



Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 40/2018
Tribunale di Caltagirone

Allegato "G":

STIMA REDATTA AI SENSI DELLA DIRETTIVA DEL GARANTE PRIVACY DEL 07.02.2008



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

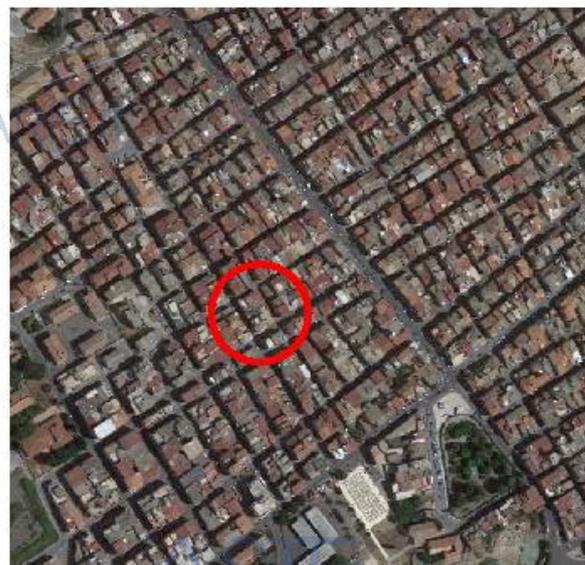


Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, nato a Caltagirone (CT) il 19 Dicembre 1977, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n°1818, a seguito dell'incarico conferitogli in data 22.11.2018 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi nella procedura R.G.Es. 40/2018 (DoBank S.p.A. vs [REDACTED] e [REDACTED]) in qualità di esperto per la valutazione di stima del bene pignorato sito in Scordia (CT) in via Dabormida n° 62, ai piani secondo e terzo collegati da scala interna, identificato al catasto urbano al Foglio 21 particella 2462 subalterno 8, attesta quanto segue in relazione all'immobile in oggetto al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Completezza documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile

- Il creditore precedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, il 12 aprile 2018. Tale certificazione risale fino ad un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritto più di un ventennio prima della data di trascrizione dell'atto di pignoramento.
- Non risultano depositati dal creditore visure catastali attuali o storiche ma solo l'estratto di mappa catastale, tuttavia nella certificazione notarile sono presenti i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
- Non è stato depositato dal creditore precedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Ubicazione degli immobili e relativo contesto

Localizzazione immobile

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica di stima, è ubicato nel centro urbano della città di Scordia, sulla via Dabormida, in una zona consolidata urbanisticamente e adiacente al nucleo storico. L'immobile si trova non lontano dal cuore della cittadina, dalla centrale Piazza Regina Margherita, e dai relativi servizi amministrativi, bancari, scolastici, di aggregazione sociale e religiosa, dalle attività terziarie



varie, dalla farmacia e da piccole e medie attività commerciali. Il contesto è principalmente residenziale e commerciale con una discreta viabilità, facilmente raggiungibile dall'ingresso della cittadina. Sono presenti in prossimità aree verdi di quartiere e attività ludiche, scarseggiano le aree a parcheggio, presenti principalmente lungo la sede stradale.

Identificazione dell'immobile [risposta al quesito n° 1 del Sig. Giudice]

L'immobile in esame, sito in via Dabormida n°62 e pignorato in data 07.03.2018, come da atto di pignoramento trascritto in data 21.03.2018, presso l'ex Conservatoria dei registri immobiliari di Catania al n.28 Reg. gen. n.11308 Reg. part. n.8548, censito al N.C.E.U. del Comune di Scordia al Foglio 21, p.lla 2462 sub 8, piano secondo e terzo, Cat. A/3, classe 6, vani 5, superficie catastale totale 108 mq.

Esso confina a Nord-Est con la via Dabormida, a Nord-Ovest in parte con corpo scala comune identificato con il subalterno 5 (bene comune non censibile) e in parte con part. 2463 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a Sud-Est con Fg. 24 part. 308 di proprietà [REDACTED], e a Sud-Ovest con area libera superiore all'immobile al Fg. 24 part.1635. Inferiormente confina con appartamento identificato al subalterno 7 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e superiormente con area libera.

