

**STUDIO TECNICO
DOTT. SALVATORE CASCONI
AGRONOMO**

*Via Vittorio Emanuele n.17 - tel/fax 0933/22310 - 95041 Caltagirone -
email:salvatore.cascone@yahoo.it; pec:s.cascone@conafpec.it*

*Tribunale di Caltagirone
Procedura Esecutiva Immobiliare n.87/2017 R.G.E.
Banca Agricola Popolare di Ragusa. contro debitore esecutato.*

Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Caltagirone 08 giugno 2018

dott. agronomo Salvatore Cascone



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/2017 R.G.E. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni contro *debitore esecutato*.

I) **PREMESSA**

All'udienza del 21.02.2018, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agronomo Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265 e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 28.02.2018 ha prestato giuramento di rito accettando l'incarico.

Il C.T.U. previa comunicazione al creditore procedente a mezzo pec del 7.03.2018 e al *debitore esecutato* con lettera raccomandata a/r del 7.03.2018 (**all.1**), in data 13.03.2018 ha effettuato il sopralluogo (**all.2**).

Lo scrivente, esperite le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caltagirone, al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (**all.3**), e qui di seguito relaziona.

II) **ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO**

Con atto di precetto del 27.03.2017 " **La BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA** ... rappresentata e difesa ... Avv. Giovanni Russo ... premesso il contratto di finanziamento fondiario ... con il quale fu concesso mutuo ... per la somma di euro 70.000,00 ... A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dal contratto ... prestavano fideiussione ... fino all'importo di euro 93.500,00 ... a favore della parte mutuante ... Tutto ciò premesso, la Banca Agricola Popolare di Ragusa ... **INTIMA e fa PRECETTO** ... di pagare ... euro 64.565,34 oltre alle spese occorse e occorrente ...".

Con atto di pignoramento immobiliare del 6.06.2017 " **La BANCA AGRICOLA**

POPOLARE DI RAGUSA ... rappresentata e difesa ... avv. Giovanni Russo ... **DICHIARA di**



voler procedere al pignoramento immobiliare in danno ... Ciò in forza dell'atto di precetto notificato in data 19.05.2017, per la somma di euro 64.565,34, oltre alle spese occorse e occorrente ... A tal fine la Banca Agricola Popolare di Ragusa ... dichiara di voler sottoporre a pignoramento ... **fabbricato** sito in Caltagirone (CT) alla via Balatazze n.9. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Part. 502, Sub.8, Piano 2, int.4, scala E ... **vano garage** sito in Caltagirone (CT) alla via Balatazze n.11. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 110, Part. 502, Sub.1, Piano T, int.1, scala E ... con ogni diritto, accensione, accessorio e pertinenza ... tutto incluso e nulla escluso ...”.

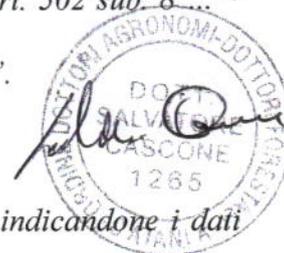
Con istanza di vendita “ ... avv. **Giovanni Russo**, procuratore ... della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA** ... **CHIEDE** che l'Ill.mo Sig. Giudice **adito Voglia** disponga ... la vendita dei beni pignorati ...”.



Con certificazione notarile del 18.08.2017 “ ... **Oggetto:** pignoramento notificato ... in data 14/06/2017 rep. 585 ... a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA** ... sui seguenti immobili: * proprietà superficiaria su abitazione ... nel Comune di Caltagirone in Catasto **fg.110, part. 502, sub.8** ... via Balatazze n.9 scala E interno 4 piano 2 * proprietà superficiaria su garage nel Comune di Caltagirone in Catasto **fg.110, part. 502, sub.1** ... scala E, interno 1, piano T ... via Balatazze N.11. La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone ... **CERTIFICA CHE** in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame ... si rilevano le seguenti provenienze e formalità ... gli immobili sono pervenuti per acquisto ... atto del 24/11/2008 notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone rep. 100015 trascritto il 27/11/2008 ai nn. 69231/43509 ... Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: **ISCRIZIONE N. 69232/15621 del 27/11/2008** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ... del 24/11/2008 ... rep. 100016 ... **TRASCRIZIONE N. 23094/1931 del 09/05/2012** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ... del 08/05/2012 ... rep. 102478 ... **TRASCRIZIONE N. 28360/21549 del 27/07/2017** verbale di pignoramento ... 14/06/2017 rep. 585 ... La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano CERTIFICA**



altresì che ... quanto oggetto della presente relazione, alla data del 27/07/2017, risulta essere così censito: * Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 110 part. 502 sub. 8... *
Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 110 part. 502 sub. 1 ...”.



