

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 25/2023

Debitori

Mandataria

Creditore precedente

Relazione di stima sull'immobile sito a Scordia: fg. 12 – part. 638 sub 7.

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 25/2023, ha prestato il giuramento di rito il 22/03/2024.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sull'immobile pignorato sito a Scordia (CT):

- in via Enna n. 32, catastato al fg. 12 – part. 638 sub 7 di proprietà di [REDACTED], immobile libero;

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico.

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

- il giorno 22.05.2024 dalle ore 11:35 alle ore 12:00.

CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante l'accesso presso l'immobile 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:

l) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione, che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento, si attesta la seguente provenienza ventennale:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], [REDACTED] del 30/05/2012 rep.5554/4333, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 31/05/2012 al n. 22687 di formalità; favore: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. [REDACTED], [REDACTED], del 11/04/2005 rep. 6916/1463, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 21/04/2005 al n. 15633 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
  - Annotazione n. 1923 del 19/04/2012 (residuale risoluzione parziale) a rogito Notaio [REDACTED] del 07/02/2012 rep. 5254/4097. Le parti sciolgono la donazione sopra citata, talchè il signor [REDACTED] risulta essere ritornato nella piena proprietà e disponibilità degli immobili.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Catania, del 27/09/1971 rep. 55507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 05/10/1971 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 6/8 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/8 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED]

per i diritti di 1/8 di piena proprietà.

- II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati;
- III) il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto architetto ha provveduto all'acquisizione dello stesso (allegato n. 3). Dal certificato risulta che gli esecutati sono di stato libero a seguito di scioglimento di matrimonio con sentenza del tribunale ordinario di Caltagirone n. 142/2023, pertanto si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio con annotazioni a margine. Da tale certificato risulta che, al momento dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, gli esecutati erano coniugati in regime di separazione dei beni (allegato n.4).

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 architetto di provvedere:

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

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalle visure catastali (allegato n. 5), al:

- fg. 12 – part. 638 sub 7 (casa – cat. A/3, classe 6, vani 7,5, piano T-3-4, rendita euro 364,10) di proprietà di Blandini Giuseppina Monica.

L'immobile di cui al fg. 12 – part. 638 sub 7 confina a nord-est con via Enna, mentre a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest con gli 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.**

Il bene pignorato è un appartamento destinato a civile abitazione sito al piano piano terzo e al piano quarto di un edificio condominiale con cinque unità immobiliari. Esso si trova a Scordia in via Enna n. 32.

L'abitazione si sviluppa su due piani: piano terzo e piano quarto. Ad essa si accede tramite una scala condominiale che dal piano terra di via Enna n. 32 conduce all'appartamento che presenta un ingresso al piano terzo e un ingresso al piano quarto.

L'appartamento ha nove stanze, cinque al piano terzo e quattro al piano quarto con l'aggiunta di un vano adibito a pozzo luce. Come evidenziato nelle planimetrie dello stato di fatto (allegato 6), al terzo piano sono presenti un ingresso con funzione di disimpegno, due ripostigli, una camera da letto matrimoniale con affaccio su via Enna e un bagno. È presente un balcone con affaccio su via Enna. Al quarto piano, collegato al terzo piano tramite la scala condominiale, sono presenti un corridoio con funzione di disimpegno, una zona living/open space con funzione di sala pranzo e soggiorno, una cucina, un bagno e un vano con funzione di pozzo luce. È presente un balcone con affaccio su via Enna. I pavimenti sono in marmo al piano primo e in monocottura al piano secondo. Le pareti sono intonacate, mentre quelle del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre quelli interni sono in legno. Il soffitto è in latero-cemento intonacato. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Si sottolinea che nei soffitti del terzo piano, in corrispondenza della camera da letto e del ripostiglio adiacente, sono presenti delle gravi lesioni strutturali che hanno causato l'espulsione del copriferro della soletta in calcestruzzo armato, mentre il solaio latero-cementizio del bagno presenta dei problemi di sfondellamento,

motivo per il quale sono cadute estese porzione di intonaco (vedasi documentazione fotografica). Al quarto piano, seppur in maniera più lieve, sono presenti delle macchie di umidità nel solaio di copertura (in corrispondenza del soggiorno), mentre nel ballatoio sono presenti delle gravi lesioni strutturali che hanno causato l'espulsione del copriferro della soletta in c.a. Quanto evidenziato può compromettere la sicurezza dell'immobile.

La superficie interna calpestabile è pari a 108 mq, la superficie totale dei balconi è pari a 11 mq. La superficie commerciale è pari a 140 mq.

L'immobile confina a nord-est con via Enna, mentre a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest con gli immobili di altri proprietari.

- Catastalmente l'immobile è identificato dal fg. 12 – part. 638 sub 7 (casa – cat. A/3, classe 6, vani 7,5, piano T-3-4, rendita euro 364,10). Per quanto concerne le parti comuni è presente solo una scala condominiale pertanto, non essendo presente alcuna tabella millesimale, si ripartirà quest'ultima in quattro parti uguali.

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.**

Da ricerche effettuate presso il Comune di Scordia, la costruzione dello stabile risale a una data antecedente il 1967, tuttavia sono state effettuate delle opere abusive per le quali il Comune di Scordia ha rilasciato la Concessione edilizia in Sanatoria rep. 165 del 14/12/1989.