Il sottoscritto può affermare che, per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato di fatto non coincide con i dati emergenti dai certificati in atto per quanto riguarda la distribuzione interna del piano secondo e la superficie coperta del piano terzo. Si ritiene necessario un aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

Descrizione del bene pignorato [risposta al quesito n°2 del Sig. Giudice]

Immobile residenziale sito in Scordia (CT), in via Dabormida n. 62, ai piani secondo e terzo, che consta di tre vani più disimpegno e bagno, per complessivi 56 mq circa calpestabili al piano secondo più balconi, e di un vano più servizio al piano terzo per circa 31 mq utili e ampia terrazza coperta e balcone.

Gli interni si presentano perfettamente rifiniti con finiture di tipo economico, l'esterno si presenta in buone condizioni.

L'immobile confina a Nord-Est con la via Dabormida, a Nord-Ovest in parte con corpo scala comune identificato con il subalterno 5 (bene comune non censibile) e in parte con part. 2463 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a Sud-Est con Fg. 24 part. 308 di proprietà [REDACTED], e a Sud-Ovest con area libera superiore all'immobile al Fg. 24 part.1635. Inferiormente confina con appartamento identificato al subalterno 7 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e superiormente con area libera.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Data di inizio costruzione del bene [risposta al quesito n°3 del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali e urbanistiche atte a individuare il passato storico-urbanistico dell'immobile. Dalle ricerche effettuate, purtroppo non si riesce a risalire alla data esatta di inizio dei lavori di costruzione, tuttavia per quanto riguarda il piano secondo i lavori sono stati iniziati in seguito al rilascio del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili al Sig. [REDACTED] del 26 agosto 1959 per cui si può assumere come data di riferimento questa. Per il piano terzo invece si può fare riferimento alla data di rilascio della Licenza Edilizia n.1374/20 del 26 aprile 1972 rilasciata alla signora [REDACTED]. Dalla

data di accatastamento si può ipotizzare che i lavori siano stati conclusi non più tardi della fine del 1985. Lo scrivente vuole però evidenziare che successivamente sono state fatte alcune opere sulla distribuzione interna e per la copertura della terrazza di cui non si è potuto trovare alcun titolo autorizzativo presso gli uffici competenti.

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito n.4 del Sig. Giudice]

Il fabbricato ove è sito l'immobile, è stato realizzato con più titoli edificatori ed esattamente: con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 26.08.1959 è stato edificato la porzione di piano terra, primo e secondo di nord ovest comprendente il vano scala e un vano adiacente per ogni livello; con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.07.1964 è stato realizzato l'ampliamento dei piani esistenti per l'intera superficie del lotto attuale ed infine con Licenza Edilizia n.1374/20 del 26 aprile 1972 viene realizzata l'accessibilità alla terrazza di copertura con la sopraelevazione del vano scala fino al piano terzo e la realizzazione di un vano vasche adiacente.

E' da considerare comunque la fine dei lavori di costruzione dei piani secondo e terzo antecedente al 20.11.1985, data di accatastamento. Dalla planimetria catastale si evince un ulteriore ampliamento della parte edificata del piano terzo rispetto ai lavori autorizzati con sopracitata licenza, per i quali non si è trovato presso i competenti uffici alcun titolo autorizzativo. Inoltre, sempre dall'osservazione delle planimetrie catastali dei piani secondo e terzo si può ipotizzare che successivamente all'accatastamento siano state fatte alcune opere sulla distribuzione interna e per la copertura della terrazza anch'esse prive di titolo autorizzativo.

Per la parte di opere in muratura realizzate in difformità alla Licenza Edilizia non è possibile, ai sensi dell'art.14 della L.R.16/2016 richiedere un permesso di costruire in sanatoria perché la volumetria e l'altezza raggiunta supera i parametri urbanistici previsti per la Z.T.O., per cui sarebbe necessario il ripristino dei luoghi come dal titolo edificatorio citato, ad esclusione della differente distribuzione interna del piano secondo che non costituisce abuso, con una previsione di spesa di 600,00 € (seicento euro).

Per quanto riguarda la copertura della terrazza essendo stata realizzata con struttura in ferro e manto di copertura in coppi, e la parete verso via Dabormida, nella parte priva di parapetto chiusa con infissi in ferro e vetro, qualora si volesse ricorrere a sanare l'opera ai sensi della L.R. n.4/2004 come struttura precaria in quanto amovibile sarebbe ipotizzabile un versamento di una quota pari a 50,00 €/mq per ogni mq di superficie coperta per un massimo di 50 mq invece dei 53 attuali, e € 250,00 circa di spese istruttorie e tecniche, per cui:

$$\text{Costo sanatoria} = (50,00 \text{ €/mq} \times 50 \text{ mq}) + 250,00 \text{ €} = 2.750,00 \text{ €}$$

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di adeguamento impianti ai sensi del DM 37/2008. L'adeguamento dell'impianto elettrico, se necessario, al sopracitato D.M. non è possibile quantificarlo senza un'opportuna verifica tecnica della consistenza degli impianti esistenti.



