

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Alessio Salvatore Amato

Via Vacirca n. 160 – 93015 Niscemi (CL)

Tel. [REDACTED] email: amatoalessio@gmail.com

p.e.c. alessiosalvatore.amato@ingpec.eu

Al Tribunale
di CALTAGIRONE

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 39/16 R.G. Es. Imm., promossa
da [REDACTED] nei confronti del debitore [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE DI CONSULENZA TECNICA

Niscemi, li 14/06/2017

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Amato Alessio Salvatore)



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 39/16 R.G.Es.

Giudice Dott.ssa Daniela Angelozzi

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Salvatore Amato, con studio in Niscemi in via Vacirca al n. 160, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1092, veniva nominato dal Giudice Esecutore il 27/04/2017, quale esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 39/16 R.G. Es. Imm., promossa da [REDACTED] nei confronti del debitore [REDACTED].

Il sottoscritto dopo avere dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza del quesito che di seguito si riporta per esteso:

- 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;
- 2) **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- 3) **verifichi** la attuale 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;

- 4) **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 5) **segnali** tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;
- 6) **accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 7) **accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 8) **indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 9) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- 10) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, 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;

- 11) **accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12) **verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. 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;
- 13) **verifichi** 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;
- 14) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non

sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) **accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16) **dica**, qualora l'immobile sia 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., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
- 17) **elenchi ed individui** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, 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 (per esempio, 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.);
- 18) **indichi** l'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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che



saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 19) **determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 20) **indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- 21) **alleggi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 22) **verifichi**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

Per depositare la relazione peritale la S.V. Ill.ma concedeva termine di 90 giorni.

OPERAZIONI PERITALI

In data successiva al conferimento dell'incarico venivano iniziate le operazioni peritali con :

- ricerche e reperimento della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone;
- ricerche, visure e reperimento della documentazione catastale e ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Catania;
- indagini di mercato e consultazioni banche dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Il sottoscritto onde procedere al mandato ricevuto, comunicava, con e-mail certificata del 23/05/2017 al rappresentante legale del creditore procedente, e per mezzo raccomandata A/R del 23/05/2017 alla parte convenuta, l'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura

fissato in data 06/06/2017 alle ore 15:00, per una prima verifica delle condizioni dell'immobile ed un accertamento visivo della consistenza immobiliare, nonché per i rilievi e misurazioni al fine di verificare la consistenza e la corrispondenza dei beni con la documentazione in atti e redigere la perizia di stima.

In data 06/06/2017 alle ore 15:00 ha avuto inizio il sopralluogo presso l'unità immobiliare in questione. Tale è avvenuto alla presenza, oltre al C.T.U., del [REDACTED] parte convenuta e [REDACTED] quale coniuge in regime di comunione dei beni dell'esecutato, mentre era assente la parte procedente.

Le operazioni peritali sono consistite nel rilievo dimensionale e fotografico dell'unità immobiliare in esame al fine di potere valutare la più esatta consistenza e lo stato di fatto della stessa.

1) Individuazione del bene e riferimenti catastali

Trattasi di una villetta a schiera unifamiliare, facente parte del complesso edilizio composto da 36 villette, sito in Caltagirone via Basile n. 34, c.da Boschigliolo – Largo Ballone, della superficie coperta di mq 68,00 circa, costituita da due elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato.

Dai certificati in atti, dalle visure e dalle planimetrie catastali il fabbricato risulta composto da una singola unità immobiliare censite al Catasto dei Fabbricati in Caltagirone: Fg. 161 p.lla 1064 sub. 2 cat. A/2, cl. 3, vani 8, Rendita € 413,17 piano S1 – T – 1 , c.da Largo Ballone, in ditta Comune di Caltagirone per la Proprietà per l'area e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la proprietà superficiale per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni.

Tali dati risultano conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

2) La documentazione presente agli atti risulta completa in riferimento all'art. 567 del c.p.c.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. In particolare si è accertato che il pignoramento ha colpito

quote spettanti al debitore e vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

3) Accertamento della proprietà

Al debitore in regime di comunione legale con il coniuge il diritto di superficie dell'abitazione (al Comune di Caltagirone la proprietà per l'area) è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in Notar Sergio Pafumi del 20/12/2001 rep. 104774, da potere della società _____ con sede in Caltagirone.

