

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA 53/2023 R.G.E.**

**FIRE S.P.A. CONTRO [REDACTED] +1**

**RELAZIONE DI STIMA**

C.T.U.

DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE

CALTAGIRONE 26.05.2025

### RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero A4157, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°53/2023 R.G.E., promosso da **FIRE s.p.a.** contro [REDACTED] +1, avendo completato le operazioni peritali, ha trasmesso in data 25/04/2025 la propria relazione alle parti per le eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è stata ricevuta sino ad oggi.

Caltagirone 26/05/2025

**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Salvatore Corrente*



## SOMMARIO



1. PREMESSA.....	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
3. OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO 1.....	2
5. QUESITI 2.....	3
6. QUESITI 3 E 4.....	4
7. QUESITO 5.....	5
8. QUESITO 6.....	5
9. QUESITO 7.....	5
10. QUESITO 8.....	6
11. QUESITO 9.....	7
12. QUESITO 10.....	9
13. QUESITO 11.....	9
14. QUESITO 12.....	10
15. QUESITO 13.....	10
16. QUESITO 14.....	10
17. QUESITO 15.....	10
18. CONCLUSIONI.....	11



## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO B – RILIEVO GEOMETRICO

ALLEGATO C – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO D – DOCUMENTI CATASTALI

- VISURA STORICA FABBRICATO FOGLIO 108 PARTICELLA 624 SUB. 87
- PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 108 PARTICELLA 624 SUB. 87
- MAPPA CATASTALE FOGLIO 108 PARTICELLA 624

ALLEGATO E – CONSULTAZIONI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI E ATTI

- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ FOGLIO 108 PART. 624 SUB. 87
- ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO: ELENCO OMONIMI [REDACTED]
- ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO [REDACTED]
- NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19/03/1990

ALLEGATO F – PRATICHE EDILIZIE

- RICHIESTA DI PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA VARIAZIONE A PROGETTO DEL 06.02.1959
- PROGETTO DELLA CUSTODIA DEL FABBRICATO APPROVATO IL 06.02.1959

ALLEGATO G – COMUNICAZIONI - CORRISPONDENZA

- COMUNICAZIONE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 25.07.2024
- ISTANZA DI ACCESSO ATTI ALL'UTC DEL COMUNE DI CALTAGIRONE DEL 19.03.2025
- TRASMISSIONE RELAZIONE DI PERIZIA DEL 25.04.2025

ALLEGATO H – CERTIFICATI ANAGRAFICI

- CERTIFICATO ANAGRAFICO DI [REDACTED]
- CERTIFICATO ANAGRAFICO DI [REDACTED]

ALLEGATO I – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONI ENERGETICHE

- APE IMMOBILE FOGLIO 108 PARTICELLA 624 SUB. 87

ALLEGATO L – ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- SCHEDA ESTRATTO CONTO INDIVIDUALE DEL 20.05.2025

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, con Nomina del 02.07.2024 e successivo Giuramento del 13.07.2024 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°53/2023 R.G.E., promosso da FIRE S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED].

L'immobile oggetto della presente procedura è:

- Appartamento per civile abitazione ubicato a Caltagirone, in viale Mario Milazzo n.77/B, ottavo piano, in catasto al Foglio 108 particella 624 sub. 87, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 361,52;

L'incarico conferito è quello riportato nel mandato del 02.07.2024, in atti.

## 2. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta l'esito del controllo preliminare eseguito sulla documentazione in atti.

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 del c.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile, riporta gli atti di acquisto trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- In merito alle certificazioni catastali, è stata riscontrata in atti la certificazione storica;
- La certificazione notarile, in ogni caso, indica i dati catastali attuali e storici degli immobili;
- In merito ai certificati di stato civile degli esecutati, questi non sono stati riscontrati in atti; non è presente neanche il certificato di matrimonio.

Il sottoscritto