

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. [REDACTED]

R.G.E. 13/2023

Esecutati [REDACTED]  
Procedente FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Relazione di stima sugli immobili siti a Caltagirone: fg. 87 – part. 237 sub. 14, part. 4355 sub. 1, sub. 2, sub. 3, part. 4356 sub. 2 e sub 3.

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], è stato nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 13/2023.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sugli immobili pignorati siti a Caltagirone (CT):

- in corso Vittorio Emanuele II n. 90, catastato al fg. 87 – part. 237 sub. 14, di proprietà della sig.ra [REDACTED];
- in via Celso n. 164, catastato al fg. 87 – part. 4355 sub. 1, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ ;
- in via Celso n. 162, catastato al fg. 87 – part. 4355 sub. 2, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ ;
- in via Celso n. 162, catastato al fg. 87 – part. 4355 sub. 3, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ ;
- in corso Vittorio Emanuele II n. 141, catastato al fg. 87 – part. 4356 sub. 2, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ ;
- in corso Vittorio Emanuele II n. 141, catastato al fg. 87 – part. 4356 sub. 3, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ .

Il sottoscritto insieme al suo collaboratore arch. [REDACTED] ha effettuato l'accesso il 24.07.2024 a partire dalle ore 9:00 e il 07.08.2024 a partire dalle ore 9:30.

CIÒ PREMESSO

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

#### RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere 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:

- I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2);
- II) il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico (allegato n. 2);
- III) le debentrici erano coniugate ma il creditore non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato, per cui è stato acquisito il certificato di matrimonio (allegato n. 3) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

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 ingegnere di provvedere:

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

I beni pignorati si trovano a Caltagirone e sono catastati al:

- fg. 87 – part. 237 sub. 14 (laboratorio – cat. C/3, consistenza 9 mq, piano T);
- fg. 87 – part. 4355 sub. 1 (locale deposito – cat. C/2, consistenza 42 mq, piano T);
- fg. 87 – part. 4355 sub. 2 (casa per civile abitazione – cat. A/4, consistenza vani 5);
- fg. 87 – part. 4355 sub. 3 (casa per civile abitazione – cat. A/4, consistenza vani 3,5, piano 1°);

- fg. 87 – part. 4356 sub. 2 (area urbana – cat. F/1);
- fg. 87 – part. 4356 sub. 3 (area urbana – cat. F/1, consistenza 90 mq);

Gli immobili catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, 2 e 3 sono diruti (si vedano le foto n. 1 e 2 – allegato n. 4).

**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 catastato al fg. 87 part. 237 sub. 14 è un locale adibito a laboratorio ed è inserito al piano terra di un edificio. Al laboratorio si accede dal n. 90 del corso Vittorio Emanuele II. L'immobile ha un solo vano ed un wc. La porta di accesso è costituita da un telaio in acciaio che racchiude una vetrata. Il pavimento è in piastrelle di cemento. Le pareti ed il soffitto sono intonacati. Il locale wc ha un gabinetto ed un pilozzo. Le pareti sono rivestite da ceramica. La superficie calpestabile è di 16,69 mq.

I beni catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, 2 e 3 che erano rispettivamente un locale deposito e due case per civile abitazione, siti in via Celso n. 164 e 162, risultato crollati. Si notano solamente alcuni muri.

I beni catastati al fg. 87 part. 4356 sub. 2 e sub. 3 costituiscono delle aree urbane libere che si trovano nel centro storico di Caltagirone. Ad esse si accede dal numero civico 141 di corso Vittorio Emanuele II, attraversando un cortile

condominiale. Le due aree sono confinanti tra loro. Sulla loro superficie vi sono alcune piante e delle erbacce. Le aree tramite una ringhiera si affacciano su via Celso, rispetto alla quale sono sopraelevate. Inoltre dette aree confinano con i tre immobili diruti. La superficie complessiva è di 170 mq

Riguardo all'assoggettamento della vendita degli immobili all'IVA, si può affermare che non è dovuta, in quanto si tratta di immobili non costruiti dagli esecutari che non sono imprese di costruzioni.