4) Accertamento della provenienza del bene - verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Dalle ispezioni e dagli accertamenti effettuati, dalla relazione notarile ipocatastale redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. e dalla documentazione contenuta nel fascicolo di parte attrice si evince che il diritto di superficie dell'immobile in oggetto è pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del notaio Sergio Pafumi del 20/12/2001 rep 104774, trascritto il 07/01/2002 ai nn. 514/411, da potere della società _____ con sede Caltagirone. E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5) La documentazione prodotta è completa ai fini dell'accertamento.

6) Accertamento dell'accatastamento dell'immobile.

L'immobile risulta accatastato (vedi punto 1). All'atto del sopralluogo sono state rilevate difformità con la planimetria catastale. In particolare si è rilevato che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni nel piano seminterrato, con una variazione della destinazione d'uso rispetto alla C.E. rilasciata, la quale prevede un vano garage. Relativamente alle variazioni effettuate senza preventiva autorizzazione è necessario ripristinare lo stato dei

luoghi conformemente alla concessione edilizia, tramite un semplice intervento edilizio (demolizione tramezzo cantina, realizzazione tramezzo divisorio nel garage). Inoltre si rende necessario il frazionamento del piano seminterrato al fine di separare il garage (categoria catastale C/6) dall'abitazione (categoria catastale A/2) come da C.E.

Pertanto è necessario provvedere ad una Variazione Catastale (DOCFA) con frazionamento, del costo di €. 1.500,00.

7) Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dalla relazione notarile ipocatastale redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. e contenuta nel fascicolo di parte attrice si evince che sui beni risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 29012/3394 del 15/09/1997 nascente da atto di mutuo in Notar Sergio Pafumi del 08/09/1997 rep. 87336

A favore: Istituto Bancario [REDACTED]

Contro [REDACTED] Caltagirone (CT);

Oggetto: mutuo di lire 2.160.000.000, durata 15 anni, ipoteca lire 6.480.000.000 su fra gli altri:

- Diritto di superficie di terreno in Caltagirone (CT), in catasto Fg. 161 part. 1059 di are 4 e centiare 50 e part. 1064 di are 33 e centiare 42;

N.B.

Con annotamento nn.76470/10631 del 22/12/2008 il suddetto mutuo è stato frazionato, ed all'immobile in oggetto (Fg. 161 part. 1064 sub. 2) è stata attribuita quota di capitale euro 570.000,00 ed ipoteca euro 1.710.000,00.

Con annotamento nn.76471/10632 del 22/12/2008 il suddetto mutuo è stato frazionato ed all'immobile è stata attribuita quota di capitale euro 30.000,00 ed ipoteca euro 90.000,00.

ISCRIZIONE N. 29016/3398 del 15/09/1997 nascente da atto di mutuo in Notar Sergio Pafumi del 08/09/1997 rep. 87344;

A favore: Istituto Bancario [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Caltagirone (CT);

Oggetto: mutuo di lire 1.468.800.000, durata 15 anni, ipoteca lire 4.406.400.000 su, fra gli altri:

- Diritto di superficie di terreno in Caltagirone (CT), in catasto Fg. 161 part. 1059 di are 4 e centiare 50 e part. 1064 di are 33 e centiare 42;

N.B.

Con annotamento nn.76472/10633 del 22/12/2008 il suddetto mutuo è stato frazionato, ed all'immobile in oggetto (Fg. 161 part. 1064 sub. 2) è stata attribuita quota di capitale euro 387.480,00 ed ipoteca euro 1.162.440,00.

Con annotamento nn.76473/10634 del 22/12/2008 il suddetto mutuo è stato frazionato, ed all'immobile in oggetto (Fg. 161 part. 1064 sub. 2) è stata attribuita quota di capitale euro 20.520,00 ed ipoteca euro 61.560,00.

ISCRIZIONE N.19207/2382 del 25/05/2001 nascente da atto di mutuo in

Notar Sergio Pafumi del 30/11/2000 rep. 100095;

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Caltagirone (CT);

Oggetto: mutuo di lire 972.000.000. durata 15 anni, ipoteca lire 1.944.000.000 su, fra gli altri:

- Diritto di superficie di terreno in Caltagirone (CT). in catasto Fg. 161 pari. 1064;

Con annotamento nn.76475/10636 del 22/12/2008 il suddetto mutuo è stato frazionato, ed all'immobile in oggetto (Fg. 161 part. 1064 sub. 2) è stata attribuita quota di capitale euro 270.000,00 ed ipoteca euro 540.000,00.