Destinazione urbanistica dei beni oggetto di perizia [risposta al quesito n°5 del Sig. Giudice]

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica n°45 rilasciato il 30.04.2019 dal Comune di Scordia, Area 3 Urbanistica – Edilizia Privata, si attesta che l'immobile oggetto di tale perizia sito in via Da Bormida n.62, e identificato al catasto urbano al Foglio 21 particella 2462 subalterno 8, per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, ricade in ZTO “ **Zona B1 – Di completamento**”, con i parametri edilizio- urbanistici riportati nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

Identificazione catastale dell'immobile [risposta al quesito n°6 del Sig. Giudice]

L'immobile pignorato risulta accatastrato e i riferimenti catastali (N.C.E.U. Comune di Scordia, Foglio 21 part.IIa 2462 sub.8) consentono l'individuazione del bene, tuttavia l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale al piano secondo per distribuzione interna e al piano terzo per la consistenza.

Sarebbe necessario, ai fini della vendita e per ragioni erariali, aggiornare l'immobile effettuando una variazione a mezzo pratica Doc.Fa. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio,

In questa sede si può ipotizzare come costo della pratica catastale, comprensivo di tributi e spese tecniche, di circa € 600,00 (seicento/00 euro).

Titolarità dei beni alla data della notifica del pignoramento [risposta al quesito n°7 del Sig. Giudice]

Da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio alla data della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati, sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], risultano intestatari della totalità della quota di proprietà dell'immobile, ciascuno rispettivamente per la quota di un mezzo in comunione di bene in forza di un atto di compravendita regolarmente trascritto.

Provenienza dei beni, formalità, vincoli ed oneri [risposta al quesito n°8 del Sig. Giudice]

L'immobile oggetto di perizia di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], esecutati, per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta essere pervenuto loro a mezzo atto pubblico di compravendita del 29/05/2007 rep. 44132/10591, rogante Notaio Emanuele Magnano Di San Lio con sede in Catania, trascritto il 01.06.2007 Registro Particolare n.22787, Registro Generale 39970, dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] ne possedeva la piena proprietà dal 30.01.2007 per riunione di usufrutto in seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], precedentemente ne possedeva solo la nuda proprietà dal 28/08/1997, data dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogante Notaio A. Musumeci con sede a Palagonia (CT), trascritto il 04/09/1997 ai nn. 27905/21704.

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni mancanti o che possano ledere la continuità di passaggi dei beni.

Sull'immobile non gravano oneri, pesi, servitù, diritti d'usufrutto, d'uso o abitazione né formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.



Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano formalità, oltre a quelle sotto elencate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 01/06/2007 - Registro Particolare 11399 Registro Generale 39971, Pubblico ufficiale Notaio Emanuele Magnano Di San Lio, Repertorio 44133/10592 del 29/05/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 21/03/2018 - Registro Particolare 8548 Registro Generale 11308, Pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone, Repertorio 251 del 07/03/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Stima e determinazione del valore commerciale degli immobili [risposta ai quesiti n°9 del Sig. Giudice]

Note metodologiche

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima. Più precisamente: la stima per comparazione dei prezzi di vendita, la stima a costo e la stima per capitalizzazione diretta al reddito.

La presente perizia è tesa a valutare il più probabile valore di mercato degli immobili, seguendo il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita. Tale criterio sembra essere il più confacente al caso specifico dal momento che esso risulta quello più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili ad uso residenziale, ed in particolare per le abitazioni primarie, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Alla formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche della zone ove insiste il bene, dell'edificio e dell'unità immobiliare analizzate dal sottoscritto in fase di sopralluogo; secondariamente le indagini di mercato, tanto *dirette* quanto *derivanti* da indicatori di mercato forniti dagli osservatori immobiliari (nello specifico sono state utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile e gli eventuali coefficienti correttivi e di deprezzamento.

