

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 21/2020

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: Aragorn NPL 2018 SRL, Cerved Credit Management S.p.A.  
(mandataria)

Relazione di stima sugli immobili siti a Caltagirone al fg. 139 part. 491 sub 59 e 65 (piena proprietà in comunione di beni con il coniuge non esecutato), fg. 61 part. 32 sub 10 (proprietà per 1/3)

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 120, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 21/2020, ha prestato il giuramento di rito il 28/08/2021.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sugli immobili pignorati siti a Caltagirone (CT):

- piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  (in quanto in comunione di beni con il coniuge) superficiaria sul fondo in cui sono costruiti gli immobili siti in via Giuseppe Pitrè n. 4, iscritti al catasto al fg. 139 p.la 491 sub 59 e 65;
- piena proprietà di  $\frac{1}{3}$  del fabbricato sito in via Carcere n. 48, catastato al fg. 61 part. 32 sub 10.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi nei giorni: 28/09/2021, 02/10/2021, 07/10/2021, 12/10/2021.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante gli accessi ha preso visione degli immobili

pignorati, si è proceduto alle operazioni di rilievo e sono state effettuate le foto. Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto un verbale, che si allega firmato dalle parti (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

l) il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione si attesta che all'esecutato

██████████:

- gli immobili, catastati al fg. 139 – part. 491 sub 59 e 65, erano pervenuti in proprietà per acquisto, in regime di comunione legale con il coniuge (in data 27-05-2013 presso il Tribunale Ordinario di Caltagirone è stato omologato il verbale di separazione consensuale) ██████████ (nata a ██████████ il ██████████), con scrittura privata autenticata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 24/02/2003, notaio Filippo Azzia di Catania, rep. 7558, trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 8081/6124, da potere di WANIA SOC. COOP. A.R.L.

Alla WANIA SOC. COOP. A.R.L. (già WANIA SOC. COOP. EDILIZIA A.R.L.) il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili (fg. 139 part. 491 e 492) erano pervenuti per convenzione amministrativa del 27/07/1995, notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, rep. 60956, trascritta in data 14/08/1995 ai nn. 26178/19276, contro Comune di Caltagirone (visure storiche catastali – allegato n. 3);

- la proprietà di 1/3 (in regime di bene personale) sull'immobile iscritto in catasto al fg. 61 part. 32 sub 10 era pervenuta per successione (devoluta per legge) non trascritta di ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ e morto il ██████████). L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 05/07/2011 ai nn. 36284/25814.

A ██████████ l'immobile (già fg. 61, part. 32 – sub 1 e 186) era pervenuto per acquisto fattone con atto del 29/12/1988, contratto redatto dal notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone e trascritto in data 24/01/1989 ai nn. 3343/2836, da potere di Compagnia di Sant'Angela

Merici con sede a Caltagirone (codice fiscale 82000210870).

II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati;

III) il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che si allega alla presente perizia, insieme al certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine (allegato n. 6);

IV) poiché alla data dell'acquisto degli immobile di cui al fg. 139 – part. 491 sub 59 e 65 l'esecutato era coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non è stato notificato al coniuge, il sottoscritto architetto ha già comunicato tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto ingegnere di provvedere:

**1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati sono catastati, come si evince dalle visure castali (allegato n.

3), al:

- fg. 139 – part. 491 sub 59 (garage – cat. C/6, piano T) di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] (non eseguita);
- fg. 139 – part. 491 sub 65 (appartamento – cat. A/2, piano 3°) di proprietà di [REDACTED] per 1/1 in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] (non eseguita);
- fg. 61 part. 32 sub 10 (casa di riposo per anziani, cat. D/4, piani T, 1°, 2°) intestato a [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) come proprietario per 1/1 e successivamente passato in eredità con la proprietà di 1/3 all'esecutato (passaggio non ancora volturato in catasto).

Gli immobili di cui al fg. 139 part. 491 sub 59 e 65 fanno parte di un complesso condominiale la cui area che confina a nord con via Giuseppe Pitre, a

est con via Michele Amari, a ovest con terreno di altro edificio, a sud con via Duca di Camastra.

