

Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 63/2019
Giudice: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO**

CTU nominato in data 29/01/2021

Caltagirone, li 02/07/2021

Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalidro



INDICE

RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	7
Controlli preliminari A e B.....	7
Controllo preliminare C.....	8
QUESITO N. 1.....	8
QUESITO N. 2.....	9
QUESITO N. 3.....	14
QUESITO N. 4.....	14
QUESITO N. 5.....	15
QUESITO N. 6.....	15
QUESITO N. 7.....	16
QUESITO N. 8.....	16
QUESITO N. 9.....	16
QUESITO N. 10.....	22
QUESITO N. 11.....	23
QUESITO N. 12.....	23
QUESITO N. 13.....	23
QUESITO N. 14.....	23
QUESITO N. 15.....	23
QUESITO N. 16.....	23
QUESITO N. 17.....	24
CONCLUSIONI.....	24
ALLEGATI.....	25



RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 29/01/2021 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 63/19**, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima sottoponendo i seguenti quesiti:

Controllo della completezza della documentazione:

A. *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

B. *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

C. *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.



Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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, dica il CTU 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.

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.

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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.

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.



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.*

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

- a) *se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.*

L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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.*

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.*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 insolite. L'esperto deve procedere 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.), l'esperto deve:

- *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.).*

L'esperto 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.

In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

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.

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 alleggi 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.

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

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

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.

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.

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-

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 G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 03/02/2021 per il deposito della relazione scritta, oltre ad una proroga di giorni 30 al fine di consentire una migliore e più completa identificazione dell'immobile pignorato mediante acquisizione dell'atto di acquisto che viene riportato in Allegato 15.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere convocato le parti per mezzo di posta certificata e raccomandata A/R, la sottoscritta CTU ha eseguito un primo sopralluogo in data 03/05/2020 presso l'immobile pignorato alla presenza dei debitori esecutati che ne hanno consentito l'accesso e la completa ispezione. Il verbale viene riportato in Allegato 2.

In data 19/05/2021, previo il necessario preavviso alle parti, è stato effettuato un secondo accesso insieme al Custode. In quest'ultima occasione è stato redatto un'apposito verbale che si allega alla presente relazione di stima (Allegato 3).

In entrambe le occasioni, la sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate, la documentazione presente in atti e gli elaborati tecnici in precedenza acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Iudica.

La sottoscritta ha effettuato le necessarie visure catastali ed a ha esaminato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Controlli preliminari A e B

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:



*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

[...]

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

[...]

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Come verificabile esaminando la documentazione presente in atti, il creditore procedente ha prodotto una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/1998 redatta in data 22/07/2019 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, attestante le risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare relative al ventennio precedente la data del pignoramento.

La detta relazione notarile riporta i dati catastali attuali e quelli che in precedenza avevano individuato l'immobile pignorato.

Controllo preliminare C

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. [...]

Poiché non depositati, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile, di residenza ed il certificato di matrimonio dei debitori esegutati che risultano coniugati tra loro dal [REDACTED] ed in regime di comunione dei beni. I certificati anzidetti vengono allegati alla presente relazione (Allegato 14).

QUESITO N. 1

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:
all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Da quanto riscontrato in sede di soprallugo e dall'esame degli atti, il bene pignorato consiste in un immobile residenziale come di seguito riportato:

Abitazione di tipo economico in Castel di Iudica (CT), Cortile Motta n. 1, n. 2, n. 6, piano terra-piano primo e piano secondo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Iudica al **foglio 30, part. 147, sub 5**, (già particelle aggraffate 138 sub 1 e 147 sub 5 e prima ancora particelle aggraffate 106 sub 3 e 138 sub 1 e particelle aggraffate 106 sub 2 e 138) categoria **A/3**, classe 2, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 168, **superficie calpestabile mq 135 circa, superficie ballatoi mq 13 circa e superficie terrazza mq 36 circa, Rendita catastale Euro 454,48**, confinante a sud con la via Roma, a est con



Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

[REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] ed a nord con il Cortile Motta e



