

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 26/21**

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO

CTU nominato in data 31/10/2023

Caltagirone, li 13/05/2024

Il CTU

f.to dott. ing. Glene Sanalidro

Sanalidro
Glene
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Catania
Ingegnere
13.05.2024
14:07:58
GMT+00:00



INDICE

RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	8
Controlli preliminari A e B.....	8
Controllo preliminare C	9
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	11
QUESITO N. 3	17
QUESITO N. 4	17
QUESITO N. 5	18
QUESITO N. 6	19
QUESITO N. 7	19
QUESITO N. 8	20
QUESITO N. 9	20
QUESITO N. 10	26
QUESITO N. 11	26
QUESITO N. 12	26
QUESITO N. 13	26
QUESITO N. 14	27
QUESITO N. 15	27
QUESITO N. 16	27
QUESITO N. 17	28
CONCLUSIONI.....	28
ALLEGATI.....	29

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 31/10/2023 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 26/21**, 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 specifichi 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 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.

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 insolute. 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 06/11/2023, oltre successive proroghe di 60 e ulteriori 10 giorni, a causa delle difficoltà nel reperimento di atti presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone che, in risposta alla necessaria istanza di accesso agli atti da parte della sottoscritta, ha infine formalizzato l'esistenza di atti relativi a commissioni edilizie che però "non risultano essere presenti nei nostri archivi,, (si veda Allegato 9).

La sottoscritta ha comunque provveduto ad acquisire copia di ulteriori titoli abilitativi urbanistici relativi al fabbricato in cui ricade il bene pignorato custoditi presso uno studio tecnico privato che, a suo tempo, ne aveva curato la progettazione e la presentazione al Comune; questi ultimi atti sono stati presi in considerazione perché rappresentano evidenza della legittimità e della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento come più ampiamente motivato in risposta al Quesito n. 2.

Entro i termini sopra indicati, la sottoscritta, pertanto, si impegna ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito della convocazione per mezzo di raccomandata A/R effettuata dal custode giudiziario (si veda Allegato 1), la sottoscritta CTU ha effettuato il sopralluogo in data 10/01/2024 al fine di ispezionare l'immobile oggetto della procedura di che trattasi alla presenza dei debitori esecutati ed allo stesso custode. Il verbale viene riportato in Allegato 2.

I debitori esecutati hanno consentito l'accesso e la completa ispezione del bene pignorato.

La sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate.

Ha, inoltre, 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.

Infine, sono stati acquisiti alcuni atti presso il Comune di Caltagirone e, come detto, in parte forniti in copia da un professionista privato (i quali atti non vengono utilizzati come documentazione ufficiale nella presente relazione ma sono stati necessari a verificarne l'esistenza e ad individuarli nel registro ufficiale delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Caltagirone).

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.

Il creditore procedente ha depositato, oltre alle risultanze della ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, una RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE redatta in data 20/04/2021 dal Notaio Elio Bergamo, il quale certifica la continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell'art. 2650 C.C. e correlati, attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

La detta relazione notarile riporta i dati catastali attuali dell'immobile pignorato nonché la sua precedente identificazione catastale.

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 prodotti del creditore, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati che risultano coniugati tra di loro in regime di separazione legale dei beni a decorrere dalla data del matrimonio (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 sopralluogo e dall'esame degli atti acquisiti, il bene pignorato

consiste in un locale seminterrato, accatastato al catasto fabbricati con destinazione d'uso commerciale, come di seguito riportato:

Negoziò in Caltagirone (CT), Via Circonvallazione, 338/B piano S1, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 88, part. 285, sub. 9**, ex part.IIa 285 sub.5, categoria **C/1**, classe 4, consistenza catastale **mq 208**, superficie catastale totale **mq 253**, **Rendita catastale Euro 2.578,15**, con accesso carrabile dalla via Circonvallazione da scivola di proprietà sul lato ovest del fabbricato, confinante ad ovest con la detta scivola e con vano caldaia, a nord con terrapieno sotto la stessa via Circonvallazione, a sud con la via Altobasso San Luigi.