III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'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 bene pignorato al *debitore esecutato*, rilevato dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.4**), è ubicato nel territorio di Caltagirone, **foglio 110:**

APPARTAMENTO part. 502, sub.8, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 99,00 m², rendita € 244,28, via Balatazze n.9, proprietà superficiaria;

GARAGE part. 502, sub.1, cat. C/6, classe 4, consistenza 13 m², sup. catastale 13,00 m², rendita € 45,65, via Balatazze n.11, proprietà superficiaria.

L'appartamento e il garage confinano per tre lati con spazio condominiale e dal quarto lato con proprietà di terzi.

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.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa così come i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno colpito quote di proprietà del *debitore esecutato*. Vi è corrispondenza tra l'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.

Le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, **foglio 110**



particella 502 sub. 8 (appartamento), della superficie catastale di m² 99,00 e **foglio 110 particella 502 sub. 1 (garage)**, della consistenza di m² 13,00, sono di proprietà superficiaria del *debitore esecutato* per 1/1, così come si evince dall'atto di compravendita, Dott. Gaetano Cammarata, Notaio in Caltagirone, del 24 novembre 2008, Repertorio n.100.015, Raccolta n.27998 (*all.5*).

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.

Il bene è pervenuto al *debitore esecutato* per atto di compravendita, Dott. Gaetano Cammarata, Notaio in Caltagirone, del 24 novembre 2008, Repertorio n.100.015, Raccolta n.27998. Il bene è pervenuto alla parte venditrice quanto alla particella 502 sub.8 (appartamento), in forza di successione legittima, trascritta il 23 agosto 2003 ai n.ri 34228/25110, alla de cuius era pervenuto per atto di compravendita Dott. Gaetano Cammarata, Notaio in Caltagirone, del 10 ottobre 1997, trascritto il 4 novembre 1997 ai n.ri 34476/26790; quanto alla part. 502 sub.1 (garage), in forza dell'atto di compravendita, Dott. Gaetano Cammarata, Notaio in Caltagirone, del 4 giugno 2003, trascritto il 20 giugno 2003 ai n.ri 24426/17979.

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 creditore procedente.

Nel fascicolo d'Ufficio è presente la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

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

Le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, **foglio 110 particella 502 sub. 8 (appartamento)**, della superficie catastale di m² 99,00 e **foglio 110 particella 502 sub. 1 (garage)**, della consistenza di m² 13,00, sono accatastate, così come indicato nell'atto di compravendita, Dott. Gaetano Cammarata, del 24 novembre 2008, art.7 " ... *la parte venditrice ... dichiara che le unità immobiliari ... insieme all'intero edificio in cui sono*



ricomprese, sono state costruite in forza della licenza edilizia n.45 del 29 aprile 1977 ...”

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

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 22 maggio 2018 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (**all.6**), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 27.11.2008, Reg. Part. 15621, Reg. Gen.69232 , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

ISCRIZIONE del 9.05.2012, Reg. Part. 1931, Reg. Gen.23094 , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE del 27.07.2017, Reg. Part.21549, Reg. Gen.28360, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Il compendio ricade in zona **B3 area residenziale pubbliche sature** del vigente Piano Regolatore del Comune di Caltagirone.

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 etc.). Il G.E. dà 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.

Trattasi di un appartamento, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Balatazze n.9. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura a tetto a quattro falde e area condominiale comune. I prospetti sono tinteggiati, il portone d'ingresso condominiale e le finestre del vano scala sono in metallo e vetro, la scala comune è in marmo con ringhiera in metallo. L'edificio non è provvisto di ascensore.



