

Studio Tecnico  
Ing. Ignazio Giandinoto  
Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT)  
Mob: +39 333/2719060  
pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 48/2015 R.G. Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Daniela Angelozzi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione Estimativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ignazio Giandinoto

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 48/2015 R.G. Es.

promossa da:

FINOCCHIARO SRL nei confronti di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 01/12/2016, il Giudice titolare del procedimento, Dott.ssa Daniela Angelozzi, nominava il sottoscritto ing. Ignazio Giandinoto, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5491 con studio tecnico in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stesura della relazione di consulenza tecnica e per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. N. 48/2015 promossa da FINOCCHIARO SRL, MALTA, 95100 CATANIA.

Il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. Ignazio Giandinoto, alla data di sopralluogo comunicata, P11-03-2017 ore 10:30, si è recato in sito per avviare le operazioni peritali nell'immobile oggetto di studio. Erano presenti [REDACTED] dichiarano di avere il diritto di abitazione. Gli stessi si sono astenuti ed hanno chiesto di rinviare il sopralluogo a data da destinare, in quanto, la comunicazione ricevuta e pervenuta tramite raccomandata, non è stata da loro visualizzata e riferita ai figli. Inoltre, durante il primo sopralluogo dichiarano che i loro figli [REDACTED] non vivono nell'immobile pignorato e che ad oggi sono fuori sede. A tal proposito il sottoscritto C.T.U., chiede al Giudice dell'Esecuzione una proroga di n. 120 giorni, per effettuare un secondo sopralluogo e rilevare lo stato dei luoghi e redigere successivamente relazione estimativa, in maniera tale da espletare il mandato ricevuto. Tale proroga in data 24.04.2017, viene concessa, ma nei limiti dell'udienza già fissata in data 13.09.2017, nella quale la perizia dovrà essere depositata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico: Ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

14. verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

19. verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia dell'atto di pignoramento immobiliare 15.05.2015, promosso da:

- FINOCCHIARO SRL con sede legale in Catania, via Malta n. 3 e con sede operativa in Motta S.

Anastasia (CT), via G. Verdi n. 43, P.I.: 03978570871, in persona del suo legale rappresentante, il Sig. Vincenzo Finocchiaro, domiciliato in Catania, via Treccastagni n. 1, presso lo studio legale dell'Avv. Enzo Ranno (C.F.: RNNNDN70P17L6693) che lo rappresenta e difende,

▪ Contro: [REDACTED]  
[REDACTED], domiciliati in Caltagirone (CT), via dell'Autonomia n. 83,  
ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si è rilevato che il bene soggetto a pignoramento è:

**Bene oggetto dell'esecuzione:**

Immobile sito nel Comune di Caltagirone, via dell'Autonomia n. 83, 108, part. 608, sub. 6.

Sulla scorta degli atti di pignoramento e della produzione ipocatastale contenuta nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone e la Conservatoria dei RR.II di Catania per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per attualizzare i dati catastali ed i carichi pendenti sull'immobile oggetto del presente procedimento e verificare, in tal modo, se a carico dell'immobile in procedura, siano state aperte ulteriori procedure esecutive.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente comunicava alle parti:

▪ Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), nato a [REDACTED],  
[REDACTED] (debitore esecutato), nato [REDACTED].F.:

▪ Avvocato Ranno Enzo Daniele (legale della FINOCCHIARO S.r.l.) con studio in Catania, via Treccastagni n. 1;

Il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. Ignazio Giandinoto, alla data di sopralluogo comunicata, P11-03-2017 ore 10:30, si è recato in sito per avviare le operazioni peritali nell'immobile oggetto di studio. Erano presenti i genitori dei Sig.ri [REDACTED] che dichiarano di avere il diritto di abitazione. Gli stessi si sono astenuti ed hanno chiesto di rinviare il sopralluogo a data da destinare,

in quanto, la comunicazione ricevuta e pervenuta tramite raccomandata, non è stata da loro visualizzata e riferita ai figli.

Nel secondo sopralluogo effettuato il 30-06-2017, erano presenti anche questa volta, soltanto i genitori dei Sig.ri [REDACTED] i quali, durante il sopralluogo mostrano al sottoscritto CTU, copia dell'Atto di Donazione, in cui si rileva il loro diritto di abitazione sino alla morte: Atto n. 102757 Rep.; Racc. n. 30107, stilato in data 12-12-2012 e registrato a Caltagirone il 28-12-2012 n. 3982 serie 1T, come si evince dal Verbale di Sopralluogo redatto e riportato in allegato alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U., si recava sui luoghi di appuntamento, onde procede alle verifiche di rito, effettuando l'identificazione dei luoghi oggetto di studio per acquisirne cognizione di causa e riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di disamina preliminare, provvedendo, altresì, ad effettuare il rilievo fotografico riportato in allegato (**Allegato n. 4**).

Le operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo, hanno termine alle ore 10:15.

