

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio, disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n°39/2017 R.G.es.

ALLEGATI:

- ☒ **RELAZIONE**
- ☐ **VERBALI - VISURE**
- ☐ **DOCUMENTAZIONE**
- ☐ **PLANIMETRIE**
- ☐ **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- ☐ **PARCELLA - SPESE**

Caltagirone lì _____



Il Consulente Tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Alessandro Amato)



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio, disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta al n°39/2017 R.G.es., promossa dall'Agenzia di programmazione integrata e coordinamento delle politiche territoriali s.p.a. in liquidazione "A.S.I. S.p.a." contro Nicolaci Salvatore.

RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Amato, con studio in Caltagirone Via Madonna della Via n 96, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare specificata in oggetto, e prestava il giuramento di rito il 15/02/2018 ricevendo il seguente mandato:

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. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;	
	6. 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;	
	7. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;	
	8. 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 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;	
	9. 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	
	2 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	

caso, la storia catastale del compendio pignorato;

10. 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;

11. 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;

12. 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;

13. 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;

14. 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 regi-

strazione, la scadenza dei relativi contratti nonché di un giudizio in corso per

il rilascio;

15. 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 com-
piutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quan-

to 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 debito-
re esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indi-
vise;

16. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad e-

sempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabi-

le, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essen-



	ziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto	
	(per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costru-	
	zione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri,	
	di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);	
	17. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condomi-	
	niale, 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 forma-	
	lità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o	
	che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	
	18. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi	
	di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;	
	19. 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 realizza-	
	zione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;	
	20. alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisi-	
	sca la planimetria catastale dei fabbricati;	
	21. 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, se-	
	condo la normativa vigente in materia.	
	Premesso quanto sopra, per adempiere al mandato, in data 15/03/2018, si con-	
	vocavano le parti, per dare inizio alle operazioni peritali, presso lo studio dello	
	scrivente. Non avendo avuto la presenza di nessuno li riconvocavo per il	
	5	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	
	21/07/2009	



	28/03/2015, presso l'immobile pignorato in Caltagirone, via Monsignor Bene-	
	detto Denti, 7; anche lì non si è presentato nessuno. Il 03/04/2018, presso lo	
	studio dello scrivente si è presentato il sig. Nicolaci che avendo ritirato le rac-	
	comandate chiedeva delucidazioni in merito. Spiegato di cosa si trattasse, si è	
	proceduto, rinviando ad altra data per poter accedere e prendere visione dei	
	beni oggetto di pignoramento.	
	Nel corso dei vari sopralluoghi, con l'aiuto di un collaboratore, si è presa vi-	
	sione dei compendi pignorati, eseguendo sia dei rilievi planimetrici che foto-	
	grafici. Si è provveduto ad accertare e richiedere presso il Comune di Caltagi-	
	rone la regolarità urbanistica e la certificazione urbanistica dei beni ed all'Ente	
	preposto, presso la Regione Siciliana a Palermo, si è richiesto l'attestazione	
	dell'esistenza del vincolo di uso civico, sugli immobili. Effettuati gli accerta-	
	menti ed i rilievi, per quanto è stato possibile, ed ottenute le documentazioni	
	richieste si è redatta la seguente relazione.	
	1° Quesito <i>(Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali</i>	
	<i>ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei</i>	
	<i>dati.)</i>	
	Dall'esame degli atti nella procedura, si sono individuati i beni oggetto del	
	pignoramento che sono:	
	📍 Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 223	
	part. 102, in parte qualità seminativo di classe 3, superficie 90mq, reddito do-	
	minicale € 0,37 e agrario € 0,09; e qualità frutteto irriguo, superficie 740mq,	
	reddito dominicale € 11,08 e agrario € 3,82;	
	📍 Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 223	
	part. 230, qualità seminativo di classe 3, superficie 6.860 mq, reddito domini-	
	6	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	
	21/07/2009	



cale € 28,34 e agrario € 7,09;

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 223 part. 262, in parte qualità seminativo di classe 3, superficie 130mq, reddito dominicale € 0,54 e agrario € 0,13 e qualità frutteto irriguo, superficie 440mq, reddito dominicale 6,59 e agrario 2,27;

Intestati catastalmente al sig. Nicolaci Salvatore in proprietà di 1/2 e “Bontà e Natura srl” in proprietà di 1/2.