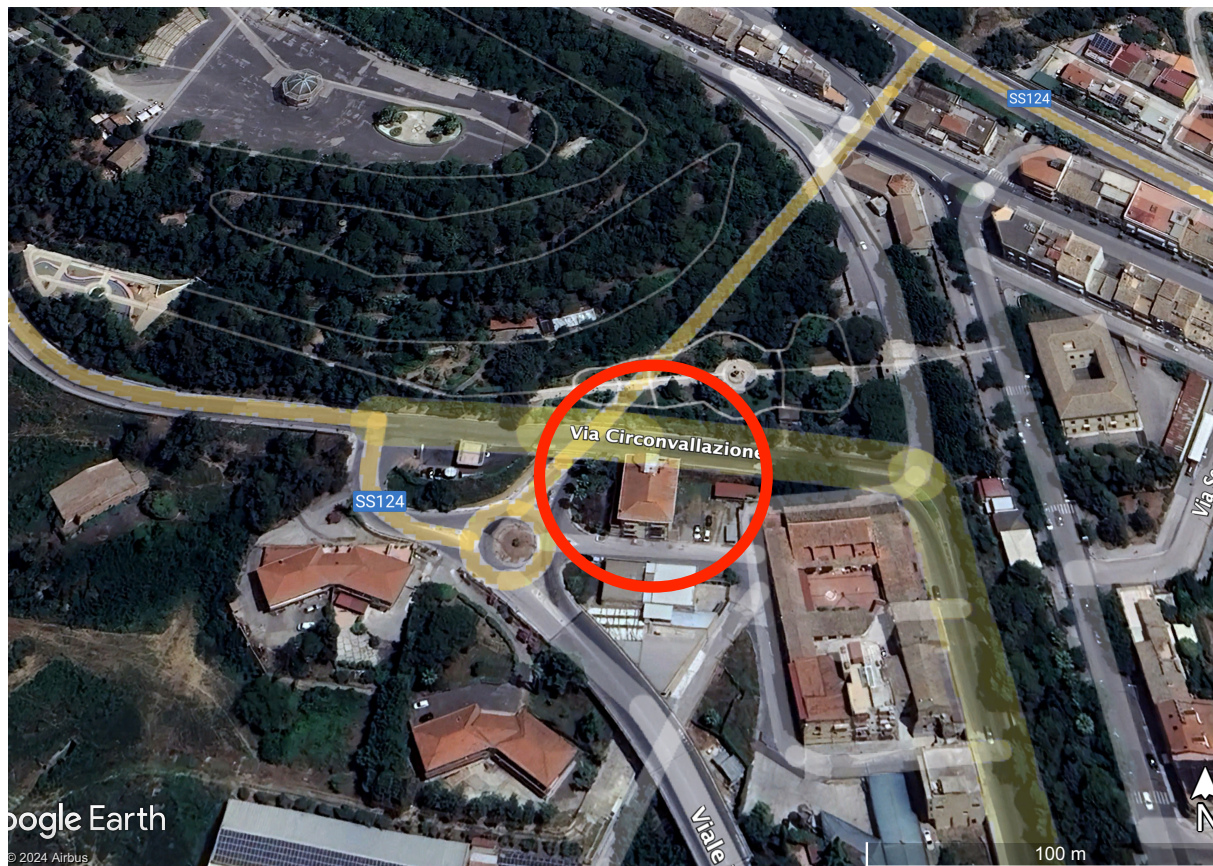


Figura 1 - Vista satellitare



Figura 2



Figura 3

Locale seminterrato, via Circonvallazione, 338/B, piano S1 - vista dalla via Altobasso San Luigi e scivola di ingresso sulla Via Circonvallazione

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 si trova al piano seminterrato-S1 di un fabbricato a cinque elevazioni, di cui due seminterrate e tre fuori terra. Lo stabile è stato edificato con strutture portanti in muratura e cemento armato a seguito del progetto approvato con Nulla Osta esecuzione lavori edili del 30 Agosto 1968 e successive varianti di cui alle commissioni edilizie del 20/11/1968 e 04/03/1970 (Allegato 7). Di queste ultime concessioni per l'esecuzione di lavori edili non è stato possibile acquisire tutti gli allegati, relazioni tecniche ed elaborati grafici, come da riscontro del Comune di Caltagirone prot. n. 15741 del 23/03/2024 (Allegato 9).

