



# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CATANIA



**Esecuzione Immobiliare n. 35/2023 RGE**

promossa da:



**BANCA UNICREDIT SPA**



contro

XX



**Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO**



**ELABORATO PERITALE**



C.T.U.: Arch. UMBERTO DELL'ERBA  
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 2457  
C.F. DLLMRT70L02L049U - P.Iva 02464390737  
cellulare: 392/3215151  
email: architettodellerba@gmail.com  
PEC: architettodellerba@pec.it





civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

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

Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO

Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

**Risposta al quesito 1):** i beni pignorati sono i seguenti:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Mineo (CT), Contrada Calvario n.1, piano  
XXXXXX, int.XX, così censita catastalmente:

- Foglio XXX, P.Ila XXX, Sub.XX, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani,  
Superficie catastale mq.119 (totale escluse aree scoperte mq.111), Rendita €  
449,32;

L'immobile risulta confinante con cortile condominiale su tre lati e vano scala sull'altro lato. Si allega sotto la lettera "C" la visura catastale storica del bene suddetto.

Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO

Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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



**Risposta al quesito 2):**

- l'unità immobiliare di cui al punto 1 del precedente quesito, è ubicata nel Comune di Mineo (CT), Contrada Calvario n.1, piano XXXXX, ed è composta da un ingresso su soggiorno, cucina, corridoio, due bagni e tre camere da letto. La superficie calpestabile totale è pari a circa mq.102. Catastalmente è così censita:
  - Foglio 113, P.lla 258, Sub.11, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq.119 (totale escluse aree scoperte mq.111), Rendita € 449,32;

L'immobile si presenta internamente in buono stato di conservazione generale; ad eccezione di alcune "macchie" di umidità presenti sul soffitto, causate da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'appartamento soprastante.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato;
- infissi in PVC doppio vetro con avvolgibili;
- tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- porta di ingresso blindata;
- porte interne in legno massello;
- soffitti piani.

L'altezza interna media è pari a 2,90 mt.

E' presente l'impianto elettrico, dotato di messa a terra, l'impianto idrico-fognante e di riscaldamento a radiatori, con caldaia a gasolio (dismessa).

In base all'art. 10 D.P.R. 633/1972, essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dell'immobile, sussiste la possibilità di optare per l'imponibilità IVA.

L'immobile risulta confinante con cortile condominiale su tre lati e vano scala sul lato restante.



**Risposta al quesito 3):** L'edificio ove è ubicato l'appartamento oggetto della presente Es. Immobiliare è stato edificato in data successiva al 1 Settembre 1967.

**Risposta al quesito 4):**



Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO  
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO



L'edificio ove è ubicato l'appartamento oggetto della presente Es. Immobiliare è stato edificato con regolare C.E. n°58/84 del 30/03/1985, che si allega sotto la lettera "D".

L'immobile è provvisto di Certificato di Abitabilità, rilasciato in data 15/06/1990.

Si allegato sotto la lettera "E" il Certificato di Abitabilità.

Dal rilievo effettuato in data 29/04/2024, si evidenzia che l'appartamento non risulta conforme sia da un punto di vista urbanistico che da un punto di vista catastale; attualmente vi è una diversa distribuzione dei vani interni, oltre alla realizzazione di una scala in cemento armato, posta nel vano ingresso-soggiorno, che porta al locale sottotetto.

Per tali variazioni non risultano pratiche edilizie depositate presso il Comune di Mineo.

Mentre per la scala non vi è la possibilità di sanare tale abuso, che pertanto andrà demolita, per quanto riguarda la variazione dei vani interni, può essere regolarizzata tramite una CILA in Sanatoria, pagando una sanzione pari ad € 1.000,00, oltre all'onorario del Tecnico che presenterà la pratica Edilizia in Comune.

Per la demolizione della scala, compreso lo smaltimento del materiale rimosso, considerando il contesto in cui si trova l'immobile, è possibile attribuire un costo "a corpo" pari ad € 2.000,00 (EuroDuemila/00), mentre per il rifacimento parziale del solaio (foro scala), è possibile attribuire un costo "a corpo" pari ad € 1.500,00 (EuroMillecinquecento/00),

**TOTALE COSTI: € 4.500,00 (EuroQuattromilacinquecento/00)**

Si allega sotto la lettera "F" la Planimetria catastale dell'immobile.

Si allega sotto la lettera "G" la Planimetria del rilievo effettuato in data 29/04/2024.

**Risposta al quesito 5):** dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) richiesto dal sottoscritto via PEC, Protocollo n°4184 del 11/03/2024 e rilasciato in data 25.03.2024, si evince che il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento, ricade in Zona "C" - Aree di espansione e completamento, nel P.R.G. vigente.

Inoltre si fa rilevare che la particella su cui insiste il fabbricato, ricade in area con Vincolo Idrogeologico emesso dall'Ispettorato Ripartimentale della Forestale di Catania.

Si allega sotto la lettera "H" il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si allega sotto la lettera "I" l'estratto di mappa.



**ISCRIZIONE** del XXXXXXXXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX, Repertorio XXXXXX del XXXXXXXXXXXX: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**TRASCRIZIONE** del XXXXXXXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio XXXXX del XXXXXX: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allega sotto la lettera "J" l'ispezione ipotecaria.

**Risposta al quesito 9):** per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo, che si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certezza della loro quotazione sul mercato immobiliare locale; più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Si precisa inoltre che nei calcoli di stima relativi agli immobili, verrà adottata la superficie commerciale lorda.