Nel caso in esame la superficie commerciale verrà determinata con metodologia di calcolo corrispondente alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi) e non con la metodologia riportata nell'Allegato C del DPR 23 Marzo 1998 n°138. Tale scelta è scaturita da un duplice fattore: la metodologia elaborata dall'UNITER, viene condivisa dalla maggior parte degli operatori di mercato ed è stata adottata dalle Camere di Commercio per i propri borsini immobiliari ed, inoltre, nel caso specifico dell'immobile in esame, non sono apprezzabili significative differenze nel computo delle superfici omogeneizzate, viste le dimensioni ridotte delle stesse, nel confronto tra le due metodologie.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale ove insiste il bene (Sciacca Immobiliare, Bielle Immobiliare ed Immobiliare Lo Menzo, tutte con sede in Scordia), ottenendo indicazioni di prezzo di vendita basandosi su più parametri specifici: l'anno di

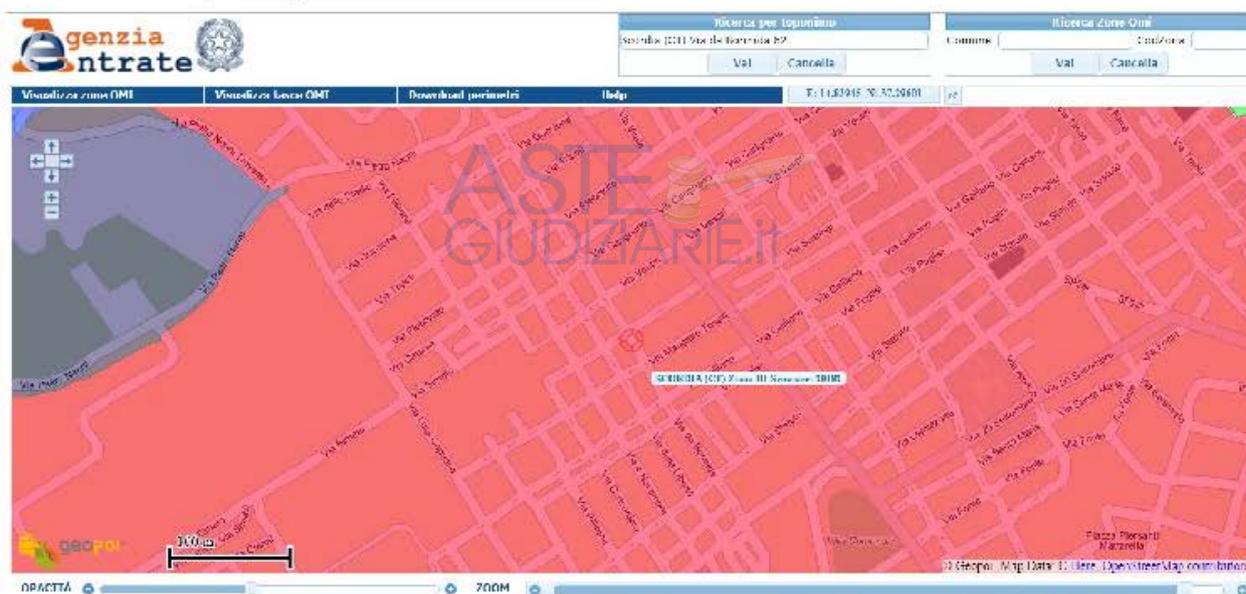
costruzione dell'immobile, la superficie e la sua ubicazione, la tipologia di finiture, la dotazione di regolari certificazioni degli impianti e la dotazione di certificazione energetica, oltre la presenza di pertinenze per posti auto. In relazione alla superficie e all'ubicazione gli agenti immobiliari hanno confermato quella che oramai risulta essere una tendenza del mercato immobiliare: la maggiore appetibilità degli immobili di dimensioni ridotte, oscillanti tra gli 80 e i 100 mq, rispetto ad immobili di metratura superiore.

Sulla base di questi parametri, si sono ottenuti risultati simili con una forbice indicativa del prezzo di vendita di un immobile assimilabile per tipologia, anno di costruzione, finiture, localizzazione e stato di conservazione, a quello in esame, oscilla tra € 350,00 ed € 400,00 al metro quadro.

Indagini di mercato indirette

Come indicato nelle note metodologiche, le indagini di mercato indirette sono state effettuate tramite gli indicatori dell'O.M.I.