Figura 1 - Vista satellitare



Figura 2



Figura 3

Abitazione di tipo economico, Cortile Motta, 1-2-6, piano terra, primo e secondo - vista dalla via Roma e dal Cortile Motta

QUESITO N. 2

provveda l'esperto 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, dica il CTU 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 alloggio per **civile abitazione** che si compone di un vano a piano terreno con accesso indipendente e dal Cortile Motta, n. 4 vani e servizio adibito a zona notte al piano primo raggiungibile da un vano scala chiuso e con accesso dallo stesso Cortile Motta, n. 2 vani con servizio e ballatoio verandato e terrazza al piano secondo attualmente adibiti a cucina, disimpegno e bagno; infine è presente un piccolo locale di sgombero utilizzato come pollaio accessibile dal cortile interno ma separato strutturalmente dal resto del fabbricato, con strutture in muratura in pietrame e tetto in legno, cannocciato e coppi alla siciliana.

Lo stabile principale, che si attesta sulla pubblica via Roma ed a questa collegato mediante un passaggio sotto il fabbricato, ha strutture miste in muratura e cemento armato come il piano secondo realizzato in sopraelevazione rispetto ai primi due impalcati preesistenti; la copertura è in parte a terrazza ed in parte ad una falda inclinata. Le tompagnature sono in parte in muratura, in parte in laterizio forato ed ancora in blocchi di tufo; il secondo piano non ha l'intonaco esterno.

Gli infissi esterni del piano terra e piano primo sono in legno ed in alcuni casi in condizioni pessime, senza vetri e certamente da sostituire perché non in grado di fornire condizioni di confort abitativo adeguate; gli infissi del piano secondo in metallo non a taglio termico e vetro singolo e anch'essi in condizioni mediocri.

Gli infissi interni sono in legno di scarsa qualità e stato di conservazione, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo o ceramica smaltata non in perfetto stato; impianto elettrico ed idrico sanitario vetusti. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

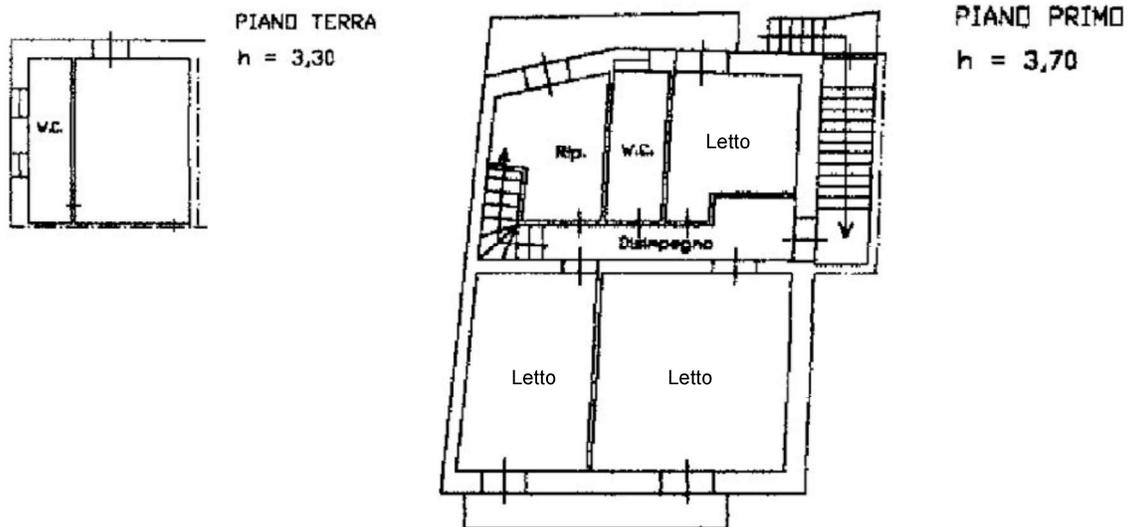
Le condizioni generali dello stabile sono nel complesso mediocri, con evidenti segni di infiltrazioni dal tetto di copertura e risalita di umidità; sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria sia di tipo strutturale che di riqualificazione dell'involucro opaco e trasparente, compreso il ripristino o in più parti la realizzazione dell'intonaco esterno.