#### 4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA

Il bene immobile pignorato, sopra evidenziato, è stato valutato mediante il criterio di stima "Analitica-Standard", attraverso:

- Confronto Diretto;
- Capitalizzazione del Reddito;
- Valore di Costruzione.

Sono stati inoltre effettuati accertamenti per reperire informazioni presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche del singolo immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

## 5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica e di stima immobiliare è stata redatta con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento sopra menzionato, rispondendo ai quesiti disposti dal giudice per l'esecuzione.

**5.1 Risposta al quesito 1):** "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".

### DATI CATASTALI:

L'immobile oggetto di procedura espropriativa è così caratterizzato rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone (Allegato n. 3).

### BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |         |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |            |
|----|---------------------|---------|------|---------------------|--------|-------------|------------|
|    | Foglio              | Partic. | Sub. | Categoria           | Classe | Consistenza | Rendita    |
|    | 106                 | 608     | 6    | A/4                 | 3      | 4,5 vani    | Euro 88,31 |

### IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

Il bene immobile individuato in tabella è di proprietà per:

- 1/3 (in regime di separazione dei beni), del Sig. [REDACTED] nato a Caltagirone il [REDACTED]
- 1/3 del Sig. [REDACTED] (esecutato), nato a [REDACTED]
- 1/2 (in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED]), del Sig. [REDACTED],
- 1/3 del Sig. [REDACTED] (esecutato), nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- 1/2 (in regime di comunione dei beni con [REDACTED]), della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

L'immobile individuato in tabella, rappresenta un appartamento sito nel Comune di Caltagirone, facente parte di un complesso residenziale di case economico-popolari. L'unità abitativa si trova al terzo piano e si presenta in buone condizioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Confini:

Individuata al Foglio 108, la particella 608 sub. 6 è confinante con via Volturno, via Verga, via dell'Autonomia e con la particella 610 facente parte dello stesso complesso residenziale economico-popolare.

**5.2 Risposta al quesito 2):** "Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei";

COMPLETEZZA:

Da verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione. Tra gli atti presenti nel fascicolo vi è infatti il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

**5.3 Risposta al quesito 3):** "Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti";

PROPRIETÀ:

Come risulta dalla certificazione notarile, il bene individuato nella tabella del paragrafo 5.1, è di proprietà per:

- 1/3
- 1/3
- 1/2
- 1/3
- 1/d

**5.4 Risposta al quesito 4):** "Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota".

CORRETTEZZA:

Dai relativi dati presenti nell'Atto di Pignoramento, si rileva che il bene immobile in oggetto, è stato pignorato dalla:

FINOCCHIARO SRL MALTA, 95100 Catania (CT), tramite il suo legale rappresentante, l'avv.

Ranno Enzo Daniele, C.F.: RNNNDN70P17L6693, CON STUDIO LEGALE IN Catania, via Trecastagni n. 1.

Atto di pignoramento, notificato ai [REDACTED] (debitori esecutati), all'indirizzo via dell'Autonomia n. 83, Caltagirone, in data 15.05.2015, ivi consegna a mani del padre convivente nell'abitazione, il Sig. [REDACTED].

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, i Sig.ri [REDACTED], pertanto vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

**5.5 Risposta al quesito 5):** "Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".

PROVENIENZA:

Si rileva che il Bene Immobile individuato nella Tab. del paragrafo 5.1, pignorato dalla FINOCCHIARO SRL MALTA, 95100 Catania, è di proprietà per 2/3 da [REDACTED].

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie richieste dal sottoscritto, è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

**5.6 Risposta al quesito 6):** "Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale agli atti di causa, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva in questione.

**5.7 Risposta al quesito 7):** "Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

ACCATASTAMENTO:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il bene immobile sito in Caltagirone, via dell'autonomia n. 83, individuato nella tabella 1 del paragrafo 5.1, risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U del comune di Caltagirone.

Ciò si evince dalle mappe catastali, dalle planimetrie catastali e dalle visure catastali presenti in allegato (Allegato n. 3).



Presenta una superficie lorda totale pari a mq. 87,50 ed una superficie calpestabile coperta pari ad mq. 75, invece presenta una superficie calpestabile scoperta pari a mq. 2.

Per quanto riguarda le finiture: presenta sia nella zona giorno che nella zona notte, una pavimentazione realizzata con il parquet prefinito, ad eccezione dei servizi che presentano una superficie di rivestimento realizzata con una semplice ceramica, ovvero gres di colore chiaro.

La pittura delle pareti è di colore rosa salmone chiaro (zona giorno) e di colore verde pastello negli ambienti della zona notte e bianco nei servizi.

L'immobile oggetto di studio, risulta censito rispettivamente al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, secondo il prospetto individuato nella tabella del paragrafo 5.1.

5.11 Risposta al quesito 11): "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";

CONFORMITA'

I dati relativi al bene indicato in pignoramento, identificano l'immobile oggetto del summenzionato studio, individuato nella tabella del paragrafo 5.1.

In questa sede si vogliono confermare i dati catastali di tale bene, iscritti al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, secondo il prospetto già indicato nella tabella del paragrafo 5.1.

