143 sub 7 NCEU del Comune di Caltagirone con cat. C/1, consistenza 86 mq, piano terra.

Esso risulta essere costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967, per come evinto dal titolo di provenienza del 17/05/2007 sopra indicato ed, addirittura, per come evinto dalla disamina del titolo di provenienza precedente lo stesso era già presente negli anni '40.

Il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "negozio" è stato autorizzato dal Comune di Caltagirone in data 16/05/2007 prot.n. 24292. Attualmente tale autorizzazione è inficiata da delle modifiche interne presenti e non aggiornate nella planimetria catastale quali la mancanza di un muro divisore e dell'antibagno. L'assenza di tali porzioni pregiudica dei parametri sanitari per cui la stessa autorizzazione comunale è stata rilasciata ed in particolare quello del rispetto della superficie finestrata che deve essere pari ad 1/8 di quella calpestabile e quello della presenza dell'antibagno nel servizio igienico.

Pertanto è necessario, al fine di non inficiare le autorizzazioni precedentemente rilasciate alle variazioni sopra indicate, che il futuro acquirente ripristini lo stato dei luoghi ricostruendo il tramezzo divisorio e l'antibagno.

L'immobile in oggetto è sprovvisto sia di certificazione energetica ACE che di attestazione energetica APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modificazione al D.L. 63/2013).

Tale attestazione è indispensabile data la destinazione d'uso a "negoziò".

L'immobile ha una forma pressoché rettangolare con superficie lorda commerciale di complessivi circa mq 89,50, superficie utile di circa mq 86,00 ed altezza utile di circa mt 3,60. E' suddiviso in due vani più servizio igienico e annesso cortile scoperto (sul quale grava servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà). Il vano "negoziò" ha superficie utile di mq 45,46, quello adibito a negoziò mq 38,35 ed il servizio igienico è di mq 2,18. In merito alle dimensioni del cortile scoperto si riferisce che le stesse non sono state specificate in quanto non sono state indicate nel titolo di provenienza del 17/05/2007 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 19/05/2007 ai nn. 36694/21087, mentre erano indicate in quello precedente del 08/10/1991 a rogito notaio Gaetano Cammarata e trascritto il 25/10/1991 ai nn. 42880/30810, da potere di \_\_\_\_\_, nato a Caltagirone il 27/12/1903 che indicava una larghezza di m 5,00 ed una profondità pari a quella del fabbricato.

Il soffitto ha struttura portante costituita da travi in ferro e pignatte in laterizio. Le pareti ed il soffitto dei locali sono intonacati e rifiniti con ultimo strato realizzato con gesso scagliola e tinteggiato con pittura lavabile di colore bianco. Il locale destinato a servizio igienico in cui è presente un w.c. ed un lavandino ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltate fino ad un'altezza di m. 2,00. In esso l'aerazione è fornita da un aeratore.

I pavimenti nel vano adibito a negoziò sono in scaglietta di marmo, mentre quelle dei locali adibiti a magazzino e a servizio igienico sono in gress.

L'approvvigionamento idrico è fornito dal Comune di Caltagirone con apposito allaccio posto sulla Via Porta del Vento. Lo smaltimento delle acque reflue avviene a mezzo di condotta in PVC, incassata ed interrata, che scarica nella fognatura comunale posta su Via Porta del Vento.

L'impianto elettrico installato nell'immobile per le utenze di illuminazione e prese è di tipo a vista disposto all'interno di canaline.

All'esterno i muri del fabbricato, nella porzione prospiciente via Porta del Vento, sono intonacati e rifiniti con pittura a base di silicati.

Gli infissi sono costituiti da un ampio portone a vetro collocato nel vano negozio che funge sia da ingresso che da vetrina e da una porta collocata nel vano magazzino che conduce al cortile scoperto. Essi hanno entrambi struttura in ferro rifinita con vernice colore scuro tipo “canna di fucile”. La porta interna del servizio igienico è di tipo tamburata color “legno”. Sufficienti le condizioni di manutenzione dell’intero immobile in oggetto.

***16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria;***

**Valutazione degli immobili**

**Metodo di stima**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell’ immobile nello stato in cui verte, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico-comparativo, ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate tenendo conto delle peculiarità specifiche dell’ immobile oggetto di valutazione.

