

# Tribunale di Caltagirone

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per  
l'esecuzione immobiliare iscritta al n. 45/2022.

## ALLEGATI:

- RELAZIONE
- RELAZIONE PRIVACY
- VERBALI
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURE IPOTECARIE
- PLANIMETRIE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE COMUNE
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- COMPUTO METRICO
- PARCELLA

Caltagirone li 10/06/2024

**Il Consulente Tecnico d'ufficio**  
( Dott. Ing. Giovanni Amato )



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Tribunale di Caltagirone per l'esecuzione immobiliare iscritta Procedimento n 42/2022 r.g.e.

Giusto provvedimento di nomina del 21/02/2024.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Amato, giusto provvedimento di nomina del 21/02/2024 è stato nominato Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in epigrafe con il seguente mandato

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c segnalando quelli mancanti o inadeguati;
2. identificare ed individuare i beni oggetto del pignoramento inclusi i confini ed i dati catastali
3. Indicare la data di inizio della costruzione;
4. Accertare gli estremi di licenza edilizia o della concessione edilizia
5. Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
6. Identificare catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
7. Appurare sulla scorta della documentazione dell'Agenzia de Territorio se all'atto della notifica del Pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi
8. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie



nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di vincoli ,pesi, servitù attive o passive ,diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità ,vincoli e oneri anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente

9. Determinare il valore degli immobili pignorati

10. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita secondo gruppi omogenei, se la natura dell'immobile lo consente

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato

12. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità

13. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica

14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto ,o dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, secondo il consueto schema dei bandi di vendita immobiliare

15. Verificare, in relazione a ciascuno dei beni, se siano soggetti alla normativa sulla certificazione energetica

16. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alle direttive del garante per la protezione dei dati personali

17. Allegare Check list dei principali controlli di cui all'art 567 II del co.c.p.c

**RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**



1. *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c segnalando quelli mancanti o inidonei;*

Dall'esame della documentazione si è riscontrato la correttezza dei dati rispondenti all'atto di pignoramento ed alla relativa nota.

2. *Identificazione ed individuare dei beni oggetto del pignoramento inclusi i confini ed i dati castali*

I beni pignorati riguardano: un fabbricato sito in Scordia via Vittorio n 53-55 iscritto al catasto al foglio 21 part. 2879 sub. 8 Natura A2 consistenza di 8,5 vani. L'immobile consta di quattro elevazioni fuori terra, è composto da piano terra adibito ad abitazione, un piano primo, secondo e un terzo piano con accesso alla copertura piana. Confina a N-O,N-E, S-O con edifici di civile abitazione ed a S-E con via Vittorio Veneto

3.-4. *Data di inizio della costruzione ed estremi di licenza o concessione edilizia*

Così come accertato dagli atti forniti dal Comune di Scordia, l'immobile ha avuto autorizzazione: 1) licenza per esecuzione lavori a costruire con modifica e sopraelevazione giusto licenza edilizia n. 1385/31 rilasciata in data 26/04/1972. 2) Autorizzazione licenza per esecuzione lavori in variante n. 1542/10 del 10/01/1973 con condizione che la chiostrina deve essere completamente aperta ad areare sufficientemente il vano scala. 3) Concessione edilizia in sanatoria con contributo n 578 prot. 6819 rilasciata in data 11/02/1999, riguarda il secondo e il terzo piano non oggetto di procedura.

5. *Destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

Dall'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica si evince che il



terreno in cui è stato costruito l'immobile si trova in Zona B1 di completa-  
mento

6. *Identificazione catastalmente l'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali*

In base ai sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto accertare che l'immobile pignorato individuato catastalmente dal foglio 21 particella n 2879 sub 8 derivante da fusione del 15/11/2011 pratica n CT0518751 in atti dal 15/11/2011 FUSIONE (n 69334/2011) ex particelle foglio 21 particella 2879 sub 2 e sub 5

non risponde a quanto catastato , in quanto presenta numerose irregolarità planimetriche ( foto n 5-9-10-11-12-13 ). I vani non hanno le aperture autorizzate e catastate ( foto n 11 ), a piano terra il bagno è difforme a quanto riportato in catasto( foto n 9-10-11-12 ), i vani interni risultano senza aereazione ed illuminazione ( foto n 7-8-9-10-11-12 ), in quanto il lucernaio sebbene sanato nelle dimensioni rispetto a quello di progetto è stato ridotto e quasi eliminato( foto n 11 ). Non è presente alcuna scala circolare interna che unifica il piano terra con il primo piano. Al primo piano i vani interni pur avendo mantenuto di massima la distribuzione catastali, prendono aereazione e luce da un lucernaio in gran parte coperto da un solaio soprastante. (foto n 27-30-31)