Tutte le altre informazioni e descrizioni relative al bene immobile pignorato, sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento evidenziato, pertanto non vi sono difformità.

Quindi, i dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla FINOCCHIARO SRL, e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. I riscontri effettuati dal sottoscritto, hanno accertato che il pignoramento ha interessato i beni di proprietà dei [REDACTED], proprietari 1/3 ciascuno del bene immobile individuato nella tabella del paragrafo 5.1.

I dati attinenti al bene riportati nel medesimo atto di pignoramento, corrispondono esattamente a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

5.12 Risposta al quesito 12): “Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”.

Da un’analisi accurata, effettuata al bene immobile oggetto di studio, individuato nella tabella del paragrafo 5.1, si evince che:

L’immobile oggetto di studio, sito nel comune di Caltagirone, non presenta difformità urbanistico-edilizie, pertanto non vi sono irregolarità.

5.13 Risposta al quesito 13): “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”;

Il bene immobile individuato nella tabella del paragrafo 5.1, sito nel comune di Caltagirone, ad oggi è abitato dai genitori dei due fratelli [REDACTED]

5.14 Risposta al quesito 14): “Verifichi se l’immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

Dall’atto di pignoramento si evince che, in relazione al bene immobile oggetto di studio, è stata sottoposta ad azione forzata la seguente unità di misura 2/3, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

5.15 Risposta al quesito 15): “Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di

conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...)”.

**BENE IMMOBILE** – via dell'Autonomia n. 83, Caltagirone: Appartamento avente destinazione d'uso abitativa, sito al primo piano di un complesso residenziale economico-popolare. Catastralmente è identificato come categoria A/4, 4,5 vani.

Presenta una superficie lorda totale pari a mq. 87,50 ed una superficie calpestabile coperta pari ad mq. 75, invece presenta una superficie calpestabile scoperta pari a mq. 2.

Il bene immobile si presenta in buone condizioni di stato.

L'immobile oggetto di studio, risulta censito rispettivamente al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, secondo il prospetto individuato nella tabella del paragrafo 5.1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Studio Tecnico: Ing. Janazio Giandinoto - Grammichele (CT)*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.16 Risposta al quesito 16): “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un’offerta minima in aumento; del costo dell’eventuale sanatoria”.





## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito e  
valore di costruzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di CALTAGIRONE

Oggetto

- CONSULENZA TECNICA - RELAZIONE ESTIMATIVA - PROCEDURA ESECUTIVA N.  
48/2015 - FINOCCHIARO SRL NEI CONFRONTI DI [REDACTED]  
- GIUDICE RELATORE: DOTT.SSA D. ANGELOZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico  
Ingegnere GIANDINOTO



Data incarico

01/12/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione:

- Fabbricato sito nel comune di CALTAGIRONE (CT) VIALE DELL'AUTONOMIA, 83

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENTE TECNICO

Ingegnere GIANDINOTO, nato a CATANIA il 21/05/1979 e residente nel Comune di CATANIA (CT), VIA PANTANO N. 101, codice fiscale GNDGNZ79E21C351H, con studio in GRAMMICHELE, VIA GIOBERTI N. 10, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero A5491 il 13/03/2007.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito
- Valore di costruzione

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere GIANDINOTO, avendo ricevuto incarico dal Giudice dell'Esecuzione, la Dott.sa D. Angelozzi, in data 01/12/2016, di redigere perizia di Stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile indicato in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione, ossia - CONSULENZA TECNICA - RELAZIONE ESTIMATIVA - PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/2015 - FINOCCHIARO SRL NEI CONFRONTI DI [REDACTED] - GIUDICE RELATORE: DOTT.SSA D. ANGELOZZI

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune: CALTAGIRONE (CT)  
Indirizzo: VIALE DELL'AUTONOMIA, 83 95041

### Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 11/03/2017
- 30/06/2017

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

### Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali



## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

### Ubicazione

Comune: CALTAGIRONE ( CT)  
Indirizzo: VIALE DELL'AUTONOMIA, 83 95041  
Frazione: /  
Piano: PRIMO  
Scala: /  
Interno: /



### Descrizione e confini

Unità immobiliare sita (facente parte di un complesso residenziale di tipo popolare), nel comune di Caltagirone, viale dell'Autonomia n. 83 - piano primo, di proprietà per 2/3 dei Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Confina: ad Est con via Volturno, ad Ovest con viale dell'Autonomia, a Sud con la particella 610 (immobile di tipo popolare) ed a Nord con via Verga.