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 307, qualità seminativo arborato di classe 4, superficie 3.680mq, reddito dominicale € 15,20 e agrario € 3,80;

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 383, qualità seminativo di classe 3, superficie 6.020mq, reddito dominicale € 27,87 e agrario € 6,22;

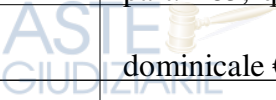
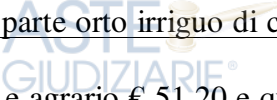
Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 384, qualità seminativo di classe 3, superficie . 680mq, reddito dominicale € 15,20 e agrario € 3,80;

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 385, qualità seminativo di classe 3, superficie 1.870mq, reddito dominicale € 7,73 e agrario € 1,93;

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 386, qualità seminativo di classe 3, superficie 670mq, reddito dominicale € 2,77 e agrario € 0,69;

Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 387, qualità seminativo di classe 3, superficie 2.435mq, reddito dominicale € 2,52 e agrario € 2,52;



	   Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 388, qualità seminativo di classe 3, superficie 555mq, reddito dominicale € 2,29 e agrario € 0,57;	
	   Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 226 part. 189, qualità in parte Fabbricato Rurale, superficie 134mq,e qualità Frutteto irriguo, superficie 6mq, reddito dominicale € 0,09 e agrario € 0,03.	
	Intestati catastalmente al sig. Nicolaci Salvatore in proprietà di 1/2 e “Bontà e Natura srl” in proprietà di 1/2.	
	   Terreno sito nel Comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 223 part. 228, qualità in parte orto irriguo di classe 2, superficie 4.952mq, reddito dominicale € 108,69 e agrario € 40,92 e qualità Uliveto di classe 2, superficie 1.652, rendita dominicale € 10,66 e agraria € 5,12;	
	   Terreno sito nel comune di Caltagirone, individuati al NCT al foglio 223 part. 285, qualità seminativo arborato di classe 4, superficie 110mq, rendita dominicale € 0,45 e agraria € 0,11.	
	Intestati catastalmente al sig. Nicolaci Salvatore in proprietà per 1000/1000.	
	   Terreno sito nel comune di Caltagirone, individuato al NCT al foglio 223 partt. 229, qualità in parte orto irriguo di classe 2, superficie 6.196mq, rendita dominicale € 136,00 e agrario € 51,20 e qualità Uliveto di classe 2, superficie 142mq, rendita dominicale € 1,12 e agraria € 0,54;	
	   Terreno sito nel comune di Caltagirone, individuati al NCT al foglio 223 part. 286, qualità seminativo arborato di classe 4, superficie 110mq, rendita dominicale € 0,45 e agraria € 0,11.	
	Intestati catastalmente all'Amministrazione del fondo del Culto per 1000/1000	
	quale diritto del concedente ed il sig. Nicolaci Salvatore quale proprietario	
	  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	 8



livellario per 1000/1000.

Immobile sito nel comune di Caltagirone, Via Sacrestia, 28-30, censito al NCU al foglio 87 part.1938, Categoria A/6, classe 3, di consistenza 2 vani, piano terra e primo.

Intestato catastalmente al sig. Nicolaci Salvatore in proprietà per 1000/1000.

Immobile sito nel Comune di Caltagirone, via Monsignor Benedetto Denti snc, censito al NCU al foglio 108 part. 2090 sub 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 30mq, piano seminterrato.

Intestato catastalmente al sig. Nicolaci Salvatore in proprietà di 500/1000 e alla sig.ra Azzaro Concetta in proprietà di 500/1000.

Dai sopralluoghi, e per quanto rilevato dallo stato dei luoghi i cespiti come descritti negli atti corrispondono alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con l'unica differenza per l'immobile sito in via Mons. Benedetto Denti che la proprietà non è esclusiva ma è in comproprietà al 50% con la sig.ra Azzaro Concetta.

2° Quesito (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)

Dalla documentazione in atti vi è la visura ipotecaria, ai sensi dell'art.567 c.p.c. a firma del Notaio Filippo Ferrara, notaio in Caltagirone, che ha corrispondenza con l'atto di pignoramento, anche in esso è riportato l'errata indicazione della proprietà dell'immobile sito in via Mons. Benedetto Denti.

3° Quesito (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)



	notarile in atti. I beni sono pervenuti al sig. Nicolaci Salvatore, dai seguenti atti:	
	a) I beni siti in Caltagirone c.da Celso piano San Paolo al foglio 223 partt. 102-230-262 ed al foglio 226 partt. 189-307-383-384-385-386-387-388 sono in comproprietà al cinquanta per cento con il sig. Alparone Giovanni, oggi “Bontà e Natura srl” e sono pervenuti al debitore giusto atto di compravendita rogato dal Notaio F. Ferrara di Caltagirone, in data 30/06/2000 rep. n. 31504 e trascritto al registro particolare al n.17619 e generale al n. 23934 il 12/07/2000;	
	b) I beni siti in Caltagirone c.da Celso piano San Paolo al foglio 223 partt. 229-289 è quale proprietario livellario, gli sono pervenuti per il 50% giusto atto di donazione rogato dal Notaio G. Cammarata di Caltagirone, del 25/01/2000 rep. 76698 e trascritto al registro particolare al n.3896 e generale al n. 5186 il 15/02/2000 ed il restante 50% per atto di successione del padre Nicolaci Giovanni;	
	c) I beni siti in Caltagirone c.da Celso piano San Paolo al foglio 223 partt. 228-285 è proprietario esclusivo e gli sono pervenuti per il 50% giusto atto di donazione rogato dal Notaio G. Cammarata di Caltagirone, del 25/01/2000 rep. 76698 e trascritto al registro particolare al n.3896 e generale al n. 5186 il 15/02/2000 e per il restante 50% per atto di successione del padre Nicolaci Giovanni;	
	d) Il bene sito in Caltagirone via Sacrestia, 28-30, al foglio 87 part.1938 è pervenuto al debitore giusta successione testamentaria della madre Drago Grazia per i tre quarti (3/4) registrata a Caltagirone al n.12/731 del 01/08/2001 e trascritta al registro particolare al n.24950 e generale al n. 30590 il	
	11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