In data 23/03/1970, è stata autorizzata l'abitabilità dell'intero stabile (Allegato 10) ed in particolare: "della casa di nuova costruzione, ..., composta di N. 2 magazzini in Via

Circonvallazione s.n.; N. 2 appartamenti a 1° piano di 4 vani ed accessori; **un magazzino-seminterrato con ingresso in Via Circonvallazione**; N. 2 magazzini a p.t. con ingresso dalla strada privata e Altobasso S. Luigi.

Successivamente, a seguito delle Concessioni Edilizie n. 176-1993 e successiva variante n. 37-1995 (annotate nel registro delle concessioni edilizie del Comune di Caltagirone ma di cui la sottoscritta non ha acquisito ufficialmente alcun documento se non alcune copie digitali di documenti ufficiali forniti da uno studio tecnico privato che a suo tempo aveva curato la progettazione), il detto fabbricato è stato ampliato in sopraelevazione. Quanto acquisito viene riportato in Allegato 11.

Si ritiene di menzionare queste ultime Concessioni Edilizie perché gli elaborati grafici ad esse allegati, in particolare i prospetti e le sezioni, rappresentano evidenza della legittimità e della consistenza (sviluppo lineare ed altezza interna) dell'unità immobiliare al piano seminterrato 1 oggetto di pignoramento.

Ai fini dell'imponibilità IVA, esso rientra nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA** né trattasi di impresa costruttrice entro i 5 anni dalla conclusione dei lavori.

Descrizione del bene:

Unità immobiliare in Caltagirone (CT), Via Circonvallazione, 338/B piano S1, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 88, part. 285, sub. 9**, ex part.lla 285 sub.5, categoria **C/1**, classe 4, consistenza catastale **mq 208**, superficie catastale totale **mq 253**, **Rendita catastale Euro 2.578,15**, con accesso carrabile dalla via Circonvallazione da scivola di proprietà sul lato ovest del fabbricato, prospiciente a nord verso terrapieno sotto la stessa via Circonvallazione, con affaccio a sud sulla via Altobasso San Luigi.

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

L'unità immobiliare di che trattasi, si trova al piano seminterrato 1 di un fabbricato in muratura e cordoli in c.a., solai in latero-cemento, realizzato probabilmente per suddivisione di un originario unico locale seminterrato a doppia altezza, a destinazione originaria magazzino, arbitrariamente accatastato come locale commerciale (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/11/2004) senza alcuna autorizzazione urbanistica, con altezza utile interna di m 2,70.

Ad esso si accede attraverso una scivola pertinenziale posta su un terrapieno che dalla quota stradale della via Circonvallazione porta al vano seminterrato; sulla detta scivola si apre un'ampio

ingresso dotato di portone scorrevole; all'interno si trova un vano principale dotato di n. 2 aperture con portafinestra e piccoli ballatoi sulla via Altobasso San Luigi e, sul lato opposto, verso un'intercapedine tra il fabbricato ed il terrapieno sotto la via Circonvallazione, vi sono dei locali di sgombero e servizi igienici, originariamente dotati di finestre oggi chiuse con muratura ad eccezione di piccole aperture nei wc.

Le rifiniture sono mediocri, gli impianti vetusti; la pavimentazione è in laminato effetto legno, anche questa in scarse condizioni di conservazione; i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica maiolicata e necessitano di certo di radicali manutenzioni e rifacimenti.

Nella figura seguente viene riportata la planimetria catastale dell'immobile.