L'edificio destinato a casa di riposo per anziani confina a nord e a est con terreno demaniale, a ovest con via Carcere, a sud con via Silva.

**2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.**

I beni pignorati sono l'appartamento (fg. 139 – part. 491 sub 65), il garage (fg. 139 part. 491 sub 59) e la residenza per anziani (fg. 61 part. 32 sub 10). Essi si trovano a Caltagirone, i primi due in via G. Pitre n. 4, il terzo in via Carcere n. 48.

L'appartamento, posto al piano terzo di un edificio condominiale, è composto (si veda pianta del rilievo – allegato n. 4) da un ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina, una lavanderia, un bagno e da tre balconi. La superficie interna calpestabile è di 108 mq, mentre la superficie dei balconi è di 14 mq. All'appartamento si accede o dalla scala condominiale o tramite l'ascensore. La superficie commerciale dell'appartamento (comprensiva dei muri esterni, delle tramezzature e della superficie ragguagliata dei balconi) è pari a 130,85 mq. L'appartamento è in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i muri ed i soffitti sono intonacati, il bagno ha le pareti rivestite di piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio anodizzato. Esiste l'impianto di

riscaldamento. L'appartamento confina a est con appartamento di altra ditta, a sud prospetta su via Duca di Camastra, a ovest con scala condominiale e appartamento di altra ditta, a nord prospetta su area libera condominiale. E' condominiale l'area libera su cui sorgono altre palazzine.

Il garage, posto al piano terra dell'edificio condominiale, è costituito (si veda pianta del rilievo – allegato n. 4) da un unico locale. I muri ed il soffitto sono intonacati. Il pavimento è in piastrelle di marmette. La porta di accesso è in ferro del tipo basculante. La superficie utile calpestabile è di 20 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 28 mq. Il garage prospetta sull'area libera condominiale, mentre è confinante per il resto con immobili di altre ditte.

La casa di riposo per anziani è composta da un piano terra, un primo e secondo piano. All'edificio si accede da via Carcere n. 48. Al piano terra si hanno i seguenti ambienti (si vedano le piante del rilievo – allegato n. 4): ingresso, direzione amministrativa, cappella, infermeria, fisioterapia, bagni, hall, centrale idrica, ascensore, scale di accesso ai piani superiori. Sempre al piano terra si ha un cortile dove vi sono diversi locali privi di autorizzazione comunale, che di seguito si elencano: una stanza adibita a lavanderia, un'altra stanza per deposito, un vano tecnico e altri quattro piccoli locali usati come ripostiglio o vano tecnico. La maggior parte di questi ambienti sono costruiti con pannelli in lamiera coibentata. E' stato pure notata qualche lieve variazione di distribuzione interna tramite la costruzione di tramezzature, che può essere regolarizzata tramite una CILA. Nel cortile esiste anche una scala in ferro che conduce al livello superiore e una botola per la cisterna interrata dell'acqua.

Il piano primo, a cui si accede tramite una scala interna o esterna (dal cortile al livello inferiore) o un ascensore, è costituito dai seguenti locali: nove camere da letto per anziani, servizi igienici, cucina, dispensa, sala da pranzo, soggiorno. E' stato pure notata qualche lieve variazione di distribuzione interna tramite la costruzione di tramezzature, che può essere regolarizzata tramite una CILA. Esternamente si ha un'ampia area libera con terrazzo e giardino che confina con terreno demaniale. Sono state pure realizzate un locale e due tettoie non

autorizzate dal comune, costruiti sul terreno demaniale (mappa – allegato n. 7).

Il piano secondo, a cui si accede tramite una scala o un ascensore, presenta i seguenti locali: quattro camere da letto per anziani, servizi igienici, sala da pranzo, soggiorno, tre stanze per deposito materiale vario. E' stato pure notata qualche lieve variazione di distribuzione interna tramite la costruzione di tramezzature, che può essere regolarizzata tramite una CILA. Esternamente si ha un terrazzo nel quale è stato anche realizzato un vano abusivo. L'edificio ha i pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti intonacati; i servizi igienici hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Gli infissi e le porte sono in buono stato. L'impianto termico è centralizzato.