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 108  
Mappale: 608  
Subalterno: 6  
Categoria: A/4  
Classe: 3  
Consistenza: 4,5  
Rendita catastale: € 88,31  
Valore catastale: € 11.127,06

| Tipologia Zona OMI           | Stato conservativo | Valore mercato €/mq |         |            | Valore Locazione €/mq |         |            |
|------------------------------|--------------------|---------------------|---------|------------|-----------------------|---------|------------|
|                              |                    | Minimo              | Massimo | Superficie | Minimo                | Massimo | Superficie |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 440,00              | 660,00  | Lorda      | 1,50                  | 2,10    | Lorda      |

### Dati Urbanistici e stato giuridico

Da un'analisi accurata, effettuata al bene immobile oggetto di studio, si evince che non si rilevano difformità urbanistico-edilizie, rispetto alla planimetria catastale presente in allegato. Dal punto di vista giuridico, l'unità immobiliare è stata pignorata con atto di pignoramento immobiliare notificato il 15.05.2015, dopo decreto ingiuntivo n. 2843/2014 (R.G. 5144/2014).

### Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'unità immobiliare si trova sia al suo interno che all'esterno, in buono stato di conservazione.

### Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio si trova sia al suo interno che all'esterno, in buono stato di conservazione.

### Impianti tecnologici

L'unità immobiliare presenta i relativi impianti tecnologici: impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto elettrico e idrico-sanitario.

## Finiture

Le finiture dell'immobile in esame sono state realizzate in laminato in tutti gli ambienti della casa, ad eccezione del bagno che presenta un rivestimento realizzato con un semplice gres.

## Atti di provenienza

Atto di donazione a rogito Notaio, in data 12/12/2012, repertorio 102757, raccolta 30107, registrato a Caltagirone in data 28/12/2012 al n. 3982, serie 1T.

## INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it









euro settantunmilaseicentosettantatre/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

GRAMMICHELE, 12/09/2017



5.17 Risposta al quesito 17): “indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, considerata la tipologia del bene immobile stimato, sia opportuna la vendita in un unico lotto, in quanto si tratta di un solo immobile.

PIANO DI VENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il Piano di vendita proposto è pertanto il seguente:

Bene Immobile - APPARTAMENTO: Caltagirone, via dell’Autonomia n. 83,  
Foglio 108, Part. 608, Sub. 6

€ 71.673,00

5.18 Risposta al quesito 18): “alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

L’Allegato n. 3 riporta la visura catastale, la planimetria catastale e l’estratto di mappa catastale, inerenti la particella del bene immobile oggetto di studio, individuato nella tabella presente al paragrafo 5.1.

L’Allegato n. 4 riporta il rilievo fotografico del bene immobile pignorato. Le immagini sono relative ai prospetti, agli spazi esterni ed agli ambienti interni.

5.19. Risposta al quesito 19): “verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l’indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l’immobile non è provvisto della relativa certificazione”.

Il bene immobile oggetto di studio è soggetti alla normativa sulla certificazione energetica. Allo stato attuale l’immobile in esame non è provvisto della relativa certificazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 6. CONCLUSIONI

Si precisa che per una valutazione attendibile del valore del bene immobile individuato al Catasto del Comune di Caltagirone, secondo il prospetto indicato nella tabella del paragrafo 5.1, sono stati considerati una serie di fattori influenti la stima finale, si è quindi tenuto conto: dell'ubicazione, delle condizioni di stato, delle finiture, delle caratteristiche e della tipologia degli immobili oggetto di studio.

Quindi, al fine di risalire ad un valore di mercato attendibile dell'immobile in esame, si è fatto inizialmente riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, contemporaneamente è stato adottato il criterio di stima Analitica-Standard; metodo che ha tenuto conto del confronto diretto, della capitalizzazione del Reddito e del valore di costruzione, oltre ai fattori sopra menzionati.

Si precisa che il calcolo estimativo è stato eseguito tramite il nuovo programma "Blumatica Stime Immobiliari", seguendo il metodo Analitico-Standard ed effettuando il calcolo delle superfici secondo il percorso DPR 138/98.

In conclusione, il sottoscritto C.T.U. dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.E., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte.

### RIEPILOGO:

Bene Immobile - APPARTAMENTO: Caltagirone, via dell'Autonomia n. 83,  
Foglio 108, Part. 608, Sub. 6  
**€. 71.673,00**

*Grammichele, li 30 Agosto 2017.*

**IL C.T.U.**  
*Dott. Ignazio Giandinoto - Ingegnere*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 7. APPENDICE

### *Elenco Allegati*

- Allegato n. 1: Nomina e verbale di conferimento incarico;
- Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluogo e verbale di sopralluogo;
  - Allegato n. 3: Visure, mappe e planimetrie catastali;
  - Allegato n. 4: Rilievo Fotografico.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato n. 1**

*Nomina e Verbale di Conferimento Incarico*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# Tribunale di Caltagirone

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/15 R.G.E.

promossa da TINOCCHI & C. S.p.A.

nei confronti di [REDACTED]

### VERBALE DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO DI STIMA

L'anno 2015 addì 4 del mese di Marzo alle ore 9.54

presso gli Uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone, sito in viale Mario Milazzo n. 218, davanti al Cancelliere Funzionario giudiziario FUNZIONARIO GIUDIZIARIO ANTONIA ANTONIA ANTONIA a seguito di decreto emesso

dal Giudice dell'Esecuzione in data 16.12.15 nella procedura sopra indicata compare l'esperto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Il Cancelliere Funzionario Giudiziario ricorda l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere come l'incarico ad assistere l'istruttoria contenuta dal Giudice dell'Esecuzione, secondo le prescrizioni ed i precisi obblighi nel decreto di nomina sopra richiamato, prestando il giuramento di fedeltà e di essere dichiarati di accettare l'incarico. In seguito il Cancelliere Funzionario ha fatto leggere ed interpretare il contenuto dell'incarico ed il giuramento prestato.