Da quanto potuto appurare dalla scrivente, tenuto conto della tipologia costruttiva del piano terra e piano primo, certamente i due piani anzidetti sembrano essere stati edificati in data antecedente al 1967. Sono stati poi eseguiti lavori di modifica della distribuzione interna e recupero del sottotetto per la realizzazione del vano a secondo piano attualmente destinato a cucina tra il 1977 ed il 1981 come più dettagliatamente descritto in risposta al quesito n. 4.

Per quanto riguarda il locale di sgombero di mq 14 circa, non è stata trovata alcuna pratica urbanistica; di certo è stato edificato prima del 1967.

Infine non sono distinti catastalmente né sono noti alla scrivente millesimi di parti comuni.

Ai fini dell'imponibilità IVA, l'immobile di che trattasi rientra nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA** per i fabbricati ad uso abitativo.



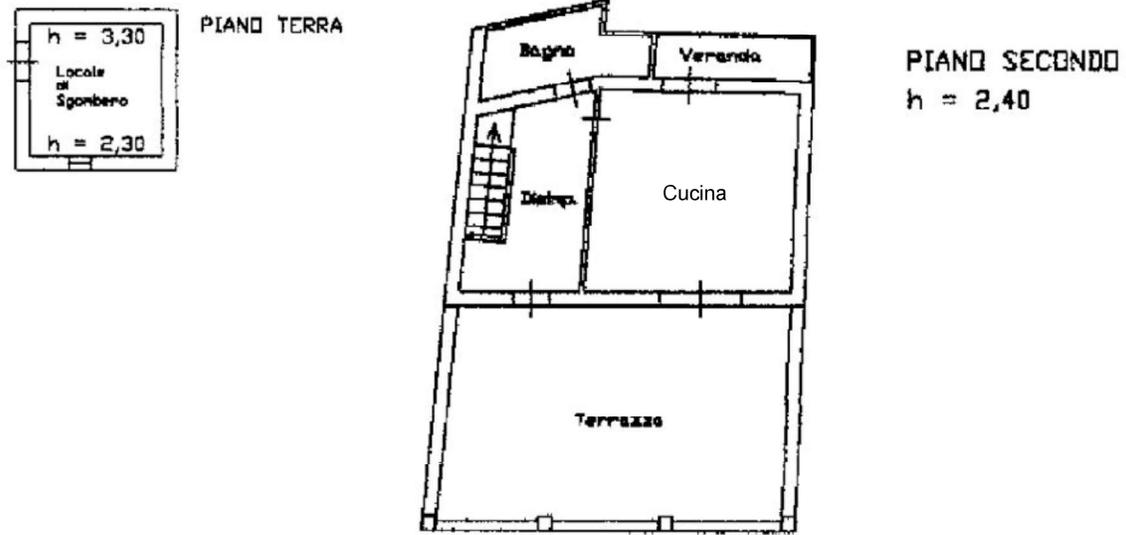


Figura 4 – Pianta dei piani dell'alloggio con destinazione d'uso dei vani



Figura 5 – Camera da letto al piano primo



Figura 6 – Seconda camera da letto al piano primo



Figura 7 – WC al piano primo



Figura 8 – Camera al piano primo (l'apertura senza infisso è stata occultata con un armadio)





Figura 9 – Corridoio al piano primo con scala per il piano secondo



Figura 10 – Disimpegno al piano secondo



Figura 11 – Cucina vista dalla terrazza al piano secondo



Figura 12 – Porzione di facciata con infisso del disimpegno al piano secondo





Figura 13 – Vano al piano terra



Figura 14 – Locale di sgombero/pollaio al piano terra



Figura 15 – Particolare del wc a piano terra



Figura 16 – Ingresso allo stabile dal Cortile Motta

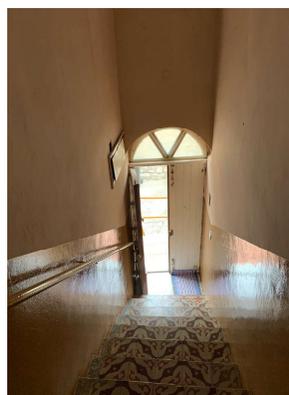


Figura 17 – Vista del vano scala dall'interno





Figura 18 – Particolare del WC al piano secondo

QUESITO N. 3

provveda l'esperto 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.