Per quanto esposto le planimetrie catastali del bene pignorato non rispondono allo stato effettivo dei luoghi, consentono l'individuazione del bene, che di fatto è diviso in due unità immobiliari distinte, in quanto servite dalla scala di accesso al secondo e terzo piano, necessitano di interventi di messa in rispristino in conformità alla concessione in sanatoria ottenuta ai sensi della legge n 47 del 28/02/1985 n. 578 prot n. 6819 del 11/02/1999, con costi concessori di



€ 516,00+bolli € 64=€ 580,00, e costi per accatastamento di € 1500+cnpaia ed

iva=€ 1976,40 in c.t. €1977,00, dovendo separare le due unità per consentire

l'accesso all'immobile del primo piano, come già avviene ( foto n 14-15-16-

17).

7. *Verifica, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia de Territo-*

*rio, se all'atto della notifica del Pignoramento parte eseguita era intestata-*

*ria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando*

*gli eventuali comproprietari indivisi*

L'immobile pignorato ,sulla scorta della documentazione in possesso, la parte

eseguita era in possesso della piena proprietà nella misura del ½ cadauno

essendo in comunione legale dei beni .

8. *Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili mediante la rico-*

*struzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni*

*ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di vinco-*

*li ,pesi, servitù attive o passive ,diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi*

*ad indicare l'esistenza di formalità ,vincoli e oneri anche di natura condomini-*

*ale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili*

*all'acquirente*

La provenienza del bene pignorato. È pervenuto agli esecutati giusto atto di

compravendita del 18/05/2012 numero di repertorio 1695/1121 rogato dal

notaio Sciabica Antonino con sede in Scordia (CT) trascritto il 21/05/2012 n

25427/20856

Sul Bene gravano: Iscrizione Ipotecaria Volontaria nn 25428/2106 del

21/05/2012 nascente per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del

18/05/2012 n rep 1696/1122 Notaio Sciabica Antonino sede Scordia(CT) a



Trascrizione nn 55813/42773 del 06/12/2022 nascente da verbale di pignoramento Immobili del 28/09/2022. Rep 806 emesso da UNEP TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sede Caltagirone(CT) a favore di PRISMA SPV SRL sede ROMA cod fisc 05028250263.

Non risultano esservi vincoli condominiali.

9. *Valore degli immobili pignorati*

**– Criteri di stima**

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile de quo si sono utilizzate le seguenti metodologie:

**A) Stima secondo le indicazioni di mercato;**

**B) Stima secondo capitalizzazione di reddito;**

Metodologia **A)** Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo il metodo comparativo. Tenedo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per adottare il metodo **A)** è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili caratterizzata dalla presenza di uffici, banche, farmacia, attività, commerciali, ottimi collegamenti, e non ultimo, la potenziale tendenza a capitalizzare nel settore edilizio la tipologia in esame.

**Fonti di informazione** Le informazioni per la determinazione del valore medio dell'immobile in funzione di quanto sopra descritto, si sono basate su



indagini di valori riguardanti immobili simili per zona, e sono state acquisite da operatori del settore (annunci di vendita immobiliare.it) per immobili in aree prossime a quella dell'immobile pignorato .

Per come di seguito riportato.

**- Stima dell'immobile**

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Indagini e ricerche di mercato

Si sono assunti i seguenti valori in considerazione delle condizioni di mercato attuali e la ubicazione dell'unità immobiliare e del fatto che l'immobile si presenta in discrete condizioni in posizione quasi centrale, in zona B1,di completamento, con: A) piano terra, infissi e persiane in alluminio anodizzato, vetro camera, in buone condizioni, pavimenti e finiture in normale stato di usura; B) primo piano, infissi in legno, persiane in alluminio anodizzato, vetro camera, in buone condizioni, pavimenti e finiture in normale stato di usura ed in discreto stato.L'immobile è privo di impianto di riscaldamento a termosifoni, ma sono presenti due climatizzatori con gruppi di condensazione ubicati sulle pareti esterne prospicienti su viale Vittorio Veneto.

Al primo piano prospiciente sulla via Vittorio Veneto esiste un balcone con ballatoio di circa mq3,00.