	04/06/2013 e per un quarto (1/4) dal padre Nicolaci Giovanni giusta denuncia	
	di successione registrata a Caltagirone nel 1987;	
	e) Il bene sito in Caltagirone via Mons. Benedetto Denti, snc, al foglio 108	
	part. 2090 sub 27 è in comproprietà al 50% con la sig.ra Azzaro Concetta,	
	moglie del debitore a cui è pervenuto giusto atto di compravendita rogato dal	
	Notaio G. Cammarata l'11/05/1998 rep. 70517 e trascritto al registro partico-	
	lare al n. 11584 e registro generale al n. 14762 il 15/05/1998.	
	5° Quesito (accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatasta-	
	mento)	
	Per quanto accertato, che:	
	a) l'immobile sito in via Mons. Benedetto Denti, n7 risulta accatastato, e dal	
	rilievo dello stato dei luoghi conforme alla planimetria allegata;	
	b) l'immobile sito in via Sacrestia 28-30 risulta accatastato, come da plani-	
	metria allegata, ma rispetto al rilievo dello stato luoghi non è conforme e per	
	potere procedere alla vendita si dovranno riportare le variazioni riscontrate al	
	catasto. I costi per tale modifica si stimano in € 1.000,00 diconsi (Euro mil-	
	le/00);	
	c) i terreni in comproprietà se si volesse effettuare, prima della vendita, il	
	loro frazionamento, il costo si stima in € 4.500,00 diconsi euro quattromila-	
	cinquecento/00;	
	d) i terreni di proprietà esclusiva e livellario proprietario, in cui insistono la	
	vasca di decantazione ed il laghetto collinare di raccolta acqua, non sono acca-	
	tastati in mappa e non risultano autorizzazioni dall'ente preposto che è il genio	
	civile, sarebbero abusivi e quindi da demolire, e al momento non esistono	
	norme e/o leggi per la regolarizzazione. I costi per la demolizione delle opere	
	12	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



si stimano in € 6.000,00 diconsi euro seimila/00.

6° Quesito *(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)

Dalla visura ipotecaria effettuata, sui beni oggetto della procedura esistono per tutti le seguenti formalità:

1. Costituzione di fondo patrimoniale, giusto atto pubblico rogato dal notaio G. Cammarata di Caltagirone del 22/08/2003 rep. 87137 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 26/08/2003 ai nn. 34313/25188;

2. ipoteca giudiziale giusto decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Caltagirone rep. 413/2007 del 01/08/2007 iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 11 ottobre 2007 ai n. 68559/18701 a favore della Banca Intesa S. Paolo Spa.

Mentre per i beni dalla lettera b) alla e) indicati nel paragrafo precedente si hanno anche le seguenti formalità:

3. ipoteca giudiziale giusto decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Caltagirone rep. 296 del 05/06/2007, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 19/06/2007 ai n. 44359/12552 a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa;

4. ipoteca giudiziale giusto decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Caltagirone rep. 131 del 23/05/2007, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 04/07/2007 ai n. 48763/13541 a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa.

