

Tribunale di Caltagirone

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. **166/2017**

ALLEGATI:

- RELAZIONE**
- VERBALE**
- VISURA CATASTALE**
- PLANIMETRIA CATASTALE**
- ESTRATTO DI MAPPA**
- VISURE IPOTECARIE**
- VISTA AEREA**
- DOCUMENTAZIONE**
- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**
- CERTIFICATO DI MATRIMONIO**
- CERTIFICATO DI FAMIGLIA**
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- PARCELLA**

Caltagirone li 10/05/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Nadia Speciale)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone
per l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 166/2017.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con decreto del 26/04/2018 la S.V. nominava la sottoscritta Geom. Nadia Speciale, iscritta al Collegio Geometri della provincia di Catania al n. 3103, esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico in data 08/05/2018, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima.

MANDATO

L'ESPERTO:

1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. Verifichi 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. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.
5. Segnali, tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al credito procedente;
6. Accerti se il /i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. 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;
8. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori 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, adendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata



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

11. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i rela-



tivi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da celso, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, 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;

16. Dica, se l'immobile è pignorato solo prò 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'alt. 846 c.c e dalla Legge 3/6/1940, n. 1078;c) fornisca altresì la valutazione della sola quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

17. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per



le operazioni di vendita, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile(ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (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.);

18. Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

20. 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;

21. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo



provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa in materia.

PREMESSA

Dalla lettura della documentazione acquisita nel fascicolo della procedura n. 166/17, riportava la seguente descrizione dei beni pignorati:

1) Appartamento al piano terzo sito in Caltagirone, via Volturmo n.5, scala A, interno 12, composto da tre vani, oltre accessori, ~~_____~~
~~_____~~ aventi causa, con vano scala, con la detta Via Volturmo e con la via Giovanni Verga salvi migliori e più attuali confini, in catasto foglio 108 particella 609 sub 11 cat. A/4 cl. 3 vani 4,5 Via Volturmo n. 5 piano 3°;

Sull'immobile su descritto grava una ipoteca iscritta il 14/02/2011 al nn. 8094/1043 giusto mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone il 08/02/2011 rep. 5032/3155 a favore della Deutsche Bank S.P.A. con sede in Milano codice fiscale 01340740156 .

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate delle difficoltà dovute alla reperibilità dei debitori quindi all'accesso all'immobile, con residenza nell'immobile pignorato chiuso, ho effettuato diversi tentativi in diverse ore del giorno anche pranzo e cena ma non ho mai trovato nessuno a casa.

Ho segnalato il problema al Giudice che mi ha autorizzato ad avvalermi della forza pubblica al fine di contattare la parte esecutata per accedere all'immobile. Il commissario di polizia ha provveduto a contattarli permettendomi di effettuare il sopralluogo.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame*



degli atti e dei documenti prodotti verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Il bene pignorato consiste in un appartamento, individuato al catasto fabbricati al foglio 108 particella 609 sub. 11 categoria A/4 classe 3 consistenza in 4,5 vani di superficie 81 mq rendita € 88,31. Dal sopralluogo si evince che detto bene si trova in una zona di nuova, precisamente la via Voltorno confina con la Via Giovanni Verga traversa di collegamento tra il Viale Mario Milazzo e viale Autonomia. I certificati prodotti sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

2) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dall'esame della documentazione si riscontra la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

3) Verifichi 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;

L'immobile pignorato risulta di proprietà dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

4. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

La provenienza del bene è avvenuta ai sig.ri [REDACTED]



per atto di compravendita

proprietari con atto di cessione di proprietà di alloggio popolare del comune di Caltagirone redatto da notaio Cammarata in data 20/04/2005 n. 93216/24830 di repertorio registrato a Caltagirone il 13/05/2005 al n. 835 e trascritto in conservatoria di Catania in data 16/05/2005 ai n. 33378/18734.

5. Segnali, tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al credito procedente.

La documentazione prodotta è completa e permette un immediato accertamento del bene oggetto di pignoramento.

6. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Il bene oggetto di pignoramento risulta accatastato.