Si è proceduto, primariamente, alla determinazione della zona OMI in cui ricade l'immobile in esame. E' opportuno precisare a tal punto che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. L'immobile oggetto di questa perizia, sito in via Da Bormida, n.62 nel Comune di Scordia, ricade in zona B1, microzona 1, come si evince dall'immagine seguente:



Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI della zona, sottolineando che i dati disponibili sul sito e nelle sedi proprie dell'Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 2° semestre del 2018, con il seguente risultato:



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SCORDIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - LUIGI CAPUANA - C. COLOMBO - PLEBISCITO - CALLIANO - STATUTO - XX SETTEMBRE

Codice di zona: H1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	540	610	L	1,0	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	430	L	1,3	1,9	L
Autorimessa	NORMALE	320	480	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	100	720	L	2	3	L

Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel nostro caso, vengono di seguito riportate le dimensioni misurate in fase di sopralluogo dallo scrivente e il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze presenti.

- **Foglio 21 particella 2462 subalterno 8**

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
100,06	12,80	25	3,20	37,70	50	18,85	122*

* arrotondamento per difetto

Calcolo del valore normale

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in mq dell'immobile, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alla caratteristiche dell'immobile, relativi in particolare al taglio, al livello del piano e alle categorie catastali.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

$$\text{Valore Normale} = \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie (mq)}$$

di cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) * K$$



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi



Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3*k2)/4$$

Quindi nel caso di specie, l'immobile può essere assimilato alla seconda categoria residenziale, con valori minimi e massimi per la zona B1 pari a 360,00 €/mq e 530,00 €/mq

$$K = (0,3+3*0,8)/4 = 0,675$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 360,00 + (€ 530,00 - € 360,00) * 0,675 = 474,75 €/mq \approx 475,00 €/mq$$

Coefficienti correttivi e di deprezzamento

In relazione agli immobili in esame i coefficienti correttivi utilizzati, riportati nella seguente tabella, al fine di 'correggere' la stima vengono limitati alla vetustà, alla qualità e allo stato degli immobili. Le differenze di panoramicità, di areazione e di luminosità tra i vari piani sono stati già considerati nel calcolo del valore normale.

Valutando l'età dell'immobile, accatastato nel novembre 1985, le finiture interne ed esterne, e considerato lo stato di conservazione, possiamo considerare un coefficiente medio di correzione pari a 0,70,

$$\text{Valore normale corretto} = (0,70 * 475,00) = €/mq 332,50 \approx €/mq 335,00$$

età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette, e assumendone un valore medio per ridurne lo scarto anche se minimo, al bene in esame possa essere attribuito il seguente valore:

Indagini Dirette: €/mq 375,00

Indagini indirette: €/mq 335,00

Valore di Mercato al mq = 355,00 €/mq

$$(\text{€ } 355,00 \times 122 \text{ m}^2) = \text{€ } 43.310,00 \approx \text{€ } 43.300,00$$

Tale cifra corrisponde al valore dell'immobile, alla quale vanno sottratte però le spese per l'aggiornamento catastale e la regolarizzazione urbanistica:

$$\begin{aligned} \text{Valore immobile} &= (\text{€ } 43.300,00 - \text{costo pratica Doc.Fa.} - \text{costo riprist. luoghi} - \text{costo sanat. L.R. 4/2004}) = \\ &= (\text{€ } 43.300,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 2.750,00) = \text{€ } 39.350,00 \approx \text{€ } 39.500,00 \end{aligned}$$

Tale valore può essere posto come valore a base d'asta la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

Previsione di vendita in lotti e piano di vendita [risposta al quesito n°10 del Sig. Giudice]

L'immobile pignorato è sicuramente vendibile in un unico lotto, trattandosi di un'unica unità immobiliare.

- **LOTTO UNICO (Foglio 21 part. 2462 subalterno 8):** Appartamento, sito in Scordia via Dabormida n°62, distribuito su due piani, secondo e terzo, superficie commerciale mq 117, confinante a Nord-Est con la via Dabormida, a Nord-Ovest in parte con corpo scala comune identificato con il subalterno 5 (bene comune non censibile) e in parte con part.2463 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a Sud-Est con Fg. 24 part. 308 di proprietà [REDACTED], e a Sud-Ovest con area libera superiore all'immobile al Fg. 24 part.1635. Inferiormente confina con appartamento identificato al subalterno 7 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e superiormente con area libera.

Valore commerciale € 39.500,00 (trentanovemilacinquecento/00 euro).