L'appartamento è posto al piano secondo ed ha accesso dalla scala comune da una porta blindata. L'immobile computa una superficie calpestabile di m^2 98,05 calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m^2 82,15. È composto da un vano soggiorno della superficie di m^2 20,12, un vano cucina della superficie di m^2 14,10, un vano wc della superficie di m^2 6,42, un vano letto della superficie di m^2 12,06, un vano letto della superficie di m^2 13,93, un vano bagno della superficie di m^2 8,58 e un corridoio della superficie di m^2 6,94.. Inoltre l'appartamento è dotato di due balconi della superficie di m^2 6,35 (balcone prospetto Nord) e m^2 10,27 (balcone prospetto Sud). L'appartamento ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è dotato di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di riscaldamento mediante caldaia e radiatori in alluminio, e nel vano letto è presente un climatizzatore. L'appartamento è abitato dalla famiglia del debitore *esecutato*.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (*all.7*). Una porzione del balcone posto a Nord (vano cucina) è stato accorpato all'appartamento attuando un ampliamento della superficie residenziale e la modifica del prospetto. Inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Il CTU ha redatto planimetria dello stato attuale dell'immobile (*all.8*).

Il garage è posto al piano terra ed ha accesso mediante saracinesca elettrica. Il box computa una superficie catastale di m^2 13,00 ed è costituito da un unico vano avente piano pavimentale in scaglia di marmo e pareti e soffitte provviste di intonaco. Il garage è utilizzato dalla famiglia del *debitore esecutato*.

Il garage si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (*all.9*).

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.

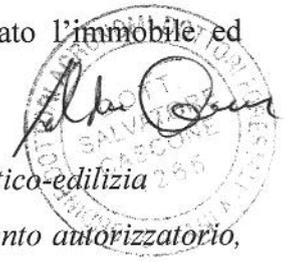
I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno identificato l'immobile ed hanno consentito la sua individuazione.

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.

Le unità immobiliari, in uno all'intero edificio in cui sono ricomprese, sono state costruite con licenza edilizia n.148 del 30 agosto 1974 ed in variante n. 45 del 29 aprile 1977 e successivo rilascio del certificato di abitabilità del 6 luglio 1979. In sede di sopralluogo è stato constatato che quanto rilevato in loco (appartamento) non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (**all.7**). Una porzione del balcone posto a Nord (vano cucina) è stato accorpato all'appartamento attuando un ampliamento della superficie residenziale e la modifica del prospetto. Inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Il CTU ha redatto planimetria dello stato attuale dell'immobile (**all.8**).

Le difformità sopra elencate necessitano di essere regolarizzate mediante la richiesta di un PDC (permesso di costruire) con conseguente versamento di diritti di segreteria e sanzioni. Inoltre è necessario presentare una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)** che è la procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici, comprensiva di aree scoperte e pertinenziali.

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 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.

Le unità immobiliari (abitazione e garage) sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistica e le opere realizzate nell'appartamento in difformità della concessione edilizia sono sanabili. Le somme da pagare a titolo di oblazione ammontano ad € 516,00, i diritti di segreteria da versare ammontano ad € 51,60 più n.2 marche da bollo da € 16,00 per la presentazione e il rilascio del permesso di costruire. Infine è necessario presentare una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)** che è la procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici, comprensiva di aree scoperte e pertinenziali. Le spese tecniche ammontano a € 2.000,00 circa.

13. verifichi 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.

Come si evince dall'atto di compravendita, il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene non è assoggettato a nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

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'esistenza di un giudizio in corso per rilascio.



I beni pignorati sono occupati dalla famiglia del *debitore esecutato*.

16. dica qualora 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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940, n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

L'immobile è pignorato per intero.

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a 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 (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

Trattasi di un appartamento, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Balatazze n.9. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura a quattro falde e area condominiale comune. I prospetti sono tinteggiati, il portone d'ingresso condominiale e le finestre del vano scala sono in metallo e vetro, la scala comune è in marmo con ringhiera in metallo. L'edificio non è provvisto di ascensore.