Come detto, tenuto conto della tipologia costruttiva, non avendo alcuna evidenza documentale, si può affermare che il bene, almeno per quello che riguarda il piano terra e piano primo, sia stato edificato intorno agli anni 40-50 del secolo scorso.

QUESITO N. 4

provveda l'esperto 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. [...]

Si rileva che il Comune di Castel di Iudica aveva autorizzato i lavori di diversa distribuzione interna del piano terra con la “Concessione per l'esecuzione dei lavori di Ammodernamento del fabbricato per civile abitazione,, n. prot. 1268 del 03/08/1977 (Allegato 7) e, successivamente, con la “Concessione per l'esecuzione dei lavori di sistemazione del vano al secondo piano del fabbricato,, n. prot. 376/1897 del 22/03/1980 (Allegato 8) si autorizzava il recupero del sottotetto per la realizzazione dell'attuale piano secondo e terrazza. Si evidenzia che negli elaborati grafici allegati a quest'ultima Concessione edilizia non compariva il ballatoio al piano secondo, attualmente verandato.

Infine è stata acquisita un'ultima Autorizzazione n. prot. 5621 del 16/11/1981 (Allegato 9) riguardante la “Modifica del prospetto e divisioni interne a piano terra,, relativa al vano a piano terra facente parte dell'immobile pignorato e **altro vano a cui si accede dalla Via Roma e che oggi risulta distinto catastalmente dal resto e non interessato dal pignoramento (in Catasto fabbricati al foglio 30, part. 147, sub 4) ma costituisce parte integrante del resto dell'immobile poiché ad esso direttamente collegato.**

Occorre rilevare che la copertura del vano a piano secondo adibito a cucina è oggi in difformità rispetto alla detta Concessione n. prot. 376/1897 del 22/03/1980 poiché inclinata e non piana come autorizzato. In considerazione di ciò, tenuto conto del fatto che l'attuale copertura



inclinata non offre garanzie di idoneità sismica, si riportano i costi di demolizione della copertura in risposta al quesito n. 9. L'incidenza dei costi di intonacatura, impermeabilizzazione, sostituzione di infissi, opere varie di manutenzione oltre altri parametri di stima sono stati considerati complessivamente nella determinazione del valore immobiliare e ne hanno determinato il suo deprezzamento (si veda il quesito n. 9).

Si rileva, inoltre, la presenza di una chiusura di veranda con strutture precarie non autorizzata per la quale occorre provvedere alla sanatoria ex art. 20 c. 3 L.R. 4/2003 per cui è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa; il computo di tale costo è riportato in risposta al quesito n. 9.

QUESITO N. 5

provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente CTU ha acquisito da parte del **Comune di Castel di Iudica** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 6) dal quale si rileva che il terreno identificato in Catasto al foglio 30, part. 147 ricade in **ZONA B – Area di completamento - del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con D.A. n. 40/DRU del 08/02/2011 le cui Norme di Attuazione sono le seguenti:

Indice volumetrico fondiario	mc/mq 3,00
Altezza massima edifici	m 10,50
Distanza minima dai confine del lotto	Nulla o m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	Nulla o m 10,00
Distanza dai confine stradali	E' consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale

QUESITO N. 6

provveda l'esperto 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. [...]

L'immobile pignorato risulta accatastato ed identificato in Catasto Fabbricati come segue:
Abitazione di tipo economico in Castel di Iudica (CT), Cortile Motta n. 1, n. 2, n. 6, piano terra-piano primo e piano secondo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Iudica al **foglio 30, part. 147, sub 5**, (già particelle aggraffate 138 sub 1 e 147 sub 5 e prima ancora particelle aggraffate 106 sub 3 e 138 sub 1 e particelle aggraffate 106 sub 2 e 138) categoria **A/3**, classe 2, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 168, **superficie calpestabile mq 135 circa, superficie ballatoi mq 13 circa e superficie terrazza mq 36 circa, Rendita catastale Euro 454,48.**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del wc a piano terra che attualmente risulta suddiviso in n. 2 piccoli vani e del vano adibito a cucina in cui l'apertura verso la veranda è leggermente spostata rispetto alla planimetria in atti.