La superficie netta calpestabile al piano terra dei locali regolarmente autorizzati è di 255,45 mq, mentre quella dei vani abusivi (realizzati nel cortile) è pari a 57,17 mq. Il cortile ha una superficie, al netto dei vani abusivi, di 175 mq.

Al piano primo la superficie netta calpestabile è pari a 501,25 mq, mentre l'area esterna, in parte sistemata a verde e in parte pavimentata, è di 887 mq, di cui 404 mq pavimentati. A tale livello è presente il vano abusivo di 10,44 mq e le due tettoie abusive, di 29,92 mq complessivi, realizzati su terreno demaniale (confinante col terreno di pertinenza del fabbricato).

Il piano secondo ha una superficie utile calpestabile di 410,13 mq. Esiste a tale piano anche un terrazzo di 123,06 mq, all'interno del quale è stato costruito un locale abusivo di 28,41 mq.

L'edificio adibito a ricovero per anziani è nel complesso in buono stato, tranne che per la facciata su via Carcere che necessita di opere di rifacimento dell'intonaco. La superficie commerciale del fabbricato pignorato è di 1605,47 mq.

La vendita dell'appartamento e del garage, sua pertinenza, non è soggetto ad IVA in quanto non riguarda una cessione effettuata da una impresa di costruzioni.

Il fabbricato destinato a ricovero per anziani non è soggetto ad IVA in quanto la cessione non riguarda imprese di costruzioni, a meno che il cedente non opti nell'atto di vendita per l'imponibilità IVA.

**3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la**

**data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.**

La costruzione dell'appartamento e del garage è successiva al 2 settembre 1967 e per la precisione è stata rilasciata dal Comune di Caltagirone la concessione edilizia n. 89 del 23/06/1990 e la variante n. 167 del 09/10/2001.

La struttura originale dell'edificio adibito attualmente a casa di riposo per anziani è anteriore al 2 settembre 1967, ma nel 1989 fu approvata dal comune la concessione edilizia n° 147 e il Genio Civile di Catania in data 21/08/1990 approvò il progetto di ristrutturazione edilizia. Il 29/06/1994 fu approvata una variante al progetto originario (progetto – allegato n. 5).

**4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificarsi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia**

delle stesse.

L'appartamento e il garage si trovano in un edificio la cui costruzione fu autorizzata con concessione edilizia n. 89 del 23/06/1990 e variante n. 167 del 09/10/2001. Dal confronto tra la planimetria catastale, allegata all'agibilità degli immobili, e lo stato di fatto, si può dedurre che non si hanno irregolarità urbanistiche.

Per il fabbricato adibito a casa di riposo per anziani fu presentato un progetto, che fu approvato con C.E. n. 147/1989 e successiva variante del 1994 (allegato n. 5). Dal confronto tra il progetto approvato, è emerso che esistono dei vani abusivi, che in dettaglio sono: cinque vani nel cortile al piano terra, due tettoie e un vano costruiti nell'area libera al piano primo, un vano realizzato nella terrazza al piano secondo. La loro sanatoria non è possibile in quanto l'edificio si trova in centro storico e alcuni locali sono stati realizzati su terreno demaniale. Pertanto, la demolizione di tale opere ha un costo di € 3.151 (si veda computo metrico-estimativo, allegato n. 8), a cui si aggiungono IVA pari a 639 €, per un totale di 3.790,00 €. Inoltre si hanno variazioni interne per la realizzazione di tramezzature che possono essere regolarizzate tramite una CILA, del costo di € 1.000 per competenze tecniche.

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali.

**5) Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Trattandosi di fabbricati e non di terreni, il certificato di destinazione urbanistico non viene prodotto.

**6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastrati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di**

accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'appartamento pignorato è individuato al catasto fabbricati al foglio 139 particella 491 sub 65; il garage è catastato al foglio 139 particella 491 sub 59 (visura – allegato n. 3, planimetria catastale – allegato n. 9); il fabbricato destinato a ricovero per anziani è catastato al foglio 61 particella 32 sub 10 (visura – allegato n. 3, planimetria catastale – allegato n. 9). Questi dati corrispondono a quelli elencati nell'atto di pignoramento.