L'appartamento è posto al piano secondo ed ha accesso dalla scala comune da una porta blindata. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 98,05 calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e una superficie interna netta di m² 82,15. È composto da un vano soggiorno della superficie di m² 20,12, un vano cucina della superficie di m² 14,10, un vano wc della superficie di m² 6,42, un vano letto della superficie di m² 12,06, un vano letto della superficie di m² 13,93, un vano bagno della superficie di m² 8,58 e un corridoio della superficie di m² 6,94. Inoltre l'appartamento è dotato di due balconi della superficie di m² 6,35 (balcone prospetto Nord) e m² 10,27 (balcone prospetto Sud). L'appartamento ha piano pavimentale in



gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è dotato di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario, impianto di riscaldamento mediante caldaia e radiatori in alluminio, e nel vano letto è presente un climatizzatore. L'appartamento è abitato dalla famiglia del *debitore esecutato*.



L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco (appartamento) non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (**all.7**). Una porzione del balcone posto a Nord (vano cucina) è stato accorpato all'appartamento attuando un ampliamento della superficie residenziale e la modifica del prospetto. Inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Il CTU ha redatto planimetria dello stato attuale dell'immobile (**all.8**).

Il garage è posto al piano terra ed ha accesso mediante saracinesca elettrica. Il box computa una superficie catastale di m² 13,00 ed è costituito da un unico vano avente piano pavimentale in scaglia di marmo e pareti e soffitte provviste di intonaco. Il garage è utilizzato dalla famiglia del *debitore esecutato*.

Il garage si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (**all.9**).

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.

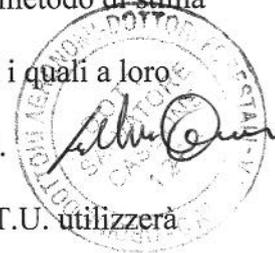
Il bene non è gravato da formalità, vincoli o oneri.

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

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza



comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.



Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. utilizzerà il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del compendio pignorato, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, le rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare del territorio di Caltagirone, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, la superficie coperta alla quale si aggiunge quella dei balconi computata al 50%.

Appartamento censito al Catasto Fabbricati, Comune di Caltagirone, **foglio 110, particella 502, sub.8**, superficie commerciale m² 98,05.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 550,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 98,05 superficie abitazione

m² (6,35 + 10,27) = m² 16,62 x 50% = m² 8,31 (superficie balconi)

m² (98,05 + 8,31) = m² 106,36 (superficie totale)

m² 106,36 x € 550,00 = **€ 58.498,00.**

Garage censito al Catasto Fabbricati, Comune di Caltagirone, **foglio 110, particella 502, sub.1**, superficie commerciale m² 13,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il garage si valuta a €/mq 450,00 per cui il più



probabile valore di mercato è:

$m^2 13,00 \times € 450,00 = € 5.850,00.$

Il valore complessivo del compendio pignorato ai *debitori esegutati* ammonta a:

$€ (58.498,00 + 5.850,00) = € 64.348,00.$

20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Lo scrivente C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale del compendio pignorato, ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto in quanto la richiesta di immobili nel mercato immobiliare del territorio del Calatino è orientata all'acquisto di appartamenti con garage che al solo appartamento.

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

Si allega alla presente elaborato fotografico composto da n.14 fotografie rappresentative dello stato dei luoghi (**all.3**) e planimetria catastale degli immobili (**all.7-9**).

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

A seguito di controllo presso il portale SIENRGIA "portale siciliano dell'energia", il CTU ha verificato che **l'appartamento** censito al Catasto Fabbricati, Comune di Caltagirone, **foglio 110, particella 502, sub.8**, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**all. n.10**), pertanto ha provveduto alla redazione Attestazione di Prestazione Energetica (**all.11**).

V) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n. 13 pagine e n.11 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali



chiarimenti e/o integrazioni.

- All.1, comunicazione inizio operazioni peritali
- All.2 verbale di sopralluogo;
- All.3, rilievo fotografico ;
- All.4, estratto mappa e visure catastali;
- All.5, atto di compravendita del 24 novembre 2008;
- All.6, ispezioni ipotecari telematiche del 22 maggio 2018;
- All.7, planimetria appartamento depositata in catasto;
- All.8 planimetria appartamento stato attuale;
- All.9 planimetria garage;
- All.10 consultazione portale energia;
- All.11 attestato prestazione energetica.

Caltagirone, 08 giugno 2018


dott. agronomo Salvatore Cascone