**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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Nell'immobile oggetto di pignoramento, rispetto al progetto approvato con la C.E. in sanatoria rep. 165 del 14/12/1989, sono state effettuate delle variazioni interne al quarto piano che riguardano la demolizione di un di un tramezzo divisorio nel bagno, la parziale demolizione di un tramezzo divisorio nella sala pranzo, la realizzazione di un'ulteriore parete divisoria per la creazione di un corridoio. Inoltre, come risulta dalle visure catastali, è stato effettuato un accorpamento di unità immobiliare senza il rilascio di alcun titolo abilitativo. Si dovrà presentare una CILA in sanatoria al Comune di Scordia, pagando una sanzione di euro 1000 per interventi già realizzati.

Gli oneri tecnici per la definizione della pratica amministrativa corrispondono ad € 500.

**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.**

L'immobile sito in via Enna n. 32 si trova in zona B2 del vigente strumento urbanistico comunale.

Trattandosi di edificio e non di terreno, 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.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta così catastato: casa per civile abitazione di tipo economico iscritta al fg. 12 – part. 638 sub 7.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente (allegato 6 e allegato 7) sono state effettuate delle variazioni al piano terzo che riguardano la trasformazione della cucina in ripostiglio, la creazione di una porta nella cucina al

piano quarto (erroneamente indicata come tinello) con accesso direttamente dalla scala condominiale.

Pertanto, le spese per oneri tecnici e tasse catastali per la variazione di cui sopra sono pari ad € 500.

**7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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 29/03/2023, l'esecutata era già intestataria dell'immobile in forza dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] del 30/05/2012 rep.5554/4333, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 31/05/2012 al n. 22687 di formalità.

L' esecutata è l'unica proprietaria dell'immobile pignorato.

**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 del bene pignorato è di seguito elencata:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], del 30/05/2012 rep.5554/4333, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 31/05/2012 al n. 22687 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. [REDACTED] del 11/04/2005 rep. 6916/1463, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 21/04/2005 al n. 15633 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
  - Annotazione n. 1923 del 19/04/2012 (residuale risoluzione parziale) a rogito Notaio [REDACTED] del 07/02/2012 rep. 5254/4097. Le parti sciogliono la donazione sopra citata, talchè il signor [REDACTED] risulta essere ritornato nella piena proprietà e disponibilità degli immobili.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], del 27/09/1971 rep. 55507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 05/10/1971 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.; contro: [REDACTED] per i diritti di 6/8 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/8 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/8 di piena proprietà.

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

- **Domanda giudiziale n. 44492 del 31/12/2010** Opposizione a donazione a favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], Pubblico Ufficiale : Tribunale di Caltagirone, in data 07/12/2010 rep. 2824.
- **Ipoteca volontaria n. 2289 del 31/05/2012** a favore: [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Roma, via A. Specchi, 16) e contro: [REDACTED];  
[REDACTED];  
per euro 115.080,00 di cui Euro 76.720,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], in data 30/05/2012 rep. 5555/4334.
- **Trascrizione di Pignoramento Immobiliare n. 19785 del 30/05/2023** favore: [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: -) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Caltagirone, in data 29/03/2023 rep. 180.

**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 del valore del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica. Le stime del valore dell'immobile è di seguito elencata:

- **Casa per civile abitazione di cui al fg. 12 – part. 638 sub 7**

Si assume il valore di 640 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 8) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 9), si ottiene un decremento percentuale del 4,90%. La superficie commerciale dell'immobile è di 140 mq. Il valore di stima è pari a:  $140 \times 640 \times (100\% - 4,90\%) = \text{€ } 85.209,60$ .

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 852,10 per cui il valore

dell'immobile è pari a € 84.357,50.

Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (compresi oneri tecnici) di € 1.500 ed € 500 per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 2.000. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 82.357,50, che si arrotonda ad € **82.500,00**.

**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**

Il lotto di vendita è unico ed è costituito solo dalla casa per civile abitazione.

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

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

L'immobile pignorato è posseduto al 100% dall'esecutata e la casa è attualmente libera. 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 allega la pianta dell'immobile (allegato 6), la planimetria catastale (allegato n. 7) e la documentazione fotografica (allegato n. 10).

**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 del lotto con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui è ubicato il bene pignorato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegato n. 11).

**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.**

L'immobile pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto è stato redatto l'APE (allegato n. 12).

**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. 13).

**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.**

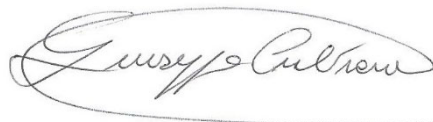
Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 16).

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

Militello V.C., 30.04.2024

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



Iscritto al n. 2560 dell'albo degli Architetti della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

certificato di stato civile – allegato n. 3

certificato di matrimonio- allegato n.4

visura catastale – allegato n. 5

planimetrie dello stato di fatto – allegato n. 6

planimetria catastale– allegato n. 7

Dati OMI – allegato n. 8

stima casa – allegato n. 9

foto – allegato 10

schema per il bando di vendita lotto 1 – allegato 11

APE- allegato 12

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 13

check list – allegato 14