ASIE GIUDIZIARI.IT

ASIE GIUDIZIARI.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Allegato n. 2**  
*Comunicazione data Sopralluogo  
e Verbale di Sopralluogo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

# Studio Tecnico - Ing. Ignazio Giandinoto

Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT) - Tel. 333.2719060

e-mail: ignagiandi@hotmail.com

pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

part. Iva 04815810876

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
Spett.le  
Avv. Enzo Ranno

Via Trecastagni n. 1  
95039 Catania

## DATI:

- Tribunale di Caltagirone – Esecuzioni Immobiliari.
- Proc. Esecutiva n. 48/2015 R.G. Es.
- Promossa da Finocchiaro SRL, Malta, 95100 Catania, nei confronti del Sig. [REDACTED] e [REDACTED]
- **Giudice Relatore: Dott.ssa Daniela Angelozzi.**

✓ **OGGETTO:** Comunicazione data sopralluogo - giorno 11 Marzo 2017, alle ore 10:30, in Caltagirone, viale dell'Autonomia n. 83 ove ha sede il bene immobile pignorato.

## RIFERIMENTI Beni Immobili Pignorati:

- Abitazione sita in Caltagirone, viale dell'Autonomia, piano 3, foglio 108, part. 608, sub. 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5, rendita catastale Euro 88,31.

Il sottoscritto dott. Ing. Ignazio Giandinoto, nato a Catania il 21.05.1979, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A5491, con studio tecnico sito in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, giorno 01 Dicembre alle ore 09:50, presso il Tribunale di Caltagirone, è stato nominato C.T.U. - Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura sopra menzionata, dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi, a seguito di decreto emesso in data 11-11-2016.

Grammichele, li 27/02/2017.

Dott. Ing. Ignazio Giandinoto



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

# Studio Tecnico - Ing. Ignazio Giandinoto

Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT) - Tel. 333.2719060

e-mail: ignagiandi@hotmail.com

pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

part. Iva 04815810876

**ASTE** Spett.li  
GIUDIZIARIE.IT  
Sig.ri Bellino Marco e Bellino Paolo

Viale dell'Autonomia n. 83  
95041 Caltagirone (CT)

## DATI:

- Tribunale di Caltagirone – Esecuzioni Immobiliari.
- Proc. Esecutiva n. 48/2015 R.G. Es.
- Promossa da Finocchiaro SRL, Malta, 95100 Catania, nei confronti del Sig. [REDACTED] e [REDACTED]
- Giudice Relatore: Dott.ssa Daniela Angelozzi.

✓ OGGETTO: Comunicazione data sopralluogo - giorno 11 Marzo 2017, alle ore 10:30, in Caltagirone, viale dell'Autonomia n. 83 ove ha sede il bene immobile pignorato.

## RIFERIMENTI Beni Immobili Pignorati:

- Abitazione sita in Caltagirone, viale dell'Autonomia, piano 3, foglio 108, part. 608, sub. 6, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5, rendita catastale Euro 88,31.

Il sottoscritto dott. Ing. Ignazio Giandinoto, nato a Catania il 21.05.1979, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A5491, con studio tecnico sito in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, giorno 01 Dicembre alle ore 09:50, presso il Tribunale di Caltagirone, è stato nominato C.T.U. - Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura sopra menzionata, dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi, a seguito di decreto emesso in data 11-11-2016.

Grammichele, li 27/02/2017.

  
Dott. Ing. Ignazio Giandinoto

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT



DURANTE IL SOPRALUOGO ERANO

PRESENTI I SIGNORI : [REDACTED]

E LA SIG.ORA [REDACTED]

(CONIUGI - GENITORI DEI FRATELLI

[REDACTED]).

I SIGNORI CONIUGI HANNO DIRITTO

DI ABITAZIONE SINO ALLA MORTE.

(R.F. DONAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE -

ATTO N° 102757 REP, RACCOMANDA N° 30107,

STILATO IN DATA 12.12.2012 E REGISTRATO A

CATANAGIRONE IL 28/12/2012 N° 3982

SERIE 1T).

LE OPERAZIONI PERTINENTI HANNO TERMINATO

ALLE ORE 19:15.