Al fine della rettifica della planimetria catastale e della necessaria pratica urbanistica per diversa distribuzione interna si stima un costo pari a Euro 500,00 comprensivo di spese di accatastamento e compensi professionali. A quest'ultimo si deve aggiungere la sanzione amministrativa per intervento già realizzato pari a Euro 1.000,00.

QUESITO N. 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. [...]

Come descritto nella certificazione notarile ipocatastale in atti, all'atto di notifica del pignoramento, i debitori esecutato risultavano proprietari del bene pignorato (diritto di proprietà per l'immobile).

QUESITO N. 8

provveda l'esperto 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.

Sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento:

- **ISCRIZIONE NN. 31754/5713 del 27/05/2008**, nascente da atto di mutuo notaio Agosta Maria Caterina del 06/05/2008, repertorio numero 19701/6293. A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo (domicilio presso sede in Castel di Iudica Via Trieste, 9), contro i debitori esecutati
Mutuo di Euro 110.000,00 – durata 30 anni – Ipoteca di Euro 165.000,00
- **TRASCRIZIONE NN. 3796130825 del 26/07/2012**, nascente da verbale di pignoramento Uff. Giud. Tribunale di Catania sez. distaccata di Paternò del 10/07/2012 rep. 527
A favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma (domicilio Avv. Bongiaro Corso Italia, 172)
Contro i debitori esecutati
- **TRASCRIZIONE NN. 28573/21098 DEL 16/07/2019**, nascente da verbale di pignoramento Uff. Giud. Tribunale di Caltagirone del 04/06/2019 rep. 526
A favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano
Contro i debitori esecutati

L'immobile pignorato, inoltre, non risulta gravato da censo, livello o altri diritti. Inoltre, la scrivente non ha notizia di eventuali spese comuni e non pagate.

QUESITO N. 9

provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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. [...]

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo (per confronto diretto)**

Il valore di mercato del lotto è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2020, secondo semestre (Allegato 10), moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per frutto)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei detratti gli eventuali ulteriori deprezzamenti per costi rettifica catastale della diversa distribuzione interna, demolizione del tetto di copertura non sanabile, chiusura di veranda ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (residenziale), paragonabili a quelle dell'immobile in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

•



Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

LOTTO UNICO

Stima Fabricato per frutto	
Canone mensile - valore medio (1,1 €/mq x (135 + 49/2)) mq <i>I ballatoi e terrazza vengono conteggiati al 50%</i>	€ 175,45
Valori locazione €/mq x mese da Banca dati quotazioni imm. Anno 2020 semestre 2	•
Mensilità	12
Saggio Medio Commerciale	0,58%
Interessi sulla cauzione	€ 20,35
Reddito Padronale Lordo	€ 2.132,37
Quote di manutenzione	€ 213,24
Spese di amministrazione	€ 42,65
Sfitto ed inesigibilità	€ 42,65
Imu	
Rendita catastale	€ 454,48
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 477,20
Moltiplicatore catastale	160
Valore castale	€ 76.352,6
Aliquota Comune Castel di Iudica	4
	0,86%
Interessi di anticipazione	€ 656,63
	€ 2,77

Esecuzione Immobiliare R.G. Is. n. 63/19. RELAZIONE DI STIMA

pag 18 di 25

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	310,00	a
Valore locazione	2.105,40	b
Superficie Immobile (135 mq + 49/2 mq)	159,5 mq	c
Saggio = b / (a x c)	4,258%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	0,2	-0,852%
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	0,4	-1,703%
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0	0,000%
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,1	0,639%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	5	0,0
Età dell'edificio (+/-0,10%)	0,0	8
	0,0	0,341%
	1	0,043%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	0,0	3
	-0,128%	(1
Saggio di Capitalizzazione	2,597%	0)

