

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 50/2023

Esecutati

Procedente

Procuratrice

Relazione di stima sull'immobile sito a Mineo: fg. 100– part. 311 sub 1.

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. 50/2023, ha prestato il giuramento di rito il 05/07/2024.

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 Mineo (CT):

- in via Sotto Blangiardi n. 12-14 catastato al fg. 100– part. 311 sub 1, di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], immobile attualmente non abitato dagli stessi;

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico. È stata concessa proroga di 90 giorni dalla data di accesso all'immobile.

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

- il giorno 27.12.2024 dalle ore 10:30 alle ore 11:50.

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 gli immobili 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 precedente 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 che:

- A [REDACTED], [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile sito a Mineo Foglio 100 Particella 311 Sub.1 è pervenuta per atto di compravendita del 15/11/2007 Numero di repertorio 19386/6764 Notaio [REDACTED] sede Palagonia (CT) trascritto il 16/11/2007 nn. 76125/44584 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- A [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{6}$  ciascuno della piena proprietà dell'immobile Mineo Foglio 100 Particella 311 sub 1 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] registrata il 08/06/2007 al Numero di repertorio 2/806 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 30/05/2013 ai nn. 29802/24341 devoluta per legge. N.B: risulta trascritta in data 04/08/2023 ai nn. 39404/29765 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in [REDACTED] del 15/11/2007 rep.n. 19386;
- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile proviene mediante atto di compravendita trascritto il 18/08/1966 ai n.n.

24319/29246.

- II) il creditore ha depositato solo l'estratto catastale storico ma non quello attuale (che il sottoscritto architetto ha provveduto ad acquisire), tuttavia nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- III) il creditore non ha depositato i certificati di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati, pertanto il sottoscritto architetto ha proceduto all'acquisizione degli stessi (allegati n. 3 e 4). Dagli stessi si evince che alla data di acquisto dell'immobile i debitori erano coniugati in comunione legale dei beni. Con sentenza del Tribunale di Caltagirone n.31/16, in data 03/02/2016 e in data 06/02/2016, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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 castali (allegato n. 5), al:

■ fg. 100 – part. 311-sub 1 (casa – cat. A/4, classe 3, vani 6,5, piani T-1-2, rendita euro 130,92) di proprietà dei signori ■

L'immobile di cui al fg. 100 part. 311- sub 1 confina a ovest con via Sotto Blangiardi, mentre a est, a sud e a nord 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 una casa per civile abitazione che si trova a Mineo in via Sotto Blangiardi n. 12-14.

L'abitazione si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo, piano secondo). Ad essa si accede tramite un ingresso posto al piano terra di via Sotto Blangiardi n. 12. La casa presenta al piano terra tre stanze: una stanza con affaccio su via Sotto Blangiardi, una camera da letto e un wc. Al piano primo sono presenti due stanze: una camera con affaccio su via Sotto Blangiardi e una stanza da pranzo. Al piano secondo sono presenti due stanze: un disimpegno e un wc. Dal pianerottolo del corpo scala si accede alla terrazza prospiciente la pubblica via, sulla quale sono presenti due volumi tecnici: uno con funzione di locale caldaia e uno come vano tecnico accessorio (allegato 6-planimetrie dello stato di fatto). I pavimenti sono in scaglie di marmo, il WC del piano terra ha le pareti rivestite in legno mentre quello del piano secondo ha le pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pareti delle altre stanze sono intonacate. Gli infissi di balconi e finestre sono in legno. La struttura è in muratura portante con solai in latero-cemento intonacato. Non esiste un impianto di riscaldamento. La superficie utile interna calpestabile è pari a 77 mq, mentre la superficie totale delle terrazze e balconi è pari a 14,30 mq, la superficie commerciale è pari a 124 mq.

L'immobile confina a ovest con via Sotto Blangiardi, mentre a est, a sud e a nord con gli immobili di altri proprietari. Catastalmente l'immobile è identificato dal fg. 100 – part. 311-sub 1 (casa – cat. A/4, classe 3, vani 6,5, piani T-1-2, rendita euro 130,92). Non sono presenti parti comuni in quanto trattasi di casa singola

indipendente.

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 la costruzione dell'immobile pignorato fu probabilmente iniziata prima della data del 02/09/1967. Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Mineo la C.E. in sanatoria n. 10575 del 20/10/2000 per la demolizione del tetto di copertura del 1° piano e sopraelevazione del secondo.

**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 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, verificarsi 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, verificarsi, 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, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificarsi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia**

**delle stesse.**

Nell'immobile pignorato sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di Mineo. In particolare, nel secondo piano sono stati realizzati due volumi tecnici, di cui uno con funzione di locale caldaia (allegato 6- planimetrie dello stato di fatto). Il locale caldaia presenta una superficie lorda di 2,67 mq e un'altezza lorda di 2,20 metri, mentre il secondo locale tecnico presenta una superficie lorda di 2,91 mq e un'altezza lorda di 2,10 metri. Dalle tecniche costruttive utilizzate, si presume che tali volumi siano coevi alla sopraelevazione del secondo piano sanato con la C.E. in sanatoria di cui al punto precedente.