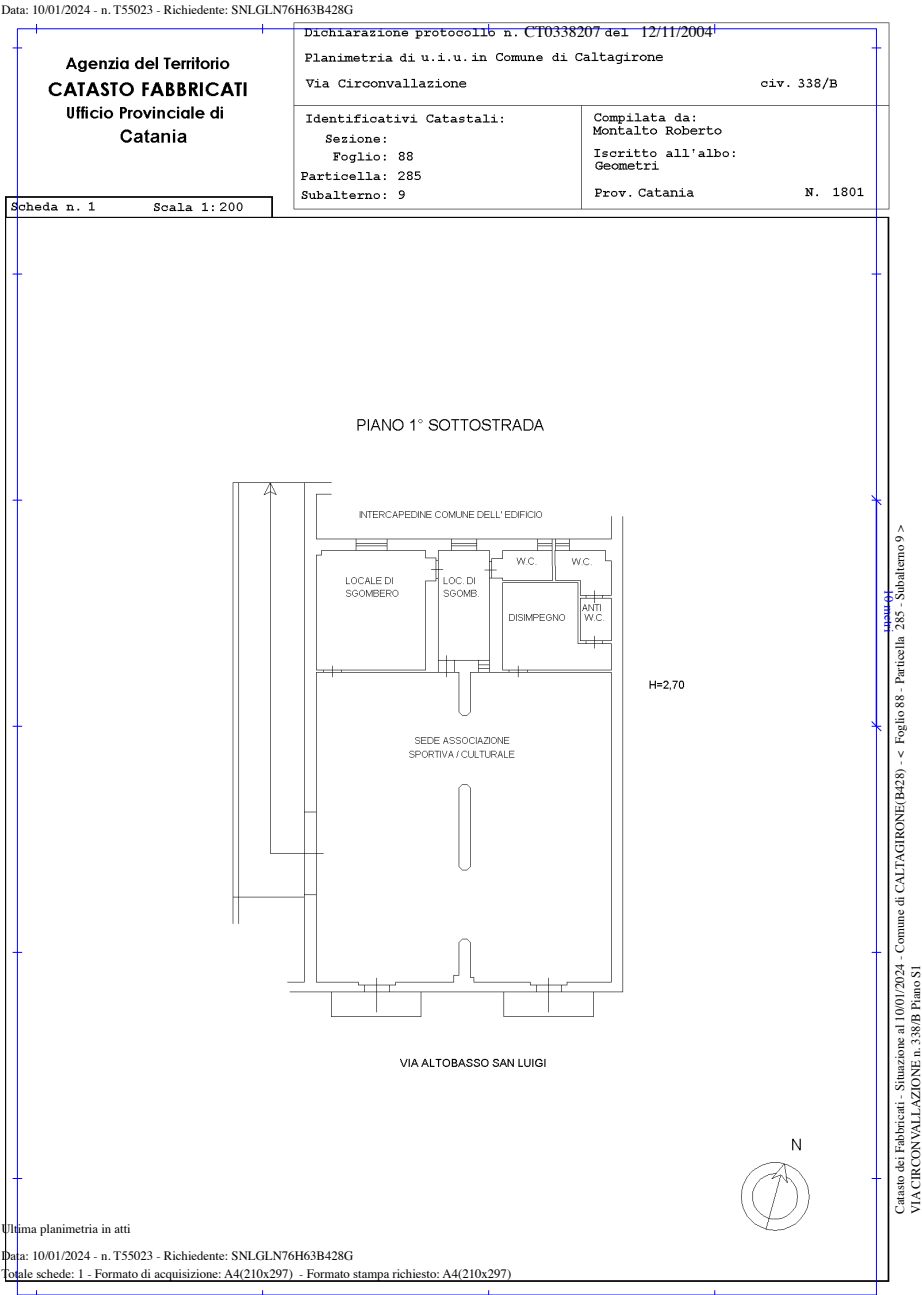


Figura 4 – Planimetria catastale



Figura 5 – Vista dell'interno lato ingresso e porta-finestra sulla via Altobasso S.Luigi



Figura 6 – Altro lato con porta-finestra sulla via Altobasso S.Luigi



Figura 7 – altro lato in cui si intravedono i “locali di sgombero,,



Figura 8 – vista di uno dei due “locali di sgombero,,
prospiciente l'intercapedine



Figura 9 – altro “locale di sgombero”



Figura 10 – wc



Figura 11 – disimpegno



Figura 12 – altro wc



Figura 13 – “disimpegno” chiuso con pannelli di legno

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.

Da quanto dedotto dalla documentazione in atti e come descritto in risposta al quesito n. 2, il bene in oggetto è stato edificato in data successiva al 2 settembre 1967.

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. [...]

Come detto, l'intero stabile in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è stato edificato intorno al 1970, secondo il progetto di cui al Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 30/08/1968 e successive varianti di cui alle commissioni edilizie del 20/11/1968 e 04/03/1970 (Allegato 7). Sebbene non sia stato possibile acquisire gli elaborati grafici delle sopradette concessioni per l'esecuzione di lavori edili, perché non più in archivio del Comune di Caltagirone o fuori posto, i titoli urbanistici rilasciati successivamente, tra cui le già menzionate Concessioni edilizie n. 176-1993 e successiva variante n. 37-1995 (Allegato 11), il certificato di agibilità del 1970 (Allegato 10) ed

infine la documentazione allegata all'autorizzazione per il rifacimento dell'intonaco dei prospetti del 1984 (Allegato 8), evidenziano e legittimano dal punto di vista urbanistico il bene pignorato.