**7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:**

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di

divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Alla data di notifica del pignoramento, il 08/05/2020, l'esecutato [REDACTED] era già intestatario, in comunione di beni con il coniuge [REDACTED], dell'appartamento e del garage (fg. 139 particella 491 sub 65 e 59) in forza della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, redatta dal notaio Filippo Azzia in data 27/02/2003, rep. 7558, trascritta ai nn. 8081/6124. Il sig. [REDACTED] ha la piena proprietà, in comunione di beni con il coniuge [REDACTED] (non esecutata), dell'appartamento e del garage pignorati. La quota di titolarità su tali immobili non è suscettibile di separazione in natura. Questi immobili non risultano comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. Pertanto si è proceduto alla stima dell'intero per l'appartamento e il garage, in quanto non è possibile dividere l'appartamento che ha un solo ingresso e servizi progettati per l'intero appartamento. Stesso discorso si può fare per il garage. La quota di pertinenza del debitore [REDACTED] è di ½.

Inoltre, l'esecutato era già proprietario, bene personale, per 1/3 del fabbricato catastato al fg. 61 part. 32 sub 10, in forza della successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], la cui accettazione tacita è stata trascritta il 05/07/2011 ai nn. 36284/25814. La quota di titolarità su tale immobile non è suscettibile di separazione in natura. Questo immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. Pertanto si è proceduto alla stima dell'intero edificio adibito a casa di riposo per anziani, in quanto non è possibile dividere tale immobile la cui struttura costituisce una unità finalizzata all'attività per cui è stata progettata.

**8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- l'appartamento ed il garage, catastati al fg. 139 – part. 491 sub 59 e 65, erano pervenuti in proprietà per acquisto, in regime di comunione legale con il coniuge ██████████, con scrittura privata autenticata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 24/02/2003, notaio Filippo Azzia di Catania, rep. 7558, trascritto in data 27/02/2003 ai nn. 8081/6124, da potere di WANIA SOC. COOP. A.R.L. Alla WANIA SOC. COOP. A.R.L. (già WANIA SOC. COOP. EDILIZIA A.R.L.) il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili (fg. 139 part. lle 491 e 492) erano pervenuti per convenzione amministrativa del 27/07/1995, notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone, rep. 60956, trascritta in data 14/08/1995 ai nn. 26178/19276, contro Comune di Caltagirone.
- il fabbricato destinato a casa di riposo per anziani, catastato al fg. 61 part. 32 sub 10, era pervenuto in proprietà di 1/3 (in regime di bene personale) per successione (devoluta per legge), non trascritta, di ██████████ (nato a ██████████ il ██████████ e morto il ██████████). L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 05/07/2011 ai nn. 36284/25814. A ██████████ l'immobile (già fg. 61, part. lle graffate 32 – sub 1 e 186) era pervenuto per acquisto fattone con atto del 29/01/1988, contratto redatto dal notaio Gaetano Cammarata di Caltagirone e trascritto in data 24/01/1989 ai nn. 3343/2836, da potere di Compagnia di Sant'Angela Merici con sede a Caltagirone (codice fiscale 82000210870).

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 10600/930** del 19/03/2014, ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2012, Tribunale di Caltagirone, rep. 242, a favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo (codice fiscale 04226470823), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per il diritto di proprietà superficiaria, sugli immobili di cui al fg. 139 part. 491 sub 59 e sub 65, e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'immobile catastato al fg. 61 part. 32 sub 10; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà sull'immobile catastato al fg. 61 part. 32 sub 10. Capitale 462.385,00 €, ipoteca 550.000,00 €.
- **ISCRIZIONE N. 13422/1184** del 04/04/2014, ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del 10/10/2012, Tribunale di Caltagirone, rep. 242, a favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo (codice fiscale 04226470823), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per il diritto di proprietà superficiaria, sugli immobili di cui al fg. 139 part. 491 sub 59 e sub 65, e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'immobile catastato al fg. 61 part. 32 sub 10; [REDACTED] nato a [REDACTED] il 20/03/1973 (cod. fisc. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà sull'immobile catastato al fg. 61 part. 32 sub 10. Capitale 462.385,00 €, ipoteca 550.000,00 €.
- **ISCRIZIONE N. 29495/7876** del 13/05/2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto notarile pubblico del 12/05/2009, redatto dal notaio Gaetano Cammarata, rep. 100399/28301, a favore della Banca di Credito Cooperativo "Luigi Sturzo" di Caltagirone – Società cooperativa (cod. fisc. 04232440877) in qualità di creditore ipotecario, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])