[REDACTED]

*Firma*  
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROFESSIONISTI DI CATANIA  
DOTT. ING. GIANNI MINOTO  
S2. A  
N. 45491

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Allegato n. 3**  
*Visura, mappa e planimetria catastale*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



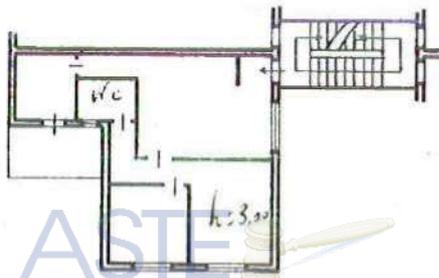
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Caltagirone* Via *Autonomia* Is. 3° scala *A int. 12 P. 3.*  
Ditta *Comune di Caltagirone*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Catania*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

1627588

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 2106

1893  
1987 508 5  
T 441  
92 4

Compilata dall'Ufficio Tecnico Com.<sup>1</sup>  
*di Caltagirone*

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

DATA  
Firma: *J. Sebastiani*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Catato dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2017 - Comune di CALTAGIRONE (B428) - < Foglio: 108 - Particella: 608 - Subalterno: 6 >  
VIARE ATTONOMIA n. 2.

Ultima planimetria in atti



**Allegato n. 4**  
*Rilievo fotografico*



**FOTO ESTERNO:  
ZONA INGRESSO**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**



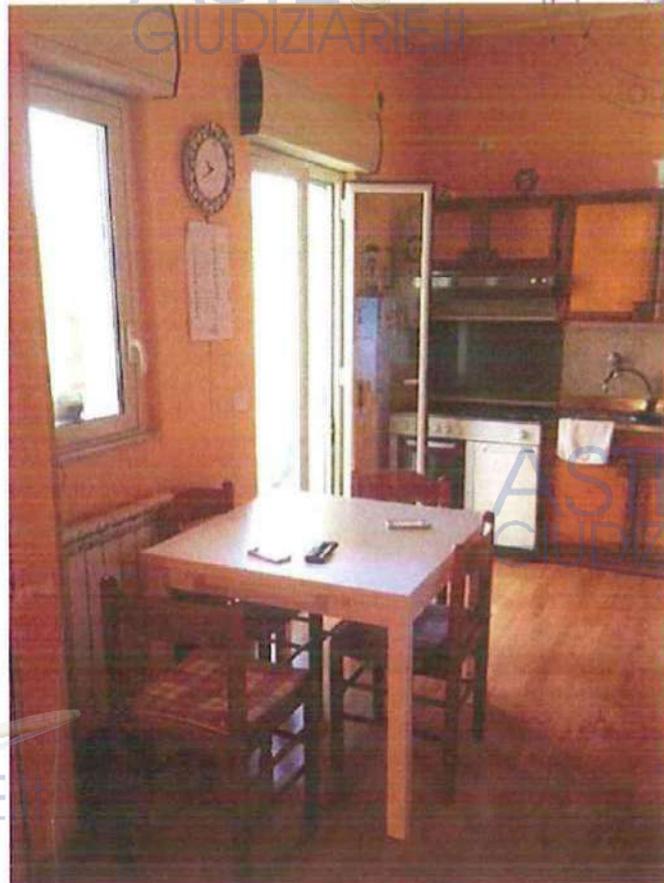
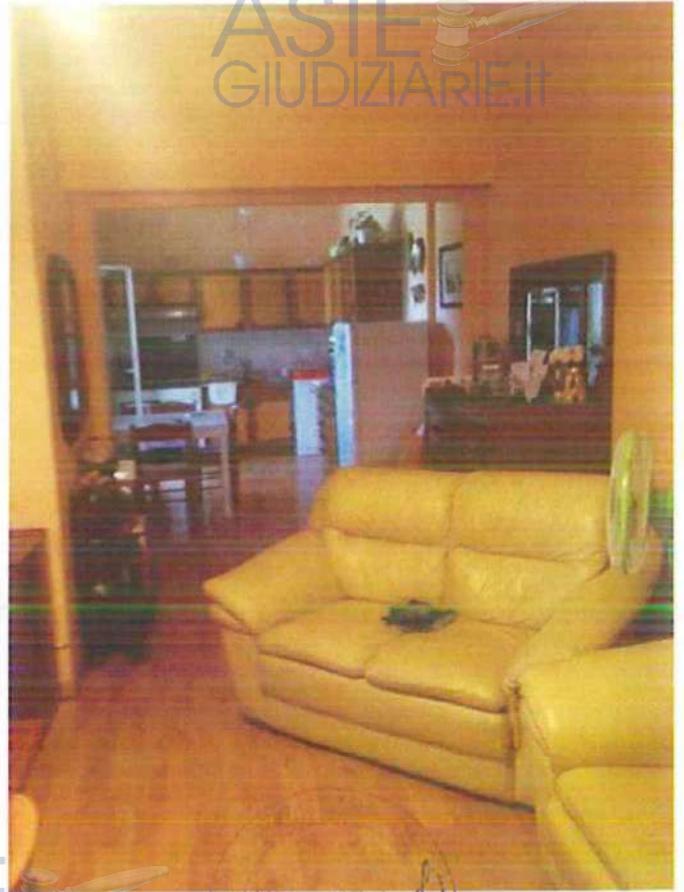
**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**