È necessario far rilevare che l'attuale destinazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (variazione della destinazione d'uso del 12/11/2004 a C1 – Negozio - visura storica in Allegato 3), non è oggi compatibile con lo strumento urbanistico vigente nè lo è mai stata in ragione dell'altezza utile di m 2,70 inferiore a quella minima di m 3,50 necessaria per i locali commerciali al di fuori del centro storico (Zona A del PRG) per i quali vi è la deroga sulle altezze. Tanto più che negli atti acquisiti dalla scrivente il bene viene identificato come “magazzino” e non risulta rilasciata alcuna autorizzazione urbanistica come locale commerciale.

In considerazione di ciò, si può affermare che l'unità immobiliare può essere considerata legittima solo se destinata a magazzino o uso simile, risultando la destinazione catastale di locale commerciale arbitraria e non autorizzata o autorizzabile.

Pertanto, per i fini della presente stima, si è assunta la destinazione d'uso magazzino compatibilmente con i vincoli di PRG.

I costi di rettifica catastale (variazione della destinazione d'uso da commerciale a magazzino) vengono riportati in risposta al Quesito n. 6 ed 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 Caltagirone** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6) dal quale si rileva che l'area di sedime del fabbricato identificato in Catasto al foglio 88, part. 285 ricade in **zona B 2 - Aree sature di recente edificazione - del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N.265/DRU del 12.03.2004, le cui norme di attuazione sono le seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria 3,00 mc/mq

Altezza massima consentita ... 13,00ml

Distanza minima dal confine ... 5,00 ml

Distanza tra fabbricati ... 10,00 ml

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:

Negozio in Caltagirone (CT), Via Circonvallazione, 338/B piano S1, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 88, part. 285, sub. 9**, ex part.lla 285 sub.5, categoria **C/1**, classe 4, consistenza catastale **mq 208**, superficie catastale totale **mq 253**, **Rendita catastale Euro 2.578,15**

La planimetria catastale è conforme rispetto allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna.

La destinazione d'uso catastale (Negozio), variazione catastale del 12/11/2004, non risulta compatibile con lo strumento urbanistico vigente pertanto sarà necessario procedere alla rettifica a magazzino/deposito; i costi professionali di variazione catastale e oneri vari si stimano pari ad 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 ex art. 567 depositata dal creditore procedente, all'atto di notifica del pignoramento, i debitori esecutati risultavano proprietari del bene pignorato (in ragione di 1/2 ciascuno).

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.

Come meglio dettagliato nella detta certificazione notarile, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà:

- **nn.09451/37877 del 28.06.2010 – IPOTECA VOLONTARIA** – a garanzia di mutuo del 23.06.2010 a rogito del Dott. Ferrara Filippo, Notaio in Niscemi, Rep.47274/17121, per la complessiva somma di € 280.000,00 di cui € 140.000,00 capitale da restituire in 20 anni a favore CREDITO SICILIANO Spa – Palermo CF.04226470823 (domicilio eletto in Via Siracusa,1/E Palermo)
- **nn.12704/16908 del 19.04.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato il 03.03.2021 Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Caltagirone, Rep.149 a favore PONENTE Spv Srl – Roma CF.14572341007

L'immobile pignorato non risulta, inoltre, gravato da censo, livello o altri diritti. 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, è stata considerata la destinazione d'uso magazzino/deposito conforme allo strumento urbanistico, ritenendo di non poter procedere alla stima come locale commerciale perché non autorizzabile in ragione dell'altezza utile interna inferiore al limite minimo di cui al PRG.