7. 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;

Sul bene individuato al foglio 108 particella 609 sub 11 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) Trascrizione del 16/05/2005 registro particolare 18734 registro generale 33378 compravendita effettuata dal notaio Cammarata repertorio 93216/24830 del 20/04/2005;

2) Trascrizione del 14/02/2011 registro particolare 5958 registro generale 8093 compravendita effettuata dal notaio Bonaccorso Giuseppe repertorio 5031/3154 del 08/02/2011;



3) Iscrizione del 14/02/2011 registro particolare 1043 registro generale 8094 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario effettuata dal notaio Bonaccorso Giuseppe repertorio 5032/3155 del 08/02/2011;

4) Trascrizione del 03/01/2018 registro particolare 253 registro generale 309, tribunale di Caltagirone repertorio 1098 del 11/12/2017 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Da cancellare l'ipoteca volontaria derivante dal mutuo al numero 3) e di conseguenza la trascrizione del pignoramento al punto 4).

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

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica il bene oggetto di pignoramento al foglio 108 particella 609 ricadono in zona B.1 – Aree saturate urbane le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria 5.00 mc/mq
- Altezza massima consentita 13.00 ml
- Distanza minima dal confine 5.00 ml
- Distanza minima tra fabbricati 10.00 ml

Osservazioni particolari: fermo restando i vincoli operanti sul territorio comunale.

9. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori 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, adendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

L'immobile pignorato si trova nel comune di Caltagirone in via Volturmo n. 5 scala A, interno 12, terzo piano, composto da tre vani, oltre accessori, di mq 81. Oneri a carico dell'immobile pulizia scala e luce scala in quota con tutti gli altri inquilini. L'immobile è composto da un ingresso e un vano grande soggiorno cucina, piccolo balcone, bagno e due camere con ripostiglio, allo stato attuale si presenta in mediocri condizioni privo di mobili, infissi e di utenze come luce e gas, necessità di interventi di manutenzione interna ed esterna.

10. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione del bene presente nel pignoramento permette di individuare esattamente il bene, confermando l'esattezza dei dati trascritti.

11. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà



l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Il bene oggetto di pignoramento trattasi di appartamento posto al terzo piano di un alloggio popolare, la sua realizzazione risale all'anno 1967. Non sono state riscontrate difformità nell'immobile.

12. Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Nell'immobile pignorato non vi è nessun abuso edilizio, ne nessuna ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del comune a titolo gratuito.

13. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da celso, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene oggetto di pignoramento intestato ai debitori è di proprietà, ma gravato da un mutuo a favore Deutsche Bank s.p.a. del 14/02/2011 ai n.ri 8094/1043.



14. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile ubicato al terzo piano dell'alloggio popolare ha delle spese fisse che ammontano a € 10,00 mensili per pulizia scala e luce scala, detta quota non viene pagata dall'Agosto del 2017 ad oggi. Importo annuo delle spese fisse di gestione € 120,00, spese non corrisposte ad oggi ammontano ad € 50,00 per l'anno 2017, € 120,00 per l'anno 2018, € 50,00 fino a maggio 2019 per un totale ad oggi di € 50+120+50= € 220,00.

15. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, 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;

Il bene pignorato attualmente è chiuso non abitato senza mobili e privo di utenze come luce ed acqua ed attualmente pure sprovvisto di infissi presenti solo persiane di chiusura.

16. Dica, se l'immobile è pignorato solo prò 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 Legge 3/6/1940, n. 1078;c) fornisca altresì la valutazione della sola quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Il bene pignorato consiste in un immobile che non può essere diviso considerato le piccole dimensioni di tre vani più accessori, si trova al terzo piano di



un alloggio popolare, formando un unico lotto di vendita.

17. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni

di vendita, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile(ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (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.);

Il bene oggetto di pignoramento consiste di un appartamento posto al terzo piano di un alloggio popolare in via Volturmo n. 5 una traversa del Viale Mario Milazzo in Caltagirone, immobile ubicato in una zona ben servita, ove sono presenti servizi bar, botteghe, farmacia, uffici pubblici, scuole. Immobile di superficie di 81 mq identificato come Abitazioni di tipo popolare di vani 4,5, anno di costruzione antecedente al 1967, lo stato di conservazione mediocre.

18. Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Chi acquisterà questo immobile dovrà pagare le quote pregresse di gestione non pagate e tutti i futuri oneri di gestione ordinaria e straordinaria che si verificheranno che ad oggi non è determinabili.

19. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di



mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Il valore di mercato dell'immobile scaturisce da un raffronto con immobili simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, con le stesse finiture e uso, quindi il valore di mercato ottenuto non è altro che il più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per l'acquisto di quel bene.

Da ciò il valore di mercato viene determinato in due modi con il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando i prezzi mediamente praticati in sede di compravendita di immobili assimilabili a quello in esame e al metodo di capitalizzazione di reddito stante la disponibilità per il bene in oggetto di una locazione con canone definito.

Con il metodo di stima sintetico-comparativo dalle indagini eseguite in zona per immobili similari, in considerazione della crisi immobiliare che si sta attraversando si sono riscontrati i seguenti valori:

Abitazioni civili	min €/ m ²	max €/ m ²	medio €/ m ²
	550,00	950,00	750,00

Si ha pertanto:

Immobile al terzo piano si utilizza il valore medio

€/mq 750 x 81 mq = € **60.750,00**

(diconsi euro sessantamilasettecentocinquanta/00)

A detto valore si dovranno detrarre tutte le spese che si dovranno sostenere per renderlo abitabile:

1. Costi da sostenere per manutenzione:

- Collocazione di infissi esterni nuovi e sostituzione di quelli esistenti

ove presenti con quelli a taglio termico € 1.500,00



• Sostituzione porte interne € 1.000,00

• Revisione impianto idrico con sostituzione di tubazioni ecc

€ 1.000,00

• Revisione impianto elettrico ecc € 1.500,00

• Collocazione di caldaia € 1.000,00

• Rifacimento di intonaco con coloriture € 1.000,00

Sommano le spese di manutenzione € 7.000,00

Si ha pertanto che il valore totale che ammonta a:

€ 60.750,00 - € 7.000,00 = € **53.750,00**

(dicono euro cinquantatremilasettecentocinquanta/00).

Mentre con il secondo metodo analitico per capitalizzazione dei redditi viene

così determinato:

$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$

Determinazione valore appartamento

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione nella zona in esame viene riscontrato per alloggi popolari in 200,00 € /mese per un complessivo di 2.400,00 €/anno. Da questo reddito lordo si dovranno detrarre le spese al fine di definire il reddito netto;

Nel caso di specie abbiamo le spese di gestione a cui dobbiamo aggiungere i tributi statali agevolati(cedolare secca) e comunali che si possono stimare per un totale di 28% di incidenza complessiva di spese sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € $(2.400,00+120,00) \times 28\% = 70,56$ €/anno

Reddito netto = € $(2.400,00+120,00) - 70,56 = € 2.449,44$ €/anno

adottando pertanto un saggio netto pari a 3.5%



$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$

$V_{\text{mercato}} = € 2.449,44 / 0.035 = € 69.984,00$

(dicono euro sessantanovemilanovecentoottantaquattro/00).

La sottoscritta visto i due valori ottenuti con i due metodi discordanti tra di loro ritiene di assumere un valore intermedio tra i due valori determinati ed

individua, pertanto, quale valore dell'appartamento al terzo piano

$(€ 69.984,00 + € 53.750,00) / 2 = € 61.867,00$

in C.T. € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00)

20. 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;

Per quanto accertato il bene oggetto di pignoramento è già diviso ubicato al terzo piano di un alloggio popolare di via Volturmo. Quindi il bene può essere venduto separatamente senza predisporre nessun frazionamento.

22. Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa in materia.

Il bene oggetto di pignoramento è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ma ne è sprovvisto e si provvederà a redigerlo.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Caltagirone lì 10/05/2019

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

(Geom. Nadia Speciale)