7° Quesito *(indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)*

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e dal certificato



	urbanistico emesso dall'Ente, che si allega, i beni al foglio 223 partt. 102-230-	
	262-229-289-228-285 ed al foglio 226 partt. 189-307-383-384-385-386-387-	
	388, ricadono in zona E1, verde agricolo dove è consentito l'edificazione, con	
	indice fondiario di 0,03mc/mq, distanza minima dai confini di 7,50m, distanza	
	minima dai cigli stradali di 15,00 ed altezza massima di 8,00m.	
	Il bene individuato al foglio 108 part. 2090 sub 27, ricade in zona B1 "aree	
	sature urbane", dove è consentito la demolizione e la ricostruzione, con indice	
	edificatorio di 5mc/mq, altezza massima 13,00m, distanza dai confini 5,00m e	
	distanza fra fabbricati 10,00m.	
	Il bene individuato al foglio 87 part. 1937, ricade in zona A2.3 "tessuti urbani	
	compatti con Piano di recupero". Rientra fra le aree destinate nei piani di re-	
	cupero ai sensi della L.457/78 e L.R. 86/81 ed in quelli in corso di realizza-	
	zione. Saranno normate dalle prescrizioni dei piani di recupero.	
	8° Quesito <i>(descriva, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico,</i>	
	<i>scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali,</i>	
	<i>eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscalda-</i>	
	<i>mento, etc.)</i>	
	Dagli accertamenti effettuati, i beni sono ubicati nel territorio comunale di	
	Caltagirone, e sono:	
	a) terreni al foglio 223 agro di Caltagirone partt. 102-230-262 ed al foglio	
	226 partt. 189-307-383-384-385-386-387-388, sono ubicati al di fuori del pe-	
	rimetro urbano a circa 10km, nella contrada Celso di Piano S. Paolo, meglio	
	individuati con il n.1 della foto 1 "vista aerea", confinano con Via Piano S.	
	Paolo ed altre ditte. L'accesso al fondo sia ha dal n.20 della suddetta via che è	
	un viottolo in terra battuta che conduce all'ingresso dell'azienda a circa 100m.	
	14	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	
	21/07/2009	

I terreni sono coltivati parzialmente a frutteto di pesco e seminativo, all'interno dell'azienda vi è un fabbricato rurale identificato con la particella 189 del foglio 226, del quale non si è potuto effettuare il rilievo perché in stato



Foto 1

[Vista aeree dei terreni in c.da Celso

Piano San Paolo]

di abbandono ed inaccessibile. In prossimità della corte del fabbricato vi è un pozzo alla romana secco da quanto asserito dal sig. Nicolaci. L'azienda ha una superficie di 27.876mq è delimitata con paletti e rete metallica ad eccezione del confine Ovest e parzialmente su quello Nord. Le porzioni del frutteto di pesco sono impiantati a sesto regolare di circa 4x3m, con impianto di irrigazione, probabilmente alimentato dal laghetto realizzato nell'altro fondo. La superficie coltivata a frutteto è di circa 12.700mq per un numero di piante di circa 970. Nell'azienda vi è una servitù di passaggio di acquedotto individuabile solamente sulla mappa e non sui luoghi ed individuate in mappa con la particella 211 del foglio 226 e con la particella 263 del foglio 223.

b) I terreni al foglio 223 agro di Caltagirone partt. 229-289-228-285, sono ubicati al di fuori del perimetro urbano a circa 10km, nella contrada Celso di Piano S. Paolo, meglio individuati nella foto 1 "vista aerea" con il n. 2, confinano con Via Piano S. Paolo ed altre ditte, l'accesso si ha direttamente dal



	n.18 che è in comunione con altra ditta. Sulle partt. 228 e 229, vi è realizzato	
	un sistema di approvvigionamento idrico composto da un laghetto collinare,	
	dell'ingombro di circa 38x56m oltre una vasca di decantazione in c.a.o. del	
	diametro di circa 9,00m, tutte opere non accatastate e prive di qualsiasi auto-	
	rizzazione quindi abusive, oltretutto il sig. Nicolaci non ha spiegato da dove	
	venisse l'adduzione idrica per alimentare tali opere. La porzione libera alla	
	data del sopralluogo era a riposo vegetativo, e con un impianto di irrigazione.	
	Al confine Est vi è un filare di ulivi. Il fondo ha una superficie di 12.990mq	
	dei quali circa 2.100mq sono occupati dal laghetto collinare vi è una servitù di	
	acquedotto individuato solamente in mappa e non sui luoghi e riportati in	
	mappa alla particella 263 del foglio 223. Il fondo è recintato solamente a Sud	
	sulla via Piano San Paolo ed a Est.	
	c) L'immobile censito al nuovo catasto urbano al foglio 87 part. 1938, è un	
	appartamento unifamiliare, realizzato nel centro storico di Caltagirone, in via	
	Sacrestia, che non è carrabile, ai nn. 28-30, si sviluppa su tre elevazioni fuori	
	terra ed è realizzato in muratura portante, ha necessità di interventi di manu-	
	tenzione sia ordinaria che straordinaria sia interni che esterni. Ad ogni livello	
	si ha solamente un vano, la sua consistenza è di due vani più accessori per una	
	superficie utile coperta di 60,91mq oltre 13,65 mq di superficie utile scoperta	
	che si riepiloga in:	
	✓ piano terra della superficie di 24,45 mq così distinto:	
	deposito mq 23,07	
	sottoscala (W.C.) mq 1,38	
	Sommano mq 24,45	
	✓ primo piano della superficie di 21,80 mq così distinto:	
	16	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	ti, ad eccezione dell'immobile censito al foglio 108 part. 2090 sub 27 che	
	nell'atto di pignoramento è individuato in proprietà esclusiva mentre è in	
	comproprietà al 50% con la moglie.	
	10° Quesito <i>(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in</i>	
	<i>quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle</i>	
	<i>previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli</i>	
	<i>estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presenta-</i>	
	<i>zione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto</i>	
	<i>proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)</i>	
	Da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale e dall'attestazione pro-	
	dotta dall'ente, a nome del sig. Nicolaci, non risultano per i beni di cui al pro-	
	cedimento alcuna richiesta di sanatoria e/o di concessione edilizia, da ciò si	
	desume che la mansarda realizzata nell'immobile di via Sacrestia non riportata	
	nella planimetria catastale, è abusiva.	
	11° Quesito <i>(verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presen-</i>	
	<i>tare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985</i>	
	<i>o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili</i>	
	<i>ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali</i>	
	<i>competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di</i>	
	<i>costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanziona-</i>	
	<i>torie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demoli-</i>	
	<i>zione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli</i>	
	<i>Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse)</i>	
	L'immobile di via Sacrestia, rientra nella disciplina dell'art.46 comma 5 del	
	DPR 380/01 ed è sanabile ai sensi dell'art.36 comma 1 del D.P.R. 380/01 co-	
	18	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Come già detto, nei punti precedenti, l'immobile sito in via Sacrestia è unità singola e non vi sono spese condominiali e ne somme pregresse da pagare, mentre l'immobile sito in via Mons. Benedetto Denti che fa parte del condominio Albatros 2, da quanto accertato dall'amministratore pro tempore avv. F. Rulli, che i debiti nell'anno 2017 del bilancio approvato ammontano ad € 95,33 ed in essi vi sono anche la quota delle somme per manutenzione straordinaria deliberate.