**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FOTO INTERNO: ZONA GIORNO**

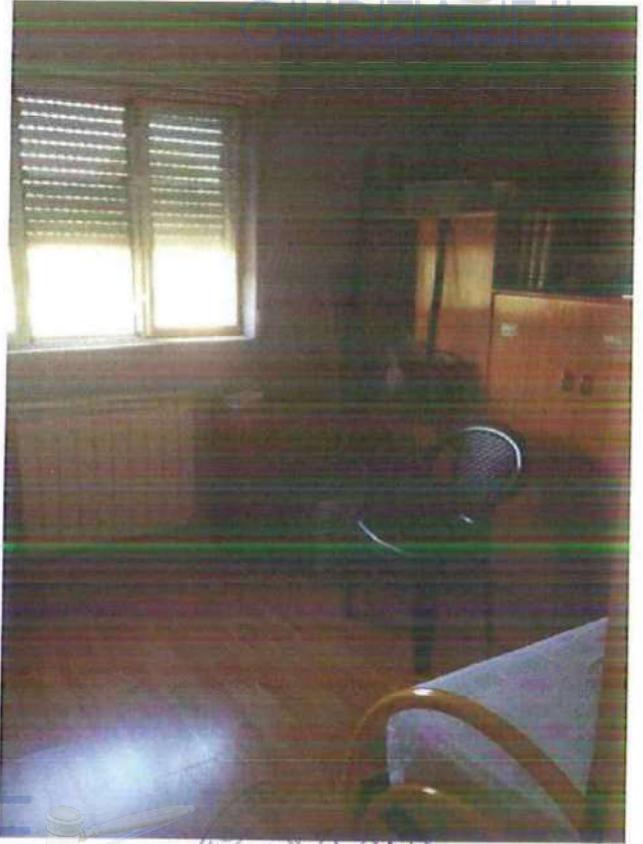


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**FOTO INTERNO: ZONA NOTTE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Studio Tecnico**  
Ing. Ignazio Giandinoto  
Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT)  
Mob: +39 333/2719060  
pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 48/2015 R.G. Es.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Daniela Angelozzi**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Elaborato: Relazione Integrativa**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

*Ing. Ignazio Giandinoto*

*Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone*



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 48/2015 R.G. Es.

promossa da:

FINOCCHIARO SRL nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE.itRELAZIONE INTEGRATIVA1. CONTINUITA'

Di seguito si precisa l'exkursus della continuità ventennale dell'immobile sito a Caltagirone in viale Autonomia n. 83, piano terzo, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio 108, Part. 608, Sub. 6.

Dalla visura storica dell'immobile è stato effettuato uno studio accurato sulla continuità ventennale, pertanto si evince che la situazione degli intestati dal 1988 ad oggi è:

- dal 16-05-1988 fino al 06-03-1993 proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- dal 06-03-1993 fino al 10-03-1995 proprietà di [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in comunione legale;
- dal 10-03-1995 fino all'11-10-1998 proprietà di [REDACTED] per la quota 1000/1000;
- dal 11-10-1998 fino al 24-06-1999 proprietà di [REDACTED] per la quota di 67/1000 ciascuno e [REDACTED] per la quota di 665/1000;
- dal 24-06-1999 al 20-08-1999 proprietà di [REDACTED] per la quota di 500/1000 ciascuno;
- dal 20-08-1999 al 12-2-2001 proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/15 ciascuno e [REDACTED] per la quota 11/15;
- dal 12-02-2001 al 29-01-2009 proprietà di [REDACTED]
- dal 29-01-2009 al 12-12-2012 proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno;
- dal 12-12-2012 ad oggi proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

in regime di separazione dei beni. [REDACTED] (Abitazione) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per la quota di 1/3. [REDACTED] (Abitazione) proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Si allega la visura storica riguardante la continuità ventennale sopra esposta, relativa all'immobile oggetto di studio.

## 2. STIMA E DIVISIBILITA'

- Il bene immobile pignorato è sito nel Comune di Caltagirone, via dell'Autonomia n. 83, di proprietà per 2/3 del Sig.ri [REDACTED]. Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di un complesso residenziale economico-popolare, catastalmente al Foglio 108, Part. 608, Sub. 6, identificato come categoria A/4, avente una superficie lorda totale pari a mq. 87,50 ed una superficie calpestabile coperta pari ad mq. 75, ed una superficie calpestabile scoperta pari a mq. 2, considerata la sua natura e quindi l'articolazione degli spazi in planimetria, non è divisibile.
- Inoltre, il valore estimativo calcolato pari ad Euro 71.673,00, si riferisce all'intera quota pignorata e non ai 2/3.