fisc. [REDACTED]) in qualità di terzo datore di ipoteca e Casa Serena Società Cooperativa Sociale (cod. fisc. 01996000871), in qualità di debitrice non datrice di ipoteca. Capitale 600.000,00 €, ipoteca 1.200.000.00 € durata anni 8.

- **ISCRIZIONE N. 36823/5455** del 05/07/2011 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 28/06/2011, redatto dal notaio Giuseppe Bonaccorso di Caltagirone, rep. 5538/3496 a favore della Banca di Credito Cooperativo "Luigi Sturzo" di Caltagirone – Società Cooperativo (cod. fisc. 04232440877), in qualità di Creditore Ipotecario contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/3 ciascuno, in qualità di terzi datori di ipoteca, Casa Serena società cooperativa sociale (cod. fisc. 01996000871) in qualità di debitrice non datrice di ipoteca. Capitale 750.000,00, ipoteca 1.500.000,00 durata 10 anni.
- **TRASCRIZIONE N. 22255/12690** del 10/06/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Caltagirone, in data 25/05/2020, rep. 213, a favore di Aragorn NPL 2018 s.r.l. con sede a Roma, codice fiscale 14731771003, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per il diritto di proprietà superficiaria (part.lla 491 sub 59 e sub 65) e per la quota di 1/3 del diritto di proprietà (part.lla 32 sub 10).

Non sono stati rilevati oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione sugli immobili pignorati.

**9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le**

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

Si potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli

opportuni accertamenti, si è proceduto alla stima utilizzando il Cost Approach (detto anche costo di ricostruzione deprezzato) ed il metodo sintetico con l'utilizzo dei coefficienti di merito per il fabbricato destinato a ricovero degli anziani, di categoria catastale speciale D/4, mentre si utilizzerà il metodo sintetico per l'appartamento ed il garage.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Le condizioni di applicazione di tale procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area):  $V_i = V_a/i_a$  (%), dove:

- $V_i$  valore di costo dell'intervento;
- $V_a$  valore di costo dell'area;
- $i_a$ % incidenza valore costo area/valore costo intervento.

Il costo di ricostruzione stimato si calcola utilizzando i prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende costi:

a) diretti

- Costo di costruzione opere edilizie edificio;
- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti

- Oneri concessori;
- Spese tecniche professionali;

- Spese generali;

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

La formula è:  $C_R = C_C + S_E + O_C + S_t + S_g + O_f + U_p$

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento si può calcolare utilizzando la formula dell'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers):


$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è del 100%.

Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

- **Casa di riposo per anziani di cui al foglio 61, part. 32 sub 10**

a) *Stima con il metodo del Coast Approach*

Il costo parametrico per la costruzione del fabbricato (strutture, finiture ed impianti), che si assimila ad albergo, destinato a casa di riposo per anziani è di 560,69 €/mq. Questo valore è stato estratto dai dati forniti dal CRESME (Centro nazionale di ricerche per l'analisi statistico-economica – allegato n. 10) per costruzioni nel Comune di Caltagirone. La superficie commerciale è di 1605,47 mq (compresa la superficie ragguagliata dell'area esterna). Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo di strutture, finiture ed impianti che è pari ad 900.170,97 €. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di 90.017,10 €. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di 54.010,26 €. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di 19.083,62 €. Il costo totale di costruzione del fabbricato è il risultato della somma delle cifre sopra elencate:  $C_C = 1.063.281,95$  €.

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si

ottiene:  $C_A = C_c \times 20\% = 212.656,39 \text{ €}$ .