14° Quesito *(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 di un giudizio in corso per il rilascio)*

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile sito in via Sacrestia era disabitato, il box in via Mons. Benedetto Denti era in uso dei coniugi Nicolaci ed i terreni erano in uso del debitore.

15° Quesito *(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) fomisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise)*

La procedura esecutiva è pro quota per i seguenti i beni:

1) terreni in c.da Celso al foglio 223 partt. 102-230-262 e al foglio 226 partt.

189-307-383-384-385-386-387-388 in proprietà al cinquanta per cento;

2) immobile sito in via Mons. Benedetto Denti, box auto al foglio 108 part. 2090 sub 27 in proprietà al cinquanta per cento.

Per il compendio di cui al punto 1 si ritiene che sia opportuno procedere al frazionamento dei terreni per determinare la quota di proprietà del debitore,



mentre per quello al punto 2 non è divisibile.

Gli altri beni sono in proprietà esclusiva.

16° Quesito *(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.)

Gli immobili oggetto della seguente procedura, come già descritto nei paragrafi precedenti, si distinguono fra terreni e fabbricati è precisamente:

✓ **Compendio 1** al foglio 223 agro di Caltagirone partt. 102-230-262 ed al foglio 226 agro di Caltagirone partt. 189-307-383-384-385-386-387-388, bene in comproprietà con il sig. Alparone oggi “Bontà e Natura srl”. E’ una piccola azienda della superficie di circa 27.876mq oltre il fabbricato rurale, sono ubicate in zona extraurbana a circa 10km dal Comune di Caltagirone, in c.da Celso di Piano S. Paolo, che è una contrada sia a vocazione agricola che residenziale stagionale, vicino al borgo omonimo che è abitato tutto l’anno. Il fondo ha orografia pianeggiante, è coltivato a porzioni a frutteto di pesco per una superficie di circa 12.700mq e il resto a riposo vegetativo. La particella 189 del foglio 226 è un fabbricato rurale, della superficie catastale di 134mq inclusa la corte, che in caso di intervento di trasformazione o di manutenzione, a norma del DL. 201/01 dovrà essere trasferito al nuovo catasto urbano. L’azienda confina a Sud con ex strada comunale oggi Via Piano S. Paolo, a Est con stradella in terra battuta con accesso dalla suddetta via al n.20, a Nord ed Ovest con altre ditte.