Occupazione del bene pignorato [risposta al quesito n°11 del Sig. Giudice]

L'immobile oggetto di perizia risulta occupati dagli esecutati, e dal loro nucleo familiare, composta da marito, dalla moglie e da due figli di cui uno ancora minorenne.

Non si evince nessuna locazione degli immobili.

Pubblica utilità dei beni pignorati [risposta al quesito n°12 del Sig. Giudice]

I beni pignorati non sono oggetto di alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità.



Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito n°13 del Sig. Giudice]

Si veda i relativi sussidi:

“Allegato D - **Documentazione Catastale ed Ipotecaria**”;
 “Allegato F - **Documentazione fotografica**”.

**Descrizione breve dei lotti di vendita [risposta al quesito n°14 del Sig. Giudice]**

Si veda il relativo sussidio:

“Allegato H. **Descrizione lotti di vendita**”

Profilo energetico dei beni e classe di riferimento [risposta al quesito n°15 del Sig. Giudice]

Da ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, delle quali si allega visura, non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Lo stesso CTU si presta pertanto a redigere tale certificazione, vedasi Allegato I – “Attestato di Prestazione Energetica”.

Caltagirone (CT), 14 Agosto 2019



ALLEGATI

Elenco allegati in coda alla presente perizia di stima:

Allegato A. Comunicazione al debitore e al creditore accesso all'immobile:

Allegato B. Verbale delle operazioni peritali:

Elenco allegati a sussidio alla presente perizia di stima:

Allegato C. Documentazione Urbanistica:

Allegato D. Documentazione catastale ed Ispezioni ipotecarie:

Allegato E. Documentazione stato civile ed anagrafe:

Allegato F. Documentazione fotografica.

Allegato G. Stima redatta ai sensi della Direttiva del Garante Privacy del 07.02.2008

Allegato H. Descrizione lotti di vendita

Allegato I. Attestato di Prestazione Energetica



Allegato A. Comunicazione al debitore e al creditore inizio operazioni peritali e accesso all'immobile e relative copia di Ricevuta postale e p.e.c. di trasmissione alle parti:



Dott. Arch. Aldo Damico



Alla Cortese Attenzione:

- dell'Avvocato Giovanna Pepi, tramite PEC giovanna.pepi@cert.ordineavvocaticaltagirone.it;
- dell'Avvocato Daniele Santangelo, tramite PEC daniele.santangelo@pec.ordineavvocaticatania.it;



OMISSIS

OGGETTO: Data sopralluogo per redazione perizia di stima.
Esecuzione Immobiliare n° 40/2018 R.G.Es. Del Tribunale di Caltagirone.

In relazione all'esecuzione immobiliare n°40/2018 R.G.Es. del Tribunale di Caltagirone, il sottoscritto CTU comunica che il giorno UNO del mese di FEBBRAIO c.a., alle ore 12.00, presso l'immobile sito in via Dabormida n°62 nel comune di Scordia (CT), avranno inizio le operazioni peritali, le quali si svolgeranno raggiungendo tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Tali operazioni potrebbero protrarsi fino alle ore 18,00. Eventuale pausa pranzo dalle ore 13,00 alle ore 14,00.

A tal fine si invitano le parti a prendere parte al sopralluogo a predisporre eventuale ulteriore documentazione in loro possesso.

Si invita inoltre la parte esecutata a far sì che si possa avere libero accesso a tutti i locali oggetto di esecuzione e a predisporre i luoghi per un rilievo metrico e fotografico che sarà allegato agli atti peritali.

Eventuali defezioni o imprevisti potranno essere comunicati non più tardi di giorni otto naturali e consecutivi, prima della data di sopralluogo, all'indirizzo di p.e.c. a tergo di codesta comunicazione.

Ringraziando le parti per la cortese attenzione e disponibilità, il sottoscritto è lieto di porgere i propri Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Aldo Damico

Corso Vittorio Emanuele n°54 - 95042 Grammichele (CT)
aldodamico@aerrekappa.it aldo.damico@archiworldpec.it
www.aerrekappa.it



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

13



N. Raccomandata 15433817240-1

Posteitaliane
EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex. 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO
OMISSIS

MITTENTE
MITTENTE DOT. ARNO ALDO DAMICO
VIA / PIAZZA C.SO VITTORIO EMANUELE II 51 N° CIV. _____
C.A.P. 10142 COMUNE GRAMMICHELE PROV. CT

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 63334 Sez. 03 Operaz. 173
Causale: R 22/01/2019 12:40
Peso gr.: 9 Tariffa € 6.50 Affr. € 6.50
Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale) TASSE