Gli oneri finanziari sul costo dell'area  $C_A$  e sul costo totale di costruzione  $C_c$  si possono calcolare utilizzando la formula  $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$ , con il tasso  $r=3,5\%$ , nel tempo di anni  $n=2$ , e con una quota di debito  $d=50\%$ . Si ottiene in totale: 45.439,35 €.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: 132.137,77 €.

Il valore a nuovo del fabbricato si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: 1.453.515,47 €.

Il deprezzamento per vetustà del capannone si ottiene applicando a quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero 321.685,80 €.

In definitiva, il valore deprezzato del fabbricato (senza considerare la sistemazione delle aree esterne) è pari ad **1.131.829,67 €** (si veda calcoli di stima – allegato n. 11).

*b) Stima col metodo sintetico*

Si assume il valore di 760 €/mq per un edificio ad uso residenziale (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni, assimilando la casa di riposo per anziani ad abitazioni civili, in quanto nella banca dati non esiste la tipologia casa di riposo per anziani – allegato n. 12). Moltiplicando questo valore unitario per la superficie commerciale, si ottiene il valore del fabbricato. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 1605,47 mq, per cui si ottiene:  $1605,47 \text{ mq} \times 760 \text{ €/mq} = 1.220.157,20 \text{ €}$ .

Applicando la riduzione del 15,70% (ottenuta dai coefficienti correttivi, allegato n. 14) sulla cifra sopra determinata, si ottiene il valore del capannone fabbricato ad uso ricovero per anziani che è pari a: **1.028.592,52 €**.

*c) Probabile valore di mercato*

Il probabile valore dell'edificio adibito a ricovero per anziani si ricava dalla media tra le somme determinate con i due metodi di stima: **1.131.829,67 € + €**

1.028.592,520€)/2 = 1.080.211,09 €. Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il probabile valore di mercato dell'immobile: **1.058.606,87 €**.

**I) Sistemazione area esterna**

*a) Stima con il metodo del Coast Approach*

Il costo unitario per la sistemazione (pavimentazione, verde, recinzioni, componenti elettriche) dell'area esterna dell'edificio adibito a casa di riposo per anziani è di 60 €/mq ed è stato determinato dal computo metrico estimativo (allegato n. 13). La superficie esterna sistemata è di 579,52 mq. Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo per la sistemazione dell'area esterna che è pari ad 34.852,33 €. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di 3.485,23 €. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di € 2.091,14 €. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di 738,87 €. Il costo totale per la sistemazione esterna è il risultato della cifre sopra elencate:  $C_c = € 41.167,58 €$ .

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si ottiene:  $C_A = 8.233,52 €$ .

Gli oneri finanziari sul costo dell'area  $C_A$  e sul costo totale di costruzione  $C_c$  si possono calcolare utilizzando la formula  $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$ , con il tasso  $r=3,5\%$ , nel tempo di anni  $n=2$ , e con una quota di debito  $d=50\%$ . Si ottiene in totale: 1.759,30 €.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: 5.116,04 €.

Il valore a nuovo della sistemazione esterna si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: 56.276,43 €.

Il deprezzamento per vetustà della sistemazione esterna si ottiene applicando a

quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero 18.027,77 €.

In definitiva, il valore deprezzato della sistemazione esterna, al netto di furti e danni, è pari ad **38.248,66 €** (allegato n. 11).

*b) Stima col metodo sintetico*

Si assume lo stesso valore di 760 €/mq (allegato n. 12) individuato il fabbricato adibito a casa di riposo per anziani, in quanto si tratta di area di pertinenza.

Moltiplicando questo valore unitario per la superficie dell'area scoperta, ragguagliata all'edificio e quindi moltiplicata per il coefficiente 0,10, si ottiene il valore della sistemazione esterna. La superficie ragguagliata è pari a  $579,52 \times 0,10 = 57,95$  mq, per cui si ottiene:  $57,95 \text{ mq} \times 760 \text{ €/mq} = 44.042,00 \text{ €}$ .

Applicando la riduzione del 15,70% (ottenuta dai coefficienti correttivi ottenuti per l'edificio, allegato n. 14), si ottiene il valore della sistemazione esterna che è pari a: **37.127,41 €**.