	✓ Compendio 2 al foglio 223 agro di Caltagirone le partt. 229-289, sono beni del debitore quale livellario proprietario, le partt.228-285, sono beni del debitore quale proprietario esclusivo. I beni succitati sono ubicati in zona extraurbana a circa 10km dal Comune di Caltagirone, nella contrada Celso di Piano S. Paolo. Come già descritto sono lembi di terreno attigui, sulle partt.228 – 229 è stato realizzato un approvvigionamento idrico composto da un laghetto collinare, la superficie catastale del compendio è di circa 12.990mq dei quali circa 2.100mq occupati dal laghetto, l’orografia è pianeggiante, alla data del sopralluogo il fondo era a riposo vegetativo. L’accesso al fondo si ha dalla via Piano S. Paolo al n.18 che è in comune ad altra ditta. Il fondo è recintato al confine Sud ed Est.	
	✓ Compendio 3 al foglio 87 agro di Caltagirone part. 1938, è un appartamento unifamiliare, di proprietà esclusiva del debitore, sito nel centro storico della città in via Sacrestia nnr.28-30, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura. Per ogni livello si ha un singolo vano, al piano terra vi è un deposito, considerato che la via non è carrabile, al primo piano una camera, con spogliatoio nel vano sottoscala e un W.C. in camera e un balconcino, al secondo piano è stato realizzato un vano mansardato con altezza media di circa 2,40m adibita a cucina pranzo, un W.C. e un terrazzo di piano. La superficie utile coperta è di circa 61,00 mq, mentre quella scoperta è di circa 14,00 mq, il tutto meglio descritto nel paragrafo 8. L’immobile alla data del sopralluogo era disabitato e in stato di abbandono, necessita di interventi di manutenzione e consolidamento sia interni che esterni.	
	✓ Compendio 4 al foglio 108 part. 2090 sub 27, è un box auto posto nell’interrato di un edificio multipiano su via Mons. Benedetto Denti, 7 è in	
	22 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	21/07/2009

	comproprietà con la moglie la sig.ra Azzaro al 50%. Il box si presenta in buon	
	stato manutentivo, ha una superficie utile di circa 26,00mq ed un'altezza di	
	2,90m.	
	17° Quesito <i>(indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che</i>	
	<i>resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</i>	
	<i>stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</i>	
	<i>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)</i>	
	Come già risposto al quesito n°13 della relazione, non vi sono vincoli gravanti	
	sul bene di via Sacrestia nrr. 28-30, mentre per il box auto vi sono delle som-	
	me pregresse dell'anno 2017, che alla data della presente che ammontano ad €	
	95,33 diconsi euro novantacinque/33.	
	18° Quesito <i>(determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto</i>	
	<i>del costo dell'eventuale sanatoria)</i>	
	Per la valutazione dei beni si adotteranno vari metodi, asseconda la tipologia	
	del bene.	
	Valutazione del compendio 1 , terreno in agro di Caltagirone in zona extraur-	
	banda in c.da Celso di Piano S. Paolo, a vocazione sia agricola che residenziale	
	stagionale. Il fondo è composto da più particelle tra esse limitrofe e confinanti,	
	ed in esso insiste un fabbricato rurale "collabente". Come già descritto è im-	
	piantato in parte a frutteto di pesco, la superficie catastale del fondo è di	
	27.876,00mq dei quali circa 12.700mq sono a frutteto, oltre il fabbricato rurale	
	che inclusa la corte ha una superficie di 134,00 mq.	
	Il metodo di valutazione che si adotta è di comparazione fra i valori medi a-	
	gricoli della regione agraria rilevati dalla commissione provinciale di Catania	
	per le colture di frutteto ed di seminativo, con l'analisi di mercato nella zona	
	23	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	
	21/07/2009	



	tramite le agenzie immobiliari e i borsini online. I valori agricoli medi della	
	regione agraria n.4 rilevati nel 2017 dalla commissione provinciale di Catania	
	per le colture specificate sono rispettivamente €/Ha 26.318,65 e €/Ha	
	5.112,92; mentre dall'indagine di mercato condotta si sono rilevati i seguenti	
	valori per terreni con colture similari da €/mq 1,25 a 0,50.	
	Al fine della stima si procede considerando lo stato dei luoghi e la distribuzio-	
	ne delle colture, di adottare una media ponderata considerando i seguenti pesi:	
	Peso per i valori medi agricoli per coltura:	
	$p_{vmaf} = 15\%$ $p_{vmas} = 55\%$	
	Peso per i valori di mercato per coltura:	
	$p_{mf} = 15\%$ $p_{ms} = 55\%$	
	Il valore medio da adottare per la stima del compendio sarà:	
	$V_m = (2,63 \times 0,15 + 0,511 \times 0,55 + 1,25 \times 0,15 + 0,50 \times 0,55) / (0,15 + 0,55 + 0,15 + 0,55) =$	
	$= 0,81 \text{ € /mq}$	
	Il valore del compendio sarà:	
	$V_c = V_m \times S_f = 0,81 \times 27.876,00 = \text{€ } 22.579,56$	
	Il fabbricato rurale "collabente" si stima in €/mq 50,00 come plus valore per la	
	potenzialità edificatoria del fabbricato e sarà:	
	$V_{fr} = V_{fr} \times S_{fr} = 50,00 \times 134,00 = \text{€ } 6.700,00$	
	Valore della quota del 50% sarà:	
	$V_{cl} = (V_c + V_{fr}) = 22.579,56 + 6.700,00 = \text{€ } 29.279,56$ in C.T. € 29.300,00	
	diconsi euro ventinovemilatrecentocento/00	
	$V_{cl} = V_{cl} / 2 = 29.300,00 / 2 = \text{€ } 14.650,00$ diconsi euro	
	quattordicimilaseicentocinquanta/00	
	Valutazione del compendio 2 , terreno in agro di Caltagirone, sito in zona e-	
	24 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	Firmato Da: AMATO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ed0755ec801414c91c22105fa22629b

extraurbana in c.da Celso di Piano S. Paolo, a vocazione sia agricola che a resi-

denza stagionale, catastalmente classato come orto irriguo per la maggior e-

stensione, si ritiene che possava essere considerato come tale. La superficie

catastale del compendio è di circa 12.990mq. I valori medi agricoli (V.M.A.)