Nelle N.T.A del vigente PRG del Comune di Mineo la costruzione di volumi tecnici non concorre al calcolo della volumetria e dell'altezza del fabbricato. Inoltre, data la ridotta dimensione degli stessi, la fattispecie rientra nelle tolleranze costruttive previste dal D.L. 69/2024 (cosiddetto "Salva Casa"), convertito in legge 105/2024 e recepito dinamicamente dalla Regione Siciliana (L.R 16/2016).

**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 Sotto Blangiardi n. 12-14 si trova in zona A (Centro Storico) del vigente strumento urbanistico.

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 iscritta al fg. 100 – part. 311 sub 1.

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. Per la casa la variazione che bisogna effettuare dal punto di vista catastale riguarda la realizzazione dei volumi tecnici. Le spese per oneri tecnici e tasse catastali sono pari ad € 700.

**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 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.

Alle date di notifica del pignoramento, il 09/06/2023 e il 16/06/2023, gli esecutati erano già intestatari degli immobili in forza dell'atto di compravendita del 15/11/2007 Numero di repertorio 19386/6764 Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 16/11/2007 nn. 76125/44584.

Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili pignorati.

**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 dei beni pignorati è di seguito elencata:

- A [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile sito a Mineo Foglio 100 Particella 311 Sub.1 è pervenuta per atto di compravendita del 15/11/2007 Numero di repertorio 19386/6764 Notaio [REDACTED] sede Palagonia (CT) trascritto il 16/11/2007 nn. 76125/44584 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];
- A [REDACTED], la quota pari a  $\frac{1}{6}$  ciascuno della piena proprietà dell'immobile Mineo Foglio 100 Particella 311 sub 1 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] registrata il 08/06/2007 al  
Numero di repertorio 2/806 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il  
30/05/2013 ai nn. 29802/24341 devoluta per legge. N.B: risulta trascritta in  
data 04/08/2023 ai nn. 39404/29765 accettazione tacita d'eredità  
nascente da atto in Notaio [REDACTED] del 15/11/2007 rep.n.  
19386;

- A [REDACTED] la proprietà dell'immobile  
proviene mediante atto di compravendita trascritto il 18/08/1966 ai n.n.  
24319/29246.

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

- **ISCRIZIONE NN. 76126/20197 del 16/11/2007** IPOTECA VOLONTARIA  
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del  
15/11/2007 Numero di repertorio 19387/6765 Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE  
DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA  
sede di Ragusa codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto  
RAGUSA VIALE EUROPA 65), contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 25.000,00 Totale € 37.500,00 Durata 20  
anni, grava su Mineo Foglio 100 Particella 311 sub 1;
- **TRASCRIZIONE NN. 35129/26597 del 17/07/2023** nascente da  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/06/2023 Numero di  
repertorio 471 emesso da UFF.LE GIUDIZ. UNEP TRIBUNALE DI  
CALTAGIRONE Sede Caltagirone (CT) a favore di BANCA AGRICOLA  
POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA'  
LIMITATA sede di Ragusa codice fiscale 00026870881 (Richiedente: avv.  
Mario Cataldi c.f. CLTMRA53B01C612J p.zza Municipio, 62 Belpasso),

CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] grava su Mineo

Foglio 100 Particella 311 sub 1.

**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 dei valori dei beni 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 foglio 100 – part. 311 sub 1

Si assume il valore di 520 €/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 37,30%. La superficie commerciale dell'immobile è di 124 mq.

Il valore di stima è pari a:  $124 \times 520 \times (100\% - 37,40\%) = € 40.428,96$ .

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 404,29 per cui il valore dell'immobile è pari a € 40.024,67. Vanno inoltre detratte le spese per variazione catastale e oneri tecnici di € 700. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 39.324,67, che si arrotonda ad **€ 39.300,00**.

**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 alleghi 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.**

Gli immobili pignorati sono posseduti al 100% dagli esecutati 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 dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono ubicati i beni pignorati, 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.**

Gli immobili pignorati sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti tre 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 14).

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., 20.02.2025

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



A handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Cultraro". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

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
- certificati di stato civile – allegato n. 3
- estratto di matrimonio- allegato n. 4
- visura catastale – allegato n. 5
- piante della casa – allegato n. 6
- planimetria catastale della casa – allegato n. 7
- quotazioni OMI – allegato n. 8

stima casa – allegato n. 9

foto – allegato 10

schema per il bando di vendita lotto 1 – allegato 11

APE casa – allegato 12

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 13

check list – allegato 14