*c) Probabile valore di mercato*

Il probabile valore della sistemazione dell'area esterna si ricava dalla media tra le somme determinate con i due metodi di stima:  $(38.248,66 \text{ €} + 37.127,41 \text{ €})/2 = 37.688,04 \text{ €}$ . Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il valore di mercato dell'immobile: **36.934,27 €**.

**II) Valore complessivo del fabbricato adibito a casa di riposo per anziani**

Il probabile valore di mercato dell'edificio adibito a casa di riposo per anziani (compresa la sistemazione dell'area esterna) si ottiene sommando le cifre determinate per il solo fabbricato e per la sistemazione esterna (verde, pavimentazione, recinzione, impianti):  $1.058.606,87 \text{ €} + 36.934,27 \text{ €} = 1.095.541,14 \text{ €}$ , a cui vanno detratti 3.790,00 € per la demolizione delle opere abusive e 1.000,00 € per competenze tecniche per CILA, da cui si ottiene 1.090.751,14 € che si arrotonda a **1.091.000,00 €**.

- Appartamento di cui al fg. 139 part. 491 part. 65

Si assume il valore di 810 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – allegato n. 12) ed applicando i coefficienti di merito, si

ottiene una diminuzione percentuale del'8% (allegato n. 14). La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 130,85 mq. Il valore di stima è pari a:  $130,85 \times 810 \times (100\% - 8\%) = 97.509,42 \text{ €}$ . A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, per cui il valore è pari a 95.559,23 €, che si arrotonda ad **95.500,00 €**.

- Garage di cui al fg. 139 part. 491 part. 59

Si assume il valore di 720 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – allegato n. 12) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 16,50% (allegato n. 14). La superficie commerciale del garage è pari a 28 mq. Il valore di stima è pari a:  $28 \times 720 \times (100\% - 16,50\%) = 16.833,60 \text{ €}$ . A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, per cui il valore è pari a 16.496,93 €, che si arrotonda ad **16.500,00 €**.

**10) A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale**

I lotti di vendita sono due: il fabbricato adibito a ricovero per anziani, l'appartamento e il garage (pertinenza dell'appartamento).

**11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di**

natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'appartamento e il garage pignorati sono posseduti al 100% dall'esecutato, per la quota di ½, in comunione di beni con il coniuge (non esecutato).

Il fabbricato ad uso ricovero per anziani è posseduto per 1/3 dall'esecutato, [REDACTED], e per i rimanenti 2/3 da [REDACTED] e [REDACTED].

Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Si allegano le piante degli immobili (allegati n. 4), le planimetrie catastali (allegati n. 9) e la documentazione fotografica (allegato n. 15).

**14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo**

**schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

Si allega la succinta descrizione dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono ubicati i beni pignorati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegati n. 16).

**15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.**

Gli immobili soggetti alla normativa sulla certificazione energetica sono il ricovero per anziani e l'appartamento, per cui sono stati redatti due APE (allegati n. 17 e 18).

**16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.**

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 19).

**17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di

cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 20)

Con la presente relazione lo scrivente architetto ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 19.12.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro

A handwritten signature in black ink that reads "Giuseppe Cultraro".

Iscritto al n. 2560 dell'albo degli Architetti della Provincia di Catania

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

visura catastale – allegato n. 3

piante degli immobili – allegato n. 4

concessione edilizia e progetto casa di riposo per anziani – allegato n. 5

certificato di matrimonio e stato civile – allegato n. 6

estratto di mappa – allegato n. 7

computo metrico estimativo per demolizione opere abusive – allegato n. 8

planimetrie catastali – allegato n. 9

costo parametrico costruzione casa di riposo, dati CRESME – allegato n. 10

stima immobili con il metodo del Coast Approach - allegato n. 11

quotazioni OMI - allegato n. 12

computo metrico sistemazione area esterna della casa di riposo – allegato n. 13

stima sintetica degli immobili – allegato n. 14

documentazione fotografica – allegato n. 15

schemi dei bandi di vendita – allegato 16

APE appartamento – allegato 17

APE casa di riposo per anziani – allegato 18

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 19

check list – allegato 20