**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.**

La costruzione dell'immobile adibito a laboratorio, catastato al fg. 87 part. 237 sub. 14, fu iniziata prima del 2 settembre 1967, come si evince dalla planimetria catastale (allegato n. 7), la cui redazione è antecedente a tale data, mentre per gli immobili catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, 2 e 3 la cosa non ha alcuna rilevanza in quanto sono diruti.

**4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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, 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.**

Come già detto al punto 3 l'immobile adibito a laboratorio fu iniziato prima del 1967.

**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.**

Per i fabbricati non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Le aree urbane, catastate al fg. 87 part. 4356 sub. 2 e 3, si trovano in centro storico e nello specifico nella zona A2.1 del P.R.G., ove non è permessa alcuna edificazione.

**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.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano catastati come elencato al punto 1 e corrispondono perfettamente a quanto elencato nell'atto di pignoramento. Inoltre, nella planimetria catastale del laboratorio (fg. 87 part. 237 sub. 14) non è indicato il locale WC, per cui bisogna effettuare una variazione planimetrica catastale, con una spesa tecnica di € 500, mentre per gli immobili diruti è necessario variare la destinazione catastale da classe C/2 ed A/4 a F/2 (edifici collabenti), con una spesa tecniche di € 500, escluso IVA e cassa di previdenza.

**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.

Alla data di notifica del pignoramento, il 20/01/2023, le esecutate erano già intestatarie dei beni pignorati per i seguenti atti pubblici:

- per [REDACTED] in forza dell'atto pubblico redatto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED];
- per [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] il [REDACTED] rep. [REDACTED].

**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.**

Le provenienze dei beni pignorati sono di seguito elencate.

L'immobile catastato al fg. 87 part. 237 sub. 14:

- a [REDACTED], in regime di separazione dei beni, pervenne per atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] in data 18/11/2003 rep. 149/67, trascritto lo 04/12/2003 ai nn. 49357/34844, da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], la proprietà con quota di 2/12, a [REDACTED], la proprietà con quota di 4/12, era pervenuta per successione di [REDACTED];
- a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] la quota di 3/36 di proprietà era pervenuta per successione di [REDACTED]. Si segnala per l'immobile di cui sopra l'accettazione di eredità con beneficio di inventario del 27/01/1997, numero rep. 7/97 della Pretura Circondariale di Catania, trascritta ai nn. 4086/3393 a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] la quota di 15/108 di piena proprietà era pervenuta per successione di [REDACTED].

Gli immobili catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1 e sub. 3 pervennero:

- a [REDACTED], la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], la quota di ½ di proprietà, per atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] il 26/05/2004, num. rep. 89729/24012, trascritto il 23/06/2004 ai nn. 32787/21099, da potere di [REDACTED];
- a [REDACTED], la quota intera della proprietà, per atto di divisione dell'eredità, redatto dal notaio [REDACTED] il 27/08/1971, num. rep. 3159, trascritto l'11/11/1971 ai nn. 40632/33121, da potere di [REDACTED].

L'immobile catastato al fg. 87 part. 4355 sub. 2 pervenne:

- a [REDACTED], la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], la quota di ½ di proprietà, per atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] il 26/05/2004, num. rep. 89729/24012, trascritto il 23/06/2004 ai nn. 32788/21100, da potere di [REDACTED]. In riferimento alla provenienza in capo alla sig.ra [REDACTED] non si rilevano ulteriori formalità nel ventennio preso in esame.