ISCRIZIONE N. 19432/4548 del 17/04/2004 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 55103/2003, del 16/03/2004;

A favore: [REDACTED] - Catania (C.F.

[REDACTED] (elettivamente domiciliato in [REDACTED]);

Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale euro 27.062,84, ipoteca euro 54.125,68 su:

- Diritto di superficie di abitazione di tipo civile (A/2) in Caltagirone (CT), in catasto Fg. 161 part. 1064 sub. 2;

ISCRIZIONE N.2504/464 del 11/01/2007 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 21610/1977, del 21/04/2006;

A favore: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] (elettivamente domiciliata in vi [REDACTED])

Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale euro 15.537,87. ipoteca euro 31.075,74 su:

-Abitazione di tipo civile (A/2) in Caltagirone (CT) in catasto Fg. 161 part. 1064 sub.2;

TRASCRIZIONE N.13844/10723 del 15/04/2016 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone del 04/04/2016

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (in regime di comunione legale);

Oggetto: sorte capitale non citata:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Caltagirone (CT). C.da Boschigliolo sn. in catasto Fg. 161 part. 1064 sub. 2 di vani 8; esecutato, coniugato in regime di comunione dei beni, giusta atto di assegnazione di alloggio di cooperativa stipulato il 20/12/2001 ai Rogiti del Notaio Sergio Pafumi di Caltagirone (rep.104774/16056 racc.).

8) Destinazione urbanistica del bene

Essendo l'immobile pignorato edificio e non terreno, si omette la produzione del certificato di destinazione urbanistica. L'immobile ricade in area P.E.E.P. piano di zona n. 2

9) Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di stima è una villetta a schiera unifamiliare, facente parte del complesso edilizio della Soc. Coop. Edil. [REDACTED] sito in Caltagirone, via

Basile n. 34, c.da Boschigliolo – Largo Ballone, periferia sud del centro abitato, della superficie coperta di mq 68,00 circa, distribuito su tre livelli. Dai certificati in atti, dalle visure e dalle planimetrie catastali il fabbricato risulta composto da una singola unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati in Caltagirone: Fg. 161 p.lla 1064 sub. 2 cat. A/2, cl. 3, vani 8, Rendita € 413,17 piano S1 – T1, c.da Largo Ballone in ditta: Comune di Caltagirone per la Proprietà per l'area e [REDACTED] per la proprietà superficiaria per 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. L'epoca di realizzazione risale al 2001.

Il fabbricato è di forma rettangolare di m. 10,85 x m. 6,30 circa, occupa una superficie coperta di circa mq. 68,35 circa. Con ingresso a sud dalla via Basile n. 34, confinante ad est ed ovest con altre due villette limitrofe, a nord su giardino ad uso esclusivo di mq 30 circa, al quale si accede dalla zona giorno del primo livello. Realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura a tetto a due falde e manto di copertura realizzato con tegole. Al sottotetto ci si accede tramite botola e scala removibile dal disimpegno del piano rialzato.

Al piano seminterrato si accede direttamente dalla via Basile n. 34, attraversando una corte di 26 mq circa con pavimentazione in cemento. Al primo livello, dove è situata la zona giorno, si accede sempre dalla corte tramite una rampa di scala esterna, realizzata in cemento armato ed allo stato rustico. Al secondo livello, dove è situata la zona notte, si accede tramite la scala interna che collega tutti i tre livelli. Al sottotetto si accede tramite una botola con scala removibile.

La distribuzione degli spazi interni e il loro dimensionamento è la seguente:

piano seminterrato h. 2,80 m

La C.E. prevede il garage di mq 17,79 ed un vano tecnico per il serbatoio e l'autoclave di mq 8,50 circa sul lato sud, la cantina di mq. 22,93 sul lato nord con luce sul giardino, una scala ad una rampa di 4,17 mq ed un ripostiglio sul sottoscala di mq 2,50 circa, una corte di 26 mq circa con pavimentazione in cemento.