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate)



Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

	€	
Spese di parte padronale	957,93	
	€	
Reddito Capitalizzabile (BF)	1.174,43	
		(10)
Saggio di Capitalizzazione	2,60%	
	€	
Valor Capitale	45.215,37	(11)

Stima Fabbriato per comparazione diretta

Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2020 sem. 2-valori medi
Comune di Castel di Iudica

Fonte Agenzia delle Entrate

ABITAZIONI DI TIPO
ECONOMICO

*Valore
€/mq

Superficie mq

ZONA BI- CENTRALE / NUCLEO STORICO

€ 310,00

159,50

€
49.445,00

Valor immobiliare

	€	
Valor medio tra a) e b)	47.330,18	

Deprezamenti

Accatastamento

Presentazione nuova planimetria catastale - Compensi professionali e oneri vari

-€
500,00

Costo di sanatoria chiusura di veranda: €/mq 25 x mq (3,50 x 1,10) = €/mq 25 x mq 3,85

-€
96,25

Sanzione amministrativa per diversa distribuzione interna

-€
1.000,00

Costi di demolizione tetto non sanabile

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 63/19 RELAZIONE DI STIMA

pag 19 di 25



Dott. Ing. Glene Sanalìro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Prezzario Regione Siciliana 2020

demolizione timpani in muratura 0,20 x 5,00 x 2,00/2 e parete frontale 0,20 x 8,00 x 2,00

Voce 21.1.5-demolizione di muratura a mano

n.	mc	€/mc
2	1	454,39
1	3,2	454,39

-908,78
-
1454,04
8

smontaggio copertura mq 5,05 x 8 = mq 40,40

Voce 21.1.19 Scoposizione di manto di tegole

n.	mq	€/mq
1	40,4	6,31

-254,924

smontaggio ordinata tetto mq 5,05 x 8 = mq 40,40

Voce 21.1.22 Scoposizione di grossa armatura di tetti

n.	mq	€/mq
1	40,4	18,05

-729,22

trasporto a rifiuto mc (2 + 40,4 x 0,20) = mc 10,08

Voce 21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche

n.	mc	€/mq
1	10,08	32,26

-325,18

oneri conferimento in discarica mc 10,08 x 1400 kg/mc =

n.	kg	€/kg
1	14112	0,009

-127,01

montaggio di ponteggio

Voce 26.1.1 Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici ... pr i primi 30 gg mq 8 x 6 = mq 48

n.	mq	€/mq
1	48	7,81

-374,88

smontaggio di ponteggio

Voce 26.1 Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1 mq 8 x 6 = mq 48

n.	mq	€/mq
1	48	3,58

-171,84

realizzazione di controsoffitto in cartongesso



Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Somma i deprezzamenti -€ 5.942,13 d)

Stima valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d) € 41.388,05

	€ 41.388,00
--	-------------

Valore immobiliare arrotondato

	€ 259,00
--	----------

Valore immobiliare per mq



Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2020 semestre 2
- 2
il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in bot decennali (Dic 2020)
- 3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate
- 4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)

$$\sum_0^1 ma = ma(12 + 6,5i)$$
- 5
quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture
- 6 Spese annue parti comuni
- 7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%
- 8 spese per tassa IMU
- 9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.
- 10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2020 secondo semestre) Si considera il valore massimo in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'immobile

QUESITO N. 10

Provveda l'esperto 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.

L'immobile pignorato costituisce un **lotto unico** poichè unità immobiliare autonoma ed unitariamente identificata in catasto e consiste in:

Abitazione di tipo economico in Castel di Iudica (CT), Cortile Motta n. 1, n. 2, n. 6, piano terra-piano primo e piano secondo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Iudica al **foglio 30, part. 147, sub 5**, (già particelle aggraffate 138 sub 1 e 147 sub 5 e prima ancora particelle aggraffate 106 sub 3 e 138 sub 1 e particelle aggraffate 106 sub 2 e 138) categoria **A/3**, classe 2, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 168, **superficie calpestabile mq 135 circa, superficie ballatoi mq 13 circa e superficie terrazza mq 36 circa, Rendita catastale Euro 454,48**, confinante a sud con la via Roma, a est con [REDACTED], a ovest con [REDACTED] ed a nord con il Cortile Motta e [REDACTED]

Valore commerciale **Euro 41.388,00**
(*diconsi euro quarantunomilatrecentoottantotto/00*).