L'immobile catastato al fg. 87 part. 4356 sub. 2 pervenne:

- a [REDACTED], la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], la quota di ½ di proprietà, per atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] il 26/05/2004, num. rep. 89729/24012, trascritto il 23/06/2004 ai nn. 32788/21101, da potere di [REDACTED];
- a [REDACTED], la quota di ½ ciascuno, per atto di compravendita, redatto dal notaio [REDACTED] il 21/01/1982, trascritto il 20/01/1982 ai nn. 2802/2419, da potere [REDACTED].

L'immobile catastato al fg. 87 part. 4356 sub. 3 pervenne:

- a [REDACTED], la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], la quota di ½ di proprietà, per atto di

compravendita redatto dal notaio [REDACTED] il 26/05/2004, num. rep. 89729/24012, trascritto il 23/06/2004 ai nn. 32788/21100, da potere di [REDACTED]. In riferimento alla provenienza in capo alla sig.ra [REDACTED] non si rilevano ulteriori formalità nel ventennio preso in esame.

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

- Ipoteca legale iscritta ai nn. 59519/16257 del 13/08/2007, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 30/05/2007, numero di repertorio 103001/2007, emessa da SERIT SICILIA s.p.a. sede Catania, a favore di SERIT SICILIA s.p.a., sede di Catania (cod. fisc.: 04739330829), contro [REDACTED], per il capitale di 32.643,33 € e un totale di 71.287,06 €, sugli immobili siti nel Comune di Caltagirone e catastati al fg. 87 part. 4311 sub. 1, part. 4312 sub. 2, part. 4355 sub. 1, sub. 2 e sub. 3;

- Ipoteca iscritta ai nn. 44976/8809 del 22/07/2008, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 14/11/2007, numero di repertorio 215791/2007, emessa da SERIT SICILIA s.p.a. Agente della Riscossione sede Catania, a favore di SERIT SICILIA s.p.a. Agente della Riscossione (cod. fisc.: 00833920150) sede di Catania, contro [REDACTED], per il capitale di 18.113,39 € e un totale di 36.226,78 €, sugli immobili siti nel Comune di Caltagirone e catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, part. 4356 sub. 2 e sub. 3;

- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 8706/950 dello 01/03/2022, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 19/03/2011, rep. n. 91/2021, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede a Milano, contro [REDACTED], per il capitale di € 260.000 e totale € 150.000, sopra gli immobili catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, sub. 2, sub. 3, part. 4356 sub. 2, sub. 3, part. 237 sub. 14;

- Verbale di pignoramento immobili del 20/01/2023, rep. num. 65 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto ai nn. 5587/4254 dello 07/02/2023, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. con sede a Milano e contro

\_\_\_\_\_, sopra gli immobili catastati al fg. 87 part. 4355 sub. 1, sub. 2, sub. 3, part. 4356 sub. 2, sub. 3, part. 237 sub. 14.

**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.

Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

- Laboratorio, fg. 87 part. 237 sub. 14, piano terra

a) *Stima col metodo sintetico*

Si assume il valore medio di 575 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 12). La superficie commerciale dell'immobile è di 16,45 mq. Il valore di stima è pari a:  $16,45 \times 575 = € 9.459$ . A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 189, per cui il valore dell'immobile è pari a € 9.270. Si dovrà detrarre inoltre la spesa per variazione catastale di € 500, per cui il valore del laboratorio è di 8.770, che si arrotonda ad **€ 8.800**.

- Edificio diruto, fg. 87 part. 4355 sub. 1, sub. 2 e sub. 3

a) *Stima col metodo sintetico*

Poiché gli immobili sono crollati, verrà calcolato solo il valore dell'area di sedime, il cui potenziale edificatorio dovrà essere equivalente all'edificio crollato e con le stesse caratteristiche architettoniche, in quanto l'area si trova in centro storico.