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

Numero 154338172401

Data di spedizione 22/01/2019 12:41 Dall'ufficio di Fraz. 63334 Sez. 03 TORINO 16

compilazione a cura del mittente

Des. _____
Via. _____
C.A. _____

OMISSIS

Firma per esteso del ricevente _____ Data _____
(Nome e Cognome) _____ firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:
• Inviì multipli a un unico destinatario
• Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Da "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

A "daniele.santangelo@pec.ordineavvocaticatania.it"
<daniele.santangelo@pec.ordineavvocaticatania.it>

Data mercoledì 23 gennaio 2019 - 00:00

inizio operazioni peritali e sopralluogo proc. es. 40/2018 trib di Caltagirone

In allegato si trasmette quanto in oggetto meglio specificato.
Cordiali Saluti.

Dott. Arch. Aldo Damico

Allegato(i)

Comunicazione inizio operazioni peritali 40-2018.pdf (505 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

Data mercoledì 23 gennaio 2019 - 00:00

ACCETTAZIONE: inizio operazioni peritali e sopralluogo proc. es. 40/2018 trib di Caltagirone

Ricevuta di accettazione

Il giorno 23/01/2019 alle ore 00:00:48 (+0100) il messaggio "inizio operazioni peritali e sopralluogo proc. es. 40/2018 trib di Caltagirone" proveniente da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a: daniele.santangelo@pec.ordineavvocaticatania.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec2891.20190123000048.13593.735.1.65@pec.aruba.it

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "aldo.damico@archiworldpec.it" <aldo.damico@archiworldpec.it>

Data mercoledì 23 gennaio 2019 - 00:00

CONSEGNA: inizio operazioni peritali e sopralluogo proc. es. 40/2018 trib di Caltagirone

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/01/2019 alle ore 00:00:49 (+0100) il messaggio "inizio operazioni peritali e sopralluogo proc. es. 40/2018 trib di Caltagirone" proveniente da "aldo.damico@archiworldpec.it" ed indirizzato a "daniele.santangelo@pec.ordineavvocaticatania.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec2891.20190123000048.13593.735.1.65@pec.aruba.it

Allegato B. Verbale delle operazioni peritali

Proc. Esce IMM. 40/2018

VERBALE DI SOPRALUOGO PER PERIZIA DI STIMA

IN DATA QUERNA, ALLE ORE 12,03, PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI PERIZIA, SI HA INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALUOGO.



OMISSIS

IN CORSO DI VALIDITA'.

OMISSIS

VALIDITA'.

ENTRAMBI I SOPRACITATI SIGNORI, SONO PROPRIETARI ED ESECUTIVI, DELL'IMMOBILE.

SI PROSEGUE CON I RILIEVI METRICI A CAMPIONE E RILIEVO AZIMUTALE FOTOGRAFICO.

ALLE ORE 13,10 SI CONCLUDONO LE OPERAZIONI DI RILIEVO.

SCORRA (CT) 01/02/2019

IL CTU/ESPERI

GLI ESECUTIVI

OMISSIS



La presente Perizia di Stima, relativa alla proc. Esecutiva n° 40/2018, si compone di n° 17 (diciassette) pagine, compresa la presente.

Caltagirone (CT), 14 Agosto 2019



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi





Perizia



Valutazione di stima di immobili

Procedura R.G. Es. 40/2018

Tribunale di Caltagirone

ALLEGATO "H":

DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

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



BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

(secondo lo schema consueto di pubblicazione dei bandi di vendita)

Lotto unico: Immobile residenziale sito in Scordia (CT), zona centrale, in via Dabormida, ai piani secondo e terzo di un edificio plurifamiliare, che consta di tre vani più disimpegno e bagno al piano secondo, per complessivi 56 mq circa calpestabili più balconi, e di un vano più servizio al piano terzo per circa 31 mq utili e ampia terrazza coperta di 38 mq circa e balcone. Gli interni si presentano perfettamente rifiniti con finiture di tipo economico, l'esterno si presenta in buone condizioni. Edificato con regolare licenza edilizia, ma con alcune difformità da regolarizzare. Attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Classe energetica D.

Prezzo di stima € 39.500,00 (leggasi euro trentanovemilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione di stima di immobili procedura R.G.Es. 40/2018 Tribunale di Caltagirone.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Angelozzi