per la coltura specificata è di €/Ha 20.529,16, mentre se si dovesse considerare

non irriguo, considerato che le opere di approvvigionamento sono da rimuove-

re, sarebbe di €/Ha 7.850,14.

I valori di mercato che si sono rilevati per terreni con coltura simile da €/mq

1,00 a 0,60. Al fine della stima si procede considerando lo stato dei luoghi e

che vi sono opere da demolire, si adottare una media ponderata considerando i

seguenti pesi:

Peso per i valori medi agricoli per coltura di orto irriguo:

$$p_{\text{vma-oi}} = 10\%$$

$$p_{\text{vma-o}} = 50\%$$

Peso per i valori di mercato della coltura della media dei valori:

$$p_{m-o} = 75\%$$

Il valore da adottare per la stima del compendio sarà:

$$V_m = (2,05 \times 0,10 + 0,785 \times 0,50 + [(1,00 + 0,60)/2] \times 0,75) / (0,10 + 0,50 + 0,75) = 0,89$$

€/mq

Il valore del compendio sarà:

$$V_c = V_m \times S_f = 0,89 \times 12.990,00 = \text{€ } 11.561,10 \text{ in C.T. } \text{€ } \mathbf{11.500,00} \text{ dicono}$$

euro undicimilacinquecento/00.

La stima così determinata è comprensivo delle opere di demolizione delle ope-

re di raccolta, cioè del laghetto collinare e della vasca di decantazione in

c.a.o..

Per la valutazione del **compendio 3**, immobile sito in Caltagirone, via Sacre-



stia n.28-30, si procede con il metodo del market comparison approach “approccio di comparazione di mercato”o meglio noto con l’acronimo di M.C.A., che è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche di immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali. Tale metodo si ritiene applicabile avendo effettuato una ricerca di mercato in loco e sui borsini immobiliari anche online e si sono rilevati la disponibilità di un numero sufficiente di dati sulla domanda ed offerta immobiliare in zona viciniore.

La procedura di calcolo si sviluppa nelle seguenti fasi:

- 1) Scelta delle caratteristiche basi da inserire nella valutazione;
- 2) stima dei prezzi marginali;
- 3) Sintesi della valutazione.

Le formule di applicazione sono:

$$Im = V_s \times S_c$$

$$C_i = (V_{ix} - V_{iy}) / [(p_{ix} - p_{iy})] \text{ dove:}$$

C_i = costo marginale i-esimo;

$V_{i(x/y)}$ = valori degl’i-esimi immobili comparabili in caratteristiche;

p_i = peso dell’i-esima caratteristica degli immobili.

$$C_{ci} = C_i \times (p_z - p_i) \text{ dove:}$$

C_{ci} = costo marginale correttivo in riferimento all’immobile da stimare;

p_z = peso della caratteristica dell’immobile da stimare.

Prezzo	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Unità E	Unità ?
P. vendita [€]	25.000,00	25.000,00	67.500,00	45.000,00	24.000,00	
Sup. res.	80,00	50,00	70,00	90,00	80,00	60,00
Sup. non res.	1,50			10,00	9,00	13,70

	Sup. comm.	80,75	50,00	70,00	95,00	84,50	66,85	
	Valore [€/mq]	309,60	500,00	964,29	473,68	284,02		
	p1 centralità	1	2	3	2	2	1	
	p2 veduta	1	2	3	4	3	1	
	p3 aree parc.	1	1	2	2	0	0	
	p4 sicurezza	1	0	1	1	0	0	
	p5 struttura	2	3	3	2	1	1	
	p6 finiture	2	3	3	2	1	0	
	p7 Stato Man.	2	3	3	3	1	0	
	p8 imp. term.	0	1	1	1	0	0	
	C1 [€/mq]	0,00	25.57	51.15	25.57	25.57		
	C2 [€/mq]	0,00	13.16	26.32	39.47	26.32		
	C3 [€/mq]	-25.57	-25.57	-51.15	-51.15	0.00		
	C4 [€/mq]	-25.57	0.00	-25.57	-25.57	0.00		
	C5 [€/mq]	-26.32	-52.63	-52.63	-26.32	0.00		
	C6 [€/mq]	-52.63	-78.95	-78.95	-52.63	-26.32		
	C7 [€/mq]	-51.15	-76.72	-76.72	-76.72	-25.57		
	C8 [€/mq]	0.00	-189.66	-189.66	-189.66	0.00		
	ΣC _i [€/mq]	-181.24	-384.80	-397.22	-357.00	0.00		
	St _c [€/mq]	128,36	115,20	567,07	116,68	284,02		
	Il valore di stima si approssima quale valore medio cioè:							
	$V_s = (St_{cA} + St_{cB} + St_{cC} + St_{cD} + St_{cE}) / 5 =$ $= (128,36 + 115,20 + 567,07 + 116,68 + 284,02) / 5 = \text{€/mq } 242,27$							
	Il valore del bene sarà:							
	$I_b = V_s \times S_c = 242,27 \times 66,85 = \text{€ } 16.195,75 \text{ in ct € } 16.200,00 \text{ diconsi euro}$							
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG							27 Firmato Da: AMATO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ed0755ec801414c91c22105fa22629b