Da un indagine sui siti descritti si ottiene per edifici in ubicazioni prossime del centro

tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo richiesta €	Val. unitario €/mq
appartamento	Via XXIV maggio	P2	105	80000	761,9
appartamento	Via Carignano	P1	240	200000	833,33
appartamento	Via Vespri	PT-P2	135	85000	629,62



**VALORE MEDIO**

**722,88**

Il prezzo medio individuati nella tabella, trattandosi di valori di offerta, si ritiene ribassarli del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Perciò il prezzo di mercato che si assume sarà pari € 722,88 - 72,29 = € 650,59

In cifra tonda €/m<sup>2</sup> **650,00, valore raffrontabile con quello riportato nella banca dati dell'agenzia delle entrate per le quotazioni immobiliari simili.**

Ciò posto si calcolerà la superficie dell'immobile che risulta essere composta da una superficie lorda di 131 mq ed un ballatoio al primo piano di 3,00 mq, che si assume pari 1/3 della superficie del ballatoio, per una superficie complessiva di 131+1=132,00 mq.

L'immobile così definito avrà il seguente valore di mercato.

Mq 132 x 650 €/mq = € 85.800.

Considerato che l'immobile così come è stato riscontrato ,

necessita, per renderlo conforme con la planimetria catastale ,della realizzazione di una scala interna e della messa in ripristino delle aperture per luce ed aria chiostrina ( pozzo luce) , per come nella concessione in sanatoria ;

si sono stimati i seguenti lavori ed oneri:

- lavori da eseguire per realizzazione scala interna e messa in ripristino del lucernaio e del vano bagno vano letto ed infissi su pozzo luce

€ 22405,00+2240,50 iva al 10% totale € 24.645,50 (vedi conteggio allegato

dei lavori con prezzi vigenti)

- presentazione pratica edilizia e direzione lavori € 4000,00 oltre



iva e cnpaia=5.075,20;

-oneri concessori per messa in ripristino dei luoghi € 580 , il tutto per un

totale di

lavori = € 24.645,50

spese tecniche €4000+160+915,2= € 5075,20

oneri concessori € 580,00

totale € 30.300,7 che si arrotonda

a € 30.300,00

importo da sottrarre al valore di mercato stimato che così diviene :

€ 85.800-30.300 = € 55.500

**Stima secondo capitalizzazione di reddito**

Il bene in oggetto può essere locato con canone definito, quindi può essere desunto un valore intrinseco anche con il procedimento analitico della capitalizzazione dei redditi, dove:

$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$

Stima del reddito

**Abitazione civile al foglio 21 part. 2979 sub. 8**

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione in zona ,facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari risulta

che la locazione di mercato per immobili in buono stato è di 2,2 €/m<sup>2</sup>

e quindi nel caso in esame viene assunto un valore di 300 € /mese per il piano terra e primo piano per come in atto risulta alla planimetria catastale, per un complessivo di:

12x300= €3600 €/anno.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire



il reddito netto; nel caso in specie bisogna sottrarre le spese per quote di manutenzioni ordinarie e straordinarie in generale, per tributi statali agevolati (cedolare secca) e comunali che incidono complessivamente per il 30% sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € 3.600x 30% = 1080,00 €/anno

Reddito netto = € 3600 – 1080 = € 2520,00€/anno

adottando un saggio di capitalizzazione netto pari a 3,0%

Vmercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto =

Vmercato **metodologia B** = € 2520 / 0.030 = € **84.000,00**

– **Valore di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU vista la congrua convergenza dei due metodi **metodologia A**, e **metodologia B**, ritiene di assumere un valore intermedio tra i due determinati ed individua, pertanto, quale valore degli immobili

**Abitazione civile al foglio 21 2979 sub. 8**

(€ 85.800,00+€84.000.00) / 2 = € 84.900,00

A detrarre i lavori e gli oneri per rendere l'immobile conforme alla situazione catastale c, ascendono a € 30.300, otterremo il valore dell'immobile che sarà pari a € 84.900-30.300= € 54.600

considerato che l'immobile è occupato al valore stimato € 54.600,00, viene applicato un decurtamento del 4% del valore stimato per occupazione

€54.600-0.04x54.600=€**52.416,00**

**(euro cinquantaduemilaquattrocentosedici) valore di stima della unità immobiliare così come pignorata**



10. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita secondo

gruppi omogenei, se la natura dell'immobile lo consente

Per le considerazioni al punto 6 , l'immobile di cui al foglio n 21 particella n

2879 sub 8 è comodamente divisibile in porzioni omogenee ma non dello

stesso valore , sia per la ubicazione , piano terra uno e primo piano l'altro ,

che per la natura dei lavori ed oneri per rendere gli immobili conformi alla

sanatoria.