L'area di sedime è di 120 mq. Poiché i piani dell'edificio crollato erano due (piano terra e primo), il potenziale edificatorio è di 240 mq. Nella zona in cui si trovano gli immobili si ha un valore di 750 €/mq (dato rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per destinazione abitazione – allegato n. 13). Il valore di un ipotetico edificio costruito in zona è di 180.000 (ottenuto da  $240 \times 750$ ). In generale l'incidenza del terreno su cui sorge una costruzione è pari al 20% del valore complessivo dell'edificio, per cui si ha un valore dell'area di sedime pari a 36.000 € (ottenuta da  $180.000 \times 20\%$ ). A questa somma vanno detratte le spese per

la demolizione dei resti del fabbricato crollato. Il volume del fabbricato prima del crollo era di circa 1440 mc (120 mq x 6 m), considerando un'altezza media di 3 m per interpiano. In effetti attualmente i resti di fabbricato sono circa il terzo di tale volume, ovvero 480 mq. Dal Prezzario Regionale siciliano vigente si rileva per la demolizione un costo di 17,54 €/mc e quindi la spesa per la demolizione dei resti del fabbricato è di € 8.419, a cui si aggiunge la somma di € 2.000 per trasporto ed oneri a discarica.

In definitiva l'area di sedime ha un valore di € 25.581 (ottenuta da 36.000 € - 8.419 € - 2.000 €). A questa somma vanno detratte le spese per variazione catastale di € 500, per cui il valore definitivo è di € 25.081, che si arrotonda ad **€ 25.000**.

- Aree urbane, di cui al fg. 87 part. 4356 sub. 2 e sub. 3.

Le aree urbane si trovano in centro storico, ove non è permessa nuova edificazione. Poiché esse sono limitrofe al fabbricato diruto, queste si possono considerare pertinenze dell'ipotetico edificio che può essere edificato nell'area di sedime.

La superficie complessiva di tali aree è di 170 mq. Le superfici di queste tipologie di pertinenze si sommano alla superficie del fabbricato ragguagliandole nel seguente modo: si considera il 35% dei primi 25 mq e poi il 10% della superficie oltre i 25 mq. Quindi la superficie ragguagliata delle aree in questione è di 23,25 mq (calcolata in questo modo:  $25 \times 35\% + (170 - 25) \times 10\%$ ). Pertanto il valore delle aree è di 17.438 € (ottenuta da 23,25 mq x 750 €/mq), che si arrotonda ad **€ 17.500**.

**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 primo lotto di vendita è costituito dal laboratorio, catastato al fg. 87 part.

237 sub. 14.

Il secondo è costituito dall'area di sedime del fabbricato diruto (catastato al fg. 87 part. 4355 sub. 1, sub. 2 e sub. 3) e dalle aree urbane (catastate al fg. 87 part. 4356 sub. 2 e sub. 3), che si possono considerare pertinenze del fabbricato che si può ricostruire.

**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.**

Gli immobili pignorati sono posseduti al 100% dalle esecutate e non sono occupati.

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 allegano la pianta del laboratorio (allegato n. 5) e delle aree urbane (allegato n. 6), le planimetrie catastali (allegato n. 7) e la documentazione fotografica (allegato n. 4).

**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. 8).

**15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.**

L'unico immobile soggetto alla normativa sulla certificazione energetica è il laboratorio (catastato al fg. 87 part. 237 sub. 14) e pertanto è stato redatto un APE (allegato n. 9).

**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. 10).

**17) Ad allegare altresì 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, 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. 11)

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

Militello V.C., 18.09.2024

L'esperto stimatore

Dott. ing. Aldo Cultraro



*Aldo Cultraro*

Isritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

certificati di matrimonio – allegato n. 3

foto – allegato n. 4

pianta laboratorio – allegato n. 5

pianta aree urbane – allegato n. 6

planimetrie catastali – allegato n. 7

schema del bando di vendita – allegato n. 8

APE – allegato n. 9

perizia di stima con protezione dati personali – allegato n. 10

check list - allegato n. 11

OMI laboratorio – allegato n. 12

OMI residenziale – allegato n. 13