sedicimiladuecento/00.

A detto valore è da detrarre sia il costo per la sanatoria che il costo per la redazione della planimetria catastale che incidono:

$T_t = € 5.500,00$ (costo per pratica in sanatoria);

$T_c = € 1.000,00$ (costo aggiornamento planimetria catastale).

Il valore finale del bene sarà:

$V_f = I_b - (T_t + T_c) = 16.200,00 - (5.500,00 + 1.000,00) = € 9.700,00$ **diconsi euro novemilasettecento/00.**

Valutazione del **compendio 4**, immobile sito in Caltagirone zona Semini, via Mons. Benedetto Denti n.7, che come già descritto è un box auto ubicato nel piano interrato del Condominio Albatros 2, condominio costruito negli anni '90, ha una superficie utile di circa 26,00mq anche in questo caso si adotta il metodo per la stima del market comparison approach “approccio di comparazione di mercato” o meglio noto con l’acronimo di M.C.A. da cui dall’indagine condotta si ha:

	Prezzo	Box A	Box B	Box C	Unità ?
P. vendita [€]	13.700,00	15.000,00	40.000,00		
Sup. utile [S_u]	28,00	17,00	60,00	26,00	
Sup. comm. [S_c]	28,00	17,00	60,00	26,00	
Valore [€/mq]	489,29	882,35	964,29		
p1 centralità	3	3	1	1	
p2 altezza [m]	3	3	4	2,90	
p3 [garage/box] [1/0]	0	1	1	0	
p4 soppalco [1/0]	0	1	1	0	
p5 finitura	2	3	2	3	



		C1 [€/mq]	-215,69	-215,69			
		C2 [€/mq]	-17,74	-17,74	-195,12		
		C3 [€/mq]		-177,38	-177,38		
		C4 [€/mq]		-177,38	-177,38		
		C5 [€/mq]	215,69		-215,69		
		ΣC _i [€/mq]	-17,74	-588,19	-334,19		
		St _c [€/mq]	471,55	294,16	332,48		
Il valore di stima si approssima quale valore medio cioè:							
$V_s = (St_{cA} + St_{cB} + St_{cC}) / 3 = (471,55 + 294,16 + 332,48) / 3 = \text{€/mq } 366,06$							
Il valore del bene sarà:							
$I_b = V_s \times S_c = 366,06 \times 26,00 = \text{€ } 9.517,56$ in ct € 9.500,00 diconsi euro novemilacinquecento/00.							
Il valore pro quota del bene al 50% sarà:							
$V_c = I_b / 2 = 9500,00 / 2 = \text{€ } 4.750,00$ diconsi euro (quattromilasettecentocinquanta/00)							
Per comodità di lettura si riepilogano i valori dei singoli compendi:							
<u>compendio 1[pro quota] € 14.650,00</u>							
<u>compendio 2 [proprietà] € 11.500,00</u>							
<u>compendio 3 [proprietà] € 9.700,00</u>							
<u>compendio 4 [pro quota] € 4.750,00</u>							
19° Quesito (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)							
Al fine di poter procedere alla vendita, a parere dello scrivente, si dovrebbe procedere alla determinazione del bene di proprietà del pignorato e successi-							
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG							
29 							



vamente alla vendita per il **compendio 1** eseguendo il frazionamento del fondo. Il **compendio 4** non è divisibile come già detto nel punto 15 della relazione.

20° Quesito *(alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati)*

Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico che si allega su separato documento; si sono acquisite le relative planimetrie catastali dei fabbricati che si allegano su separato documento.

21° Quesito *(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)*

Da quanto accertato l'unico immobile soggetto alla certificazione energetica della legge 90/2013 è quello sito in via Sacrestia, che ne è privo e si è provveduto a redigerne apposita certificazione, depositandola presso l'Ente preposto.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto.

Caltagirone lì: 30/Luglio/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Amato ing. Alessandro)