QUESITO N. 11

Provveda l'esperto 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; [...]

L'immobile pignorato risulta, per quanto da loro riferito, occupato dai debitori eseguiti e

QUESITO N. 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare presso gli Uffici competenti, l'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La planimetria e l'estratto di mappa catastale vengono riportati in Allegato 5.

La documentazione fotografica dell'appartamento è consultabile in Allegato 11.

QUESITO N. 14

Provveda l'esperto 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.

La descrizione schematica del lotto secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita viene depositato in Allegato 13.

QUESITO N. 15

Provveda l'esperto 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, che consiste in un'alloggio a destinazione residenziale, è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

La sottoscritta CTU, iscritta nell'Elenco Regione Sicilia dei certificatori energetici al n° 15754, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si riporta in Allegato 12 insieme alla ricevuta di invio al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana ID: 800250.

QUESITO N. 16

Provveda l'esperto 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-

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali e ss.mm., senza l'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 17

Provveda l'esperto 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.

La sottoscritta CTU, di concerto con il custode che ha fornito il necessario ausilio tecnico-giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ha redatto la check list dei controlli eseguiti sulla documentazione che viene riportata, secondo lo specifico modello indicato dal Giudice dell'Esecuzione, in Allegato 13.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un'unica unità immobiliare indivisibile:

Abitazione di tipo economico in Castel di Iudica (CT), Cortile Motta n. 1, n. 2, n. 6, piano terra-piano primo e piano secondo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Iudica al **foglio 30, part. 147, sub 5**, (già particelle aggraffate 138 sub 1 e 147 sub 5 e prima ancora particelle aggraffate 106 sub 3 e 138 sub 1 e particelle aggraffate 106 sub 2 e 138) categoria **A/3**, classe 2, consistenza catastale vani 8, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 168, **superficie calpestabile mq 135 circa, superficie ballatoi mq 13 circa e superficie terrazza mq 36 circa, Rendita catastale Euro 454,48**, confinante a sud con la via Roma, a est con [REDACTED], a ovest con [REDACTED] ed a nord con il Cortile Motta e [REDACTED]

In stato di conservazione mediocre; necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti e dei ballatoi, è necessaria la sostituzione degli infissi interni ed esterni, vi è presenza di infiltrazioni dal tetto di copertura e risalita di umidità, le rifiniture generali sono scarse, impianti elettrico e idrico sanitario obsoleti, non è presente alcun impianto di riscaldamento; non del tutto conforme dal punto di vista urbanistico per diversa distribuzione interna, struttura di copertura abusiva e non sanabile, chiusura di veranda da sanare.

Valore immobiliare stimato: Euro 41.388,00
(diconsi euro quarantunomilatrecentoottantotto/00).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualunque chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:



ALLEGATI

- Allegato 1 Ricevute consegna convocazione parti sopralluogo;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 03 Maggio 2021;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo del 19 Maggio 2021;
- Allegato 4: Visura catastale storica;
- Allegato 5: Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 7: C.E. prot. n. 1268 del 3 Agosto 1977;
- Allegato 8: C.E. prot. n. 376/1897 del 22 Marzo 1980;
- Allegato 9: Autorizzazione prot. n. 5621 del 16 Novembre 1981;
- Allegato 10: OMI Banca dati 2020 semestre 2;
- Allegato 11: Documentazione fotografica;
- Allegato 12: APE e ricevuta invio al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana.
- Allegato 13: Descrizione schematica del lotto
- Allegato 14: Certificato di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori eseguiti
- Allegato 15: Copia Atto di compravendita immobiliare Rep. n. 19700 raccolta n. 6292 del 6 Maggio 2008

Caltagirone, li 02/07/2021