**Attribuzione del valore**

Il valore è stato attribuito al lotto considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di esso e descritte nei punti precedenti.

Con questi presupposti si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto.

I valori sono stati attribuiti tenendo conto dei fattori migliorativi presenti, quali la collocazione in via del centro storico fortemente transitata sia da traffico veicolare che pedonale condizioni essenziali per l’esercizio di attività commerciali, la qualità delle rifiniture interne ed esterne, la presenza di impianti idrici, elettrici e fognari, mentre tra i fattori deprezzativi si sono considerati i costi di ripristino del muro divisorio e dell’antibagno e dell’attestazione energetica APE.

Il parametro di superficie utilizzato è stato quello della “*Superficie lorda commerciale*”.

Sulla scorta delle peculiarità dell’immobile, descritte nella risposta al quesito 15, si attribuiscono i seguenti valori qui di seguito riportati.

- **LOTTO 1 : (u.n. 1.1): Negozio con pertinente scoperto** (sul quale scoperto grava servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà), censito al Fg 87 part.III n. 5143 sub 7 del NCEU del Comune di Caltagirone con cat. C/1, consistenza 86 mq, piano terra, sito a Caltagirone in via Porta del Vento, 28,

In testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L’immobile mostra sufficienti condizioni di manutenzione e necessita di lievi interventi edili atti a ripristinare lo stato dei luoghi per come indicati nella planimetria catastale, ciò al fine di mantenere in vigore le autorizzazioni per come rilasciate dal Comune di Caltagirone.

*Superficie lorda commerciale mq 89,50 x €/mq 1.150,00 = € 102.925,00*

*Costo da detrarre per ripristino stato dei luoghi e attestazione energetica APE € 2.400,00*

*Valore attribuito al netto dei costi € (102.925,00 – 2.400,00) = 100.525,00*

*Valore complessivo “LOTTO 1”, pignorato per intero 1/1, pari a: € 100.525,00 arrotondato a € 100.500,00;*

***17. indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;***

In considerazione delle caratteristiche possedute dall’immobile in oggetto si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto per come di seguito descritto:

- **LOTTO 1 : (u.n. 1.1): Negozio con pertinente scoperto** (sul quale scoperto grava servitù passiva di posizionamento caldaia per riscaldamento domestico ad uso delle limitrofe proprietà), censito al Fg 87 part.III n. 5143 sub 7 del NCEU del Comune di Caltagirone con cat. C/1, consistenza 86 mq, piano terra, sito a Caltagirone in via Porta del Vento, 28,

In testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L’immobile mostra sufficienti condizioni di manutenzione e necessita di lievi interventi edili atti a ripristinare lo stato dei luoghi per come indicato nella planimetria

catastale, ciò al fine di mantenere in vigore le autorizzazioni per come rilasciate dal Comune di Caltagirone.

*Superficie lorda commerciale mq 89,50 x €/mq 1.150,00 = € 102.925,00*

*Costo da detrarre per ripristino stato dei luoghi e attestazione energetica APE € 2.400,00*

*Valore attribuito al netto dei costi € (102.925,00 – 2.400,00) = 100.525,00*

*Valore complessivo "LOTTO 1", pignorato per intero 1/1, pari a: € 100.525,00 arrotondato a € 100.500,00;*

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

**Si allegano alla presente**

- Certificato di destinazione urbanistica (All. 1);
- Verbale di accesso (All. 2);
- Planimetria catastale (All. 3);
- Elaborato planimetrico - PL (All. 4);
- Documentazione fotografica - FO (All. 5);
- Visure catastali (All. 6);
- Estratto di mappa (All. 7);
- Visure ipotecarie (All. 8);
- Copia titoli di provenienza (All. 9)
- Autorizzazione cambio di destinazione d'uso (All. 10);
- Richieste Certificato di destinazione urbanistica (All. 11);
- Richieste ricerca amministrative presso UTC e comunicazioni di risposta (All. 12);
- Esito ricerche Comune di Caltagirone 4<sup>a</sup> Area Servizio Edilizia Privata (All. 13);
- Comunicazioni inizio operazioni peritali (All. 14);

Caltagirone lì 23/07/2014

Il C.T.U.

*Dott. Agr. Giovanni Scollo*  
  