Totale superficie calpestabile (escluso corte e scala) circa mq. 52,00

(Allo stato attuale il piano seminterrato è adibito a monolocale non autorizzato, utilizzato dalla [REDACTED] dell'esecutato. Al posto del garage e del vano tecnico, tramite demolizione del tramezzo, è stato realizzato un vano unico che funge da cucina e zona pranzo. Inoltre tramite apertura di una porta sul muro perimetrale a sud, è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala esterno. La cantina è stata divisa tramite realizzazione di un tramezzo e ricavate due camere da letto).

primo rialzato (zona giorno) h. 2,80 m

1) soggiorno	mq.	24,47;
2) cucina	mq.	14,93;
3) w.c	mq.	4,00;
4) disimpegno	mq.	3,85;
5) scala	mq.	5,95;
6) verande - balconi	mq.	7,58;
7) giardino	mq.	30,00;

Totale superficie calpestabile (escluso giardino scala e balconi) mq. 47,25

primo piano (zona notte) h. 2,80

1) letto M	mq.	14,44;
2) letto	mq.	11,68;
3) letto	mq.	8,76;
4) disimpegno	mq.	6,43;
5) bagno	mq.	6,43;
6) scala	mq.	5,45;
7) verande - balconi	mq.	6,46;

Totale superficie calpestabile (escluso scala e balconi) mq. 47,75

10) Conformità descrizione tra pignoramento e stato attuale dell'immobile.

La descrizione del bene attuale risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

11) Accertamento della conformità dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Caltagirone, per l'immobile in oggetto risultano le Concessioni Edilizie n. 112 del 05/09/1996 e n. 3 del 13/01/2000 rilasciate alla Soc. Coop. Edil. [REDACTED] e certificazione di conformità rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 04/04/2001.

All'atto del sopralluogo sono state rilevate difformità con la planimetria catastale e le planimetrie presenti nella carpetta edilizia depositate presso l'U.T.C. del Comune di Caltagirone.

In particolare si è rilevato allo stato attuale che il piano seminterrato è adibito a monolocale non autorizzato. Al posto del garage e del vano tecnico, tramite demolizione del tramezzo, è stato realizzato un vano unico che funge da cucina e zona pranzo. Inoltre tramite apertura di una porta sul muro perimetrale a sud, è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala esterno. La cantina è stata divisa tramite realizzazione di un tramezzo e ricavate due camere da letto, il tutto mantenendo immutata la sagoma esterna.

Relativamente alle variazioni effettuate senza preventiva autorizzazione è necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla concessione edilizia, tramite un semplice intervento edilizio. Inoltre si rende necessario il frazionamento del piano seminterrato al fine di separare il garage (categoria catastale C/6) dall'abitazione (categoria catastale A/2).

I costi per tali adempimenti sono di seguito riassunti:

• ripristino stato dei luoghi conformemente alla C.E. (demolizione tramezzo cantina, realizzazione tramezzo divisorio nel garage)	€ 1.000,00
• Variazione catastale e frazionamento (DOCFA)	€ 1.500,00
TOTALE	<u>€ 2.500,00</u>



13) Dalle verifiche effettuate, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico. La proprietà del bene è così individuata: Comune di Caltagirone per la proprietà dell'area e [REDACTED] per la proprietà superficiaria per 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni. Sull'immobile grava quindi il vincolo del diritto di superficie, in virtù della convenzione atto reg.to al n. 96 del 09/01/1996 notaio Pafumi, concesso dal Comune di Caltagirone. Poiché trattasi di diritto di superficie, essendo trascorsi 10 anni dalla data di formale assegnazione dell'alloggio, l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, della loro geocalizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione.

14) Spese di gestione, manutenzione o spese condominiali.

Dalle verifiche effettuate, non risultano spese fisse di gestione o condominiali. Ogni assegnatario deve partecipare in proporzione alle spese per l'impianto di sollevamento acque reflue e per il canone relativo alla sua manutenzione, corrispondendo 50,00 € l'anno.

15) L'immobile oggetto di pignoramento alla data della presente relazione risulta essere occupato come residenza dallo stesso debitore e dal proprio nucleo familiare.

16) Vista la natura del bene, l'immobile risulta indivisibile. Pertanto è necessario procedere alla stima dell'intero. L'esecutato gode della proprietà superficiaria per 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni.

17) Indicazioni sulla vendita

Prima di stabilire il valore dell'immobile, vengono qui di seguito indicate e descritte le caratteristiche della costruzione:

Trattasi di una villetta a schiera unifamiliare, facente parte del complesso edilizio sito in Caltagirone, via Basile n. 34, c.da Boschigliolo – Largo Ballone, della superficie coperta di mq 68,00 circa, distribuito su tre livelli (di cui uno seminterrato) con copertura a tetto.