Per le considerazioni fatte in precedenza si può assumere la divisione

dell'immobile in due unità immobiliari la prima al piano terra della superficie

lorda di mq131/2 = 65,5

Una seconda al primo piano di mq 131/2= 65,5 + una superficie di mq3/3 =1

da attribuire al terrazzo per un totale di mq 66,5

I lavori per la messa in ripristino degli immobili secondo concessione ammon-

tano per il piano terra

lavori € (891,32+8960,99+296,43x2/3)+ 10% iva =€ 11.055,55

Le spese tecniche € 3000,00+ cnpaia +iva =€ 3806,40

Oneri concessori = € 580,00

Oneri catastazione € 1500+cnpaia ed iva =€ 1977,00

Totale =€17.418,95

Per il primo piano

Lavori € /808,19+2558,35+293,46/3)+iva(10%)= =€ 3810,80

Spese tecniche €2000+ cnpaia(4%) ed iva(22%) =€ 2537,60

Oneri concessori € 580,00

Oneri catastazione € 1500+ cnpaia(4%) ed iva(22%)=€ 1977,00

Totale =€ 8905,40



Considerato che il vano scala è sempre di proprietà di tutte le unità immobiliari non incide sulla valutazione delle singole unità.

Per ogni immobile si stima :

-per il piano terra l'importo di € 65,5x620= €40.610,00 al quale detrarre per lavori ed oneri € 17418,95 per un valore finale di stima dell'immobile pari a € 40.610-17.318,95=€ 23.291,05

-per il piano primo l'importo di € 66,5x680= €45.220,00 al quale detrarre per lavori ed oneri € 8905,4 per un valore finale di stima dell'immobile pari a € 45.220-8905,4=€ 36.314,00

**Stima secondo capitalizzazione di reddito**

Poiché i due immobili possono essere locati , può essere desunto un valore estimativo anche con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, dove:

$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$

Stima del reddito

1. Abitazione civile al foglio 21 part. 2979 piano terra

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione che nel caso in esame viene assunto un valore di 140 € /mese per il piano terra, per un complessivo di:

$12 \times 140 = \text{€}1680/\text{anno}.$

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire il reddito netto; nel caso in specie bisogna sottrarre le spese per quote di manutenzioni ordinarie e straordinarie in generale, per tributi statali agevolati (cedolare secca) e comunali che incidono complessivamente per il 30% sul reddito netto.

Si ha dunque:

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



spese e tributi vari € 1680x 30% = 504 €/anno

Reddito netto = € 1680 – 504= € 1.176,00€/anno

adottando un saggio di capitalizzazione netto pari a 3,0%

Vmercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione netto =

Vmercato metodologia B = € 1.176 / 0.030 = € 39200,00

– Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU vista la congrua convergenza dei due metodi metodologia A, e metodologia B ,

ritiene di assumere un valore intermedio tra i due determinati ed individua, pertanto, quale valore degli immobili

Abitazione civile al foglio 21 particella 2879 piano terra

(€ 40.610,00+€39.200,00) / 2 = € 39.905,00

A detrarre i lavori e gli oneri per rendere l'immobile conforme alla situazione catastale c, ascendono a € 30.300, otterremo il valore dell'immobile che sarà pari a € 39.905-17.418,95 = € 22.486,05

considerato che l'immobile è occupato al valore stimato € 22.486,05, viene

applicato un decurtamento del 4% del valore stimato per occupazione

€22.486,05-0.04x22.486,05= €21.586,61

che si arrotonda a € **21.586,00 (euro ventunomilacinquecentoottantasei)**

## 2. Abitazione civile al foglio 21 part. 2879 piano primo

Il reddito lordo ordinario è definito dai valori del contratto di locazione

che nel caso in esame viene assunto un valore di 160 €/mese per il piano terra, per un complessivo di:

12x160= €1920 €/anno.

A tale reddito lordo sono da sottrarre le spese al fine di definire il reddito net-



to; nel caso in specie bisogna sottrarre le spese per quote di manutenzioni ordinarie e straordinarie in generale, per tributi statali agevolati (cedolare secca) e comunali che incidono complessivamente per il 30% sul reddito netto.