Si è proceduto secondo due metodi di stima:

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

Il valore di mercato del bene è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023, secondo semestre (Allegato 12), 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 il deprezzamento per costi rettifica catastale 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 (magazzini), 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 Fabbricato per frutto		
Canone mensile		
Mensilità		
Saggio Medio Commerciale		
Interessi sulla cauzione		
Reddito Padronale Lordo		
	% RPL	
Quote di manutenzione		5%
Spese di amministrazione		1%
Sfitto ed inesigibilità		2%
Imu		
Rendita catastale *	€	429,69
* simulata per destinazione magazzino		
Valore castale	€	72.187,74
Aliquota comune di Caltagirone		1,06%
Interessi di anticipazione		
Spese di parte padronale		
Reddito Capitalizzabile (BF)		
Saggio di Capitalizzazione		
		Valor Capitale

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Stima Fabbricato per comparazione diretta			
Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2023 sem. 2- valori mimimi*			
Comune di Caltagirone		D5 - CIRCONVALLAZIONE	
Fonte Agenzia delle Entrate			
Magazzini		Valore €/mq	
		Superficie mq	253,00
Valore immobiliare			
* si considerano i valori minimi per tenere conto di: vetustà, accessibilità, quota rispetto al piano stradale, stato di conservazione dell'immobile e suscettibilità di modifica			

Valore medio tra a) e b)	Valore immo
--------------------------	-------------

Deprezzamenti

Compensi professionali e oneri vari per rettifica della destinazione d'uso catastale da commerciale a magazzino/deposito

Sommano i deprezzamenti

Stima valore immobiliare al netto dei depre

Valore immobiliare

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2 - VALORI MEDI
- 2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in btp a sei anni (Maggio 2024)
- 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 2023 secondo semestre) Si considera il valore medio corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	400,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 5.895,06	B
Superficie Immobile (sup lorda)	253 mq	C
Saggio = B / (A x C)	5,825%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,874%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	3,204%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,233%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	0,699%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,466%	
Età dell'edificio (+/-0,10%)	0,466%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,058%	
Saggio di Capitalizzazione	9,961%	

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2023 - Semestre 2)

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 con unico ingresso.

Il valore commerciale determinato è pari a:

Euro 60.211,00

(diconsi euro sessantamiladuecentoundici/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 libero e non utilizzato.

QUESITO N. 12

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

Da quanto potuto appurare, 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 rispettivamente in Allegato 4 e Allegato 5.

La documentazione fotografica interna ed esterna è consultabile in Allegato 13.

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 15.

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, arbitrariamente accatastato con destinazione commerciale, tenuto conto della reale destinazione a magazzino, non è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

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, 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 15.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un'unica unità immobiliare indivisibile sita in **Caltagirone (CT)**, **Via Circonvallazione, 338/B piano S1**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 88, part. 285, sub. 9**, ex part.lla 285 sub.5, categoria **C/1**, classe 4, consistenza catastale **mq 208**, superficie catastale totale **mq 253**, **Rendita catastale Euro 2.578,15**.

Esso si trova al piano 1 sottostrada di un fabbricato edificato nel 1970, destinato originariamente a magazzino, con accesso carrabile dalla via Circonvallazione da scivola di proprietà sul lato ovest del fabbricato, prospiciente a nord verso terrapieno sotto la stessa via Circonvallazione, con affaccio a sud sulla via Altobasso San Luigi.

In stato di conservazione, finiture ed impianti mediocri, necessita di rettifica della destinazione catastale a magazzino o similare perché, nonostante siano presenti servizi igienici, l'uso commerciale non risulta compatibile con lo strumento urbanistico vigente in ragione dell'altezza interna pari a m 2,70 inferiore al limite minimo consentito nella zona momogenea di PRG, né risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione urbanistica.

Valore immobiliare stimato **Euro 60.211,00**

(diconsi euro sessantamiladuecentoundici/00).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- Allegato 1 Convocazione sopralluogo;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 10 Gennaio 2024;
- Allegato 3: Visura catastale storica;

- Allegato 4: Planimetria catastale

- Allegato 5: Estratto di mappa catastale

- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica

- Allegato 7: Nulla Osta esecuzione lavori edili del 30/08/1968

- Allegato 8: Relazione tecnica e foto allegate all'utorizzazione tinteggiatura dei prospetti del 1984

- Allegato 9: Riscontro accesso agli atti Comune di Caltagirone

- Allegato 10: Certificato di Agibilità del 23/03/1970

- Allegato 11: Concessioni Edilizie n.176-1993 e n.37-1995

- Allegato 12: OMI Banca dati 2023 semestre 2;

- Allegato 13: Documentazione fotografica;

- Allegato 14: Certificato di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori esegutati

- Allegato 15: Descrizione schematica del lotto

Caltagirone, li 13/05/2024