Ubicazione : l'immobile è situato nella periferia sud del centro urbano di Caltagirone, in prossimità della SP 62 Niscemi Caltagirone.

Anno di costruzione: 2001.

Consistenza:

piano seminterrato: Tot. sup. calpestabile circa mq. 52,00

primo rialzato (zona giorno) Tot. sup. calpestabile mq. 47,25

primo piano (zona notte) Tot. sup. calpestabile mq. 47,75

La superficie commerciale dei garage al seminterrato (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni e il 10% della corte, arrotondato per difetto o in eccesso) **misura mq. 66,00.**

La superficie commerciale dell'abitazione (misurata considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri perimetrali interni, i vani scala sono stati considerati al 50%, il balcone-veranda al 25%, il giardino al 10%, e arrotondato per difetto o in eccesso) **misura mq. 107,00.**

Non è presente il certificato di agibilità o abitabilità. Della dotazione impiantistica non è stato però possibile documentare l'esistenza dei certificati di regolare esecuzione e a regola d'arte, in quanto non disponibili in loco e non disponibili presso gli uffici comunali.. Alla data dell'esecuzione della presente CTU sono stati rilasciati due certificati di agibilità per altrettante unità immobiliari facente parte del complesso immobiliare.

Tecnologie costruttive: struttura intelaiata in cemento armato;

- Strutture portanti orizzontali: latero-cemento;
- Copertura: tetto a falde inclinate con tegole come manto di copertura;
- Tamponamento perimetrale: muro in laterizio;

- Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiato di colore chiaro.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'unità abitativa sono le seguenti:

- Tramezzature interne: in laterizio;
- Intonaci: al civile;
- Pavimenti: in gres per soggiorno, parquet nella camere, ceramica nei bagni e cucina;
- Rivestimenti: in ceramica nel bagno e cucina;
- Serramenti interni: in legno con doppio vetro;
- Serramenti esterni: in legno;
- Porta d'Ingresso: di tipo blindato;
- Porte interne: in legno tamburato di colore marrone;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia. Non è stato fornito certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.
- Impianto idrico-sanitario: completo per cucina e servizi. Non è stato fornito certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.
- Impianto di riscaldamento e gas: autonomo, a caldaia a metano con bruciature ad accumulo, distribuzione orizzontale e radiatori. Non è stato fornito certificato di conformità esecuzione a regola d'arte; non è stato fornito il libretto della caldaia;
- Impianto di condizionamento: presente – compressore esterno e uno split;
- Grado di finitura: di buona qualità pur essendo un edificio di edilizia economica popolare;
- Stato di manutenzione: buono.

Lo stato di conservazione dell'edificio in generale è buono.

18) Sull'immobile grava il vincolo del diritto di superficie, in virtù della convenzione atto reg.to al n. 96 del 09/01/1996 notaio Pafumi, concesso dal Comune di Caltagirone.

19) STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI

Ai fini della valutazione del bene, il sottoscritto ritiene determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene può essere scambiato nell'attuale mercato immobiliare.

Considerate quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero: il profilo statico, architettonico, costruttivo, le pertinenze, luce ed aerazione dei locali, i caratteri di superficie e volumetria degli ambienti e le qualità dei materiali, i vincoli e le servitù, l'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano; il sottoscritto determina il valore del bene attraverso la media del valore espresso dai seguenti due metodi:

- il “metodo comparativo” e cioè assumendo un valore unitario al metro quadrato della superficie lorda abitabile praticato per la compravendita di beni “ritenuti pressoché simili” compravenduti recentemente, confrontato con i risultati delle banche dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., personalizzato ed applicato quindi al bene in questione in considerazione delle proprie caratteristiche;
- la stima analitica per capitalizzazione del reddito eseguita in base al reddito annuo ricavabile dall'affitto dell'immobile, decurtato delle spese generali di manutenzione, quote di manutenzione, ricostituzione ed assicurazione, quote di sfritto ed inesigibilità, tributi e spese di amministrazione, ed applicando il tasso di capitalizzazione.

Le analogie caratteristiche dell'immobile influenti sul prezzo di mercato sono:

- tipologia dell'unità e destinazione d'uso: complesso immobiliare (36 unità) di

Edilizia Economica in diritto di superficie:

- ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento: periferia sud del centro urbano di Caltagirone, in prossimità della SP 62 Niscemi Caltagirone.