Si ha dunque:

spese e tributi vari € 1920,00x 30% = 576 €/anno

Reddito netto = € 1920 – 576 = € 1344,00€/anno

adottando un saggio di capitalizzazione netto pari a 3,0%

$V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto} =$

$V_{\text{mercato metodologia B}} = € 1344 / 0.030 = € 44.800,00$

– Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU vista la congrua convergenza dei due metodi metodologia A, e metodologia B,

ritiene di assumere un valore intermedio tra i due determinati ed individua, pertanto, quale valore degli immobili

Abitazione civile al foglio 21 part. 2879 piano terra

$(€ 45.200,00 + € 44.800,00) / 2 = € 45.000,00$

A detrarre i lavori e gli oneri per rendere l'immobile conforme alla situazione catastale, ascendono a € 8.905,4, otterremo il valore dell'immobile che sarà pari a € 45.000-8.905,4= € 36.094,60

considerato che l'immobile è occupato al valore stimato € 36.094,60, viene applicato un decurtamento del 4% del valore stimato per occupazione

$€ 36.094,60 - 0.04 \times 36.094,60 = € 34.650,82$

che si arrotonda a **€ 34.650 (euro trentaquattromilaseicentocinquanta)**

In base a quanto esposto si ritiene che la stima immobiliare in base ai prezzi di mercato vada riferita a due lotti singoli per come adesso si pre-



11. *Accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupa-to da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato*

In atto l'immobile è occupato da:

- sig. .... nato a Scordia il .....
- sig.ra ..... nato a Scordia il .....
- sig.ra ..... nato a Scordia il .....

La sig.ra ..... è allettata al piano primo per problemi fisici e mentali.

12. *Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedure espropriati-ve per pubblica utilità*

L'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

13. *Planimetrie degli immobili e congrua documenta-zione fotografica*

Verrà allegata separatamente planimetria degli immobili e documentazione fotografica.

14. *Deposito di una separata e succinta descrizione del lotto ,o dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, secondo il consueto schema dei bandi di vendita immobiliare*

La unità abitativa è composta da:

- un piano terra con accesso tanto dalla scala al n 53 che dal n55 ,è adibito ad abitazione con un ingresso soggiorno, cucina, servizio, e due stanza da letto;
- un primo piano con accesso dalla scala comune adibito ad abitazione con ingresso, corridoio di disimpegno, pranzo soggiorno, cucina servizio, letto,



pozzo luce(lucernaio), e balcone su via Vittori Veneto n 55.

Risulta in discrete condizioni, con: al piano terra, infissi e persiane in alluminio anodizzato, vetro camera, in buone condizioni, pavimenti e finiture in normale stato di usura;al primo piano , infissi in legno, persiane in alluminio anodizzato, vetro camera , in buone condizioni, pavimenti e finiture in normale stato di usura. L'immobile necessita di interventi interni in quanto ,rispetto al progetto autorizzato in sanatoria sono stati accorpati al piano terra il vano lucernaio, realizzate pareti divisorie difformi al progetto ed all'elaborato catastale, con la conseguente realizzazione di vani senza luce esterna ed aereazione adeguata. Al primo piano i vani interni prospicienti sul lucernaio hanno aperture inadeguate alla superficie (per legge le aperture per luce ed aria devono essere superiori ad 1/8 della superficie del vano ) e gli stessi sono prospicienti su un lucernaio coperto dal piano soprastante.

L'immobile risulta censito al catasto urbano al foglio n 21 particella n 2879 sub 8, ed in atto occupato dai soggetti di cui al punto 11)

Il valore di stima della unità immobiliare così come pignorata è di

**€52.416,00 (euro cinquantaduemilaquattrocentosedici).**

L'immobile può essere diviso in due unità autonome con accesso dal vano scala comune esistente

L'immobile così diviso ha i seguenti valori di stima:

-immobile piano terra ingresso via Vittorio Veneto n 53-55

**€ 21.586,00 (euro ventunomilacinquecentoottantasei)**

-immobile piano primo ingresso via Vittorio Veneto n 55

**€ 34.650 (euro trentaquattromilaseicentocinquanta)**

15. *Verifica, in relazione a ciascuno dei beni, se siano soggetti alla*



I beni sono soggetti a certificazione energetica ma in atto è non possibile procedere al calcolo della classe energetica dell'edificio pignorato causa le difformità riscontrate.

16. *Perizia di stima redatta in conformità alle direttive del garante per la protezione dei dati personali*

Verrà allegata separatamente relazione privacy.

17. *Check list dei principali controlli di cui all'art 567 II del co.c.p.c*

Verrà allegata separatamente *Check list*

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Caltagirone lì 10/06/2024

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

(Dott. Ing. Giovani Amato)