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Mineo (CT), Contrada Calvario n.1:

- Superficie lorda appartamento: mq. 119,00  
Superficie commerciale appartamento (100%): mq. 119,00
- Superficie lorda balconi: mq. 30,00  
Superficie commerciale balconi (30%): mq. 9,00

-----  
**TOTALE Sup. commerciale: mq. 128,00**

Dall'indagine eseguita sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Mineo per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe nella zona ove è ubicato l'immobile pignorato, si ha per il residenziale:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MINEO

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE : C.DE S. IPPOLITO - RABBATO -ACQUANOVA - CALVARIO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L	1,4	2,1	L



Nel nostro caso specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, è possibile attribuire un valore al mq. pari ad € 500,00.



Inoltre, al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato, sono state effettuate indagini anche presso agenzie immobiliari, come:



**Appartamento viale Madre Teresa di Calcutta, Mineo**  
Mineo • Viale Madre Teresa di Calcutta

€ 60.000 | 5+ locali | 90 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 3 piano

**Il mutuo ideale per te**  
A partire da € 179 /mese  
[CALCOLA MUTUO](#)

**Pre-approva il mutuo online**  
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi  
[PRE-APPROVA MUTUO](#)

🕒 Annuncio aggiornato il 03/05/2024

### Descrizione

Quadrilocale al terzo piano: cucina open space con possibilità di chiuderla, grande salone con divano angolare, due camere da letto e un bagno. Le dimensioni dell'appartamento consentono di ottenere una terza stanza studio o altro. Nel prezzo è compreso l'arredamento e gli elettrodomestici: lavastoviglie, lavatrice, frigo, forno e piano cottura.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO	EK-107126903
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	90 m <sup>2</sup>   commerciale 93 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (2 camere da letto, 4 altri), 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili
PIANO	3°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<a href="#">Cucina</a> <a href="#">Balcone</a> <a href="#">Arredato</a> <a href="#">Giardino comune</a> <a href="#">Infissi esterni in vetro / PVC</a> <a href="#">Esposizione sud</a>



Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO

Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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



Appartamento di mq.90 ad € 60.000,00

Valore al mq.: € 60.000,00/90 mq. = € 660,00 circa

Per quanto sopra esposto, è possibile attribuire un valore al mq. di superficie commerciale lorda pari alla media dei due valori sopra riportati, ovvero:

$$(\text{€ } 500,00 + \text{€ } 660,00) / 2 = \text{€ } 580,00$$

Pertanto il valore dell'immobile pignorato sarà il seguente:

$$\text{mq. } 128 \times \text{€ } 580,00 = \text{€ } 74.240,00 \text{ (EuroSettantaquattromiladuecentoquaranta/00)}$$

Il valore dell'immobile pignorato, al netto delle spese da affrontare per la sua "regolarizzazione", ed ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari ad € 4.750,00 sarà il seguente (arrotondato per eccesso):

**€ 70.000,00 (EuroSettantamila/00).**

**Risposta al quesito 10):** date le caratteristiche dell'immobile, la vendita avverrà in un unico lotto.

**Risposta al quesito 11):**

- l'immobile oggetto della presente perizia è attualmente libero da cose e persone.
- il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Risposta al quesito 12):** il bene pignorato, alla data di redazione della presente perizia, non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Risposta al quesito 13):**

Si allega sotto la lettera "F" la Planimetria catastale dell'immobile.

Si allega sotto la lettera "G" la Planimetria del rilievo effettuato in data 29/04/2024.

Si allega sotto la lettera "K" la Documentazione fotografica.

**Risposta al quesito 14):** si allega sotto la lettera "L" una succinta descrizione dei lotti.

Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO

Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

**Risposta al quesito 15):** l'immobile ubicato in Contrada Calvario n.1 è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, ma ne è sprovvisto, pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.

Si allega sotto la lettera "O" l'APE redatto dal sottoscritto in data 12/06/2024.

**Risposta al quesito 16):** si allega sotto la lettera "M" una versione della Perizia di Stima redatta senza l'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi.

**Risposta al quesito 17):** si allega sotto la lettera "N" la Check-List dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 Il co.c.p.c. con allegato un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Caltagirone lì, 13 Giugno 2024

Il C.T.U.

Arch. Umberto Dell'Erba



ASTE GIUDIZIARIE®  
Elenco Allegati:

- Allegato "A1": Attestaz. invio Racc. inizio op. peritali;
- Allegato "A2": Ricevute Racc. A/R inizio op. peritali;
- Allegato "A3": Ricevuta accettazione ed invio PEC Custode Giudiziario;
- Allegato "B": Verbale di sopralluogo;
- Allegato "C": Visura catastale storica;
- Allegato "D": Concessione Edilizia n°58/84;
- Allegato "E": Certificato di Abitabilità;
- Allegato "F": Planimetria catastale;
- Allegato "G": Planimetria come da rilievo;
- Allegato "H": Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato "I": Estratto di mappa;
- Allegato "J": Ispezione ipotecaria;
- Allegato "K": Documentazione fotografica;
- Allegato "L": Succinta descrizione del lotto;
- Allegato "M": Perizia di stima senza generalità alcuna;
- Allegato "N": Check List.
- Allegato "O": A.P.E.;
- Allegato "P": Certificati anagrafici e di matrimonio;
- Allegato "Q": Attestaz. invio Racc. della Perizia agli esecutati;
- Allegato "R": Attestaz. invio tramite PEC della perizia al Custode Giudiziario;
- Allegato "S": Attestaz. invio tramite PEC della perizia all'Avv. Antonella Scardavilla (legale del creditore);
- Allegato "T": Atto di Compravendita.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia CAVALLARO  
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

ASTE GIUDIZIARIE®