- contesto ambientale: il fabbricato si trova in un ambito residenziale consolidato a media densità;
- epoca di costruzione: anno 2001.
- tipologia costruttiva e finiture: fabbricato con struttura portante in c.a. e solai in latero/cemento. Tamponamenti in mattone e finiti ad intonaco.
- Stato di manutenzione e conservazione: l'unità abitativa versa in buono stato di conservazione.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente CTU determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, in 1000,00 €/mq per l'unità abitativa e 650,00 €/mq per il garage e la cantina al piano seminterrato.

Garage e la cantina al piano seminterrato

Metodo comparativo

Totale superficie commerciabile lorda	= mq. 66,00
superficie lorda mq. 66,00 x 650,00 €/mq.	= 42.900,00 €

Stima analitica

- Canone di affitto mensile lordo € 140,00;
- Spese generali di manutenzione, tributi e spese varie 25%;
- Saggio di capitalizzazione 3%;
- Reddito annuo netto (canone mensile lordo – spese x 12 mesi) = € 1260,00;
- Valore di stima a capitalizzazione del reddito = 42.000,00 €.

Valore medio di stima:

$$(\text{€}42.900,00 + \text{€} 42.000,00) / 2 = \underline{\underline{42.450,00 \text{ €}}}$$

Abitazione piano rialzato (zona giorno) primo piano (zona notte)

Metodo comparativo

Totale superficie commerciabile lorda	= mq. 107,00
superficie lorda mq. 107,00 x 1.000,00 €/mq.	= 107.000,00 €

Stima analitica

- Canone di affitto mensile lordo € 400,00;

Spese generali di manutenzione, tributi e spese varie 25%;

Saggio di capitalizzazione 3%;

Reddito annuo netto (canone mensile lordo – spese x 12 mesi) = € 3.600,00;

Valore di stima a capitalizzazione del reddito = 120.000,00 €.

Valore medio di stima:

$(€ 107.000,00 + € 120.000,00) / 2 = \underline{113.500,00 €}$

A tale valore vanno sottratte le spese da effettuare di cui al punto 11), valutabili forfetariamente in € 2.500,00, per cui il prezzo della vendita risulta **153.450,00 €**.

(Tale valore si avvicina al valore effettivo di mercato riscontrato per una villetta facente parte dello stesso complesso immobiliare, applicando un abbattimento forfetario del 15% per vendita di natura esecutiva e non in libero mercato, e si avvicina al valore di acquisto dichiarato nell'atto di assegnazione rivalutato secondo gli indici Istat.)

Il valore complessivo stimato al lordo delle spese da effettuare ammonta a **155.950,00 €**.

Il valore al netto delle spese del lotto ammonta a **153.450,00 €**

20) Indicazioni sulla vendita

Vista la natura del bene, l'immobile risulta indivisibile. Pertanto è necessario procedere alla stima dell'intero.

Relativamente alle variazioni effettuate senza preventiva autorizzazione è necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla concessione edilizia, tramite un semplice intervento edilizio. Inoltre **si rende necessario il frazionamento** del piano seminterrato al fine di separare il garage (categoria catastale C/6) dall'abitazione (categoria catastale A/2) come da C.E. rilasciata.

21) Documentazione fotografica e planimetrie

Alla presente relazione è allegata documentazione fotografica interna ed esterna, la planimetria catastale, gli elaborati grafici presenti nella carpenta edilizia e relative C.E.

21) Il bene pignorato, sprovvisto di A.P.E., è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, pertanto si è provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, in seguito agli accertamenti e alle analisi condotte, dalla documentazione in possesso allo scrivente e salvo elementi non noti allo stesso, il sottoscritto può dunque affermare quanto segue:

Il più probabile attuale prezzo di mercato dell'immobile pignorato è quantificabile in cifra tonda in **153.450,00 €.**

Quanto sopra in espletamento del mandato ricevuto.

Si allega alla presente:

- all.1- Mappa e Planimetria catastale;
- all.2- Visura catastale;
- all.3- Verbale di sopralluogo;
- all.4- Copia C.E. e grafici allegati;
- all.5- Documentazione fotografica.
- all.6- Attestazione di Prestazione Energetica.
- all.7- Ispezioni Ipotecarie.

Nei ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Niscemi, lì 04/07/2017

Il C.T.U.