- Considerato che il bene in titolarità degli esecutati non è la piena proprietà, di seguito si stima il valore della nuda proprietà del bene, dopo aver studiato quindi che:

- l'età dell'usufruttuario è di 67 anni (compresa tra i 67-69 anni);
- il valore dell'immobile è di Euro 71.673,00;
- il valore dell'usufrutto è in %, ovvero il 45%;

ottengo che:

- VALORE USUFRUTTO: Euro 71.673,00 x 45% = Euro 32.252,85.
- VALORE INTERA NUDA PROPRIETA': Euro 71.673,00 – 32.252,85 = Euro 39.420,15.
- VALORE 2/3 NUDA PROPRIETA': Euro 39.420,15 x 2/3 = Euro 26.280,1.

## 3. CONCLUSIONI

Si precisa che l'importo estimativo pari ad euro 26.280,1 si riferisce al valore dei 2/3 della nuda proprietà.

Inoltre, i parametri sopra menzionati scaturiscono da tabellari aggiornati.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver chiarito i quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, la Dott.ssa D. Angelozzi, e nella speranza di aver risposto in maniera esauriente, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Grammichele, lì 25 Luglio 2018.





Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/07/2018 - Ora: 08.05.35 Segue

Visura n.: T21855 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2018

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di CALTAGIRONE ( Codice: B428)<br>Provincia di CATANIA<br>Foglio: 108 Particella: 608 Sub.: 6 |
| Catasto Fabbricati   |  |

### INTESTATI

|   |
|---|
| 1 |
| 2 |
| 3 |
| 4 |
| 5 |

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                                 |            |         |            |            | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |   | DATI DERIVANTI DA |   |  |
|-------------|---------------------|---------------------------------|------------|---------|------------|------------|---------------------|--------|-------------|---|-------------------|---|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio                          | Particella | Sub     | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita           |   |  |
| 1           |                     | 108                             | 608        | 6       |            |            | A/4                 | 3      | 4,5 vani    | Totale: 77 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte** : 75 m <sup>2</sup> | Euro 88,31        | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |
| Indirizzo   |                     | VIALE AUTONOMIA piano: 3;       |            |         |            |            |                     |        |             |   |                   |   |  |
| Notifica    |                     |                                 |            |         |            |            |                     |        |             |   |                   |   |  |
| Annotazioni |                     | passaggi intermedi da esaminare |            |         |            |            |                     |        |             |   |                   |   |  |
|             |                     |                                 |            | Partita |            | 1012642    |                     |        |             | Mod.58  |                   |   |  |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1993

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                                 |            |         |            |            | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                      | DATI DERIVANTI DA        |  |  |
|-------------|---------------------|---------------------------------|------------|---------|------------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|--------------------------|--|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio                          | Particella | Sub     | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                  |  |  |
| 1           |                     | 108                             | 608        | 6       |            |            | A/4                 | 3      | 4,5 vani    |                      | Euro 88,31<br>L. 171.000 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/1993 in atti dal 29/05/1996 (n. 11846.1/1993) |  |
| Indirizzo   |                     | VIALE AUTONOMIA piano: 3;       |            |         |            |            |                     |        |             |                      |                          |  |  |
| Notifica    |                     |                                 |            |         |            |            |                     |        |             |                      |                          |  |  |
| Annotazioni |                     | passaggi intermedi da esaminare |            |         |            |            |                     |        |             |                      |                          |  |  |
|             |                     |                                 |            | Partita |            | 1012642    |                     |        |             | Mod.58               |                          |  |  |

## Visura storica per immobile

Data: 21/07/2018 - Ora: 08.05.36 Segue

Visura n.: T21855 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| 1   | Urbana              | 108    | 608        | 6   |                     |            | A/4       | 3      | 4,5 vani          |             | L. 171.000           | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo - , VIALE DELL' AUTONOMIA piano: 3; |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Notifica - , Partita 1893 Mod.58 -            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |                      |  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                                |
| 1   | Urbana              | 108    | 608        | 6   |                     |            | A/4       | 3      | 4,5 vani          |             | L. 414               | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo - , VIALE DELL' AUTONOMIA piano: 3; |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |
| Notifica - , Partita 1893 Mod.58 -            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |             |                      |  |

Situazione degli intestati dal 12/12/2012

| N.         | DATI ANALITICI |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1          | [REDACTED]     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2          | [REDACTED]     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3          | [REDACTED]     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4          | [REDACTED]     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5          | [REDACTED]     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DATI D     |                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| [REDACTED] |                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| [REDACTED] |                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Situazione degli intestati dal 29/01/2009

| N. | DATI ANAGRAFICI |  |  |  | CODICE FISCALE |  |  |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |  |  |
|----|-----------------|--|--|--|----------------|--|--|--|-----------------------|--|--|--|
| 1  | [REDACTED]      |  |  |  | [REDACTED]     |  |  |  | [REDACTED]            |  |  |  |
| 2  | [REDACTED]      |  |  |  | [REDACTED]     |  |  |  | [REDACTED]            |  |  |  |
| 3  | [REDACTED]      |  |  |  | [REDACTED]     |  |  |  | [REDACTED]            |  |  |  |



Data: 21/07/2018 - Ora: 08.05.36 Fine

Visura n.: T21855 Pag: 4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2018



Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 10/03/1995



Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tributi erariali: Euro 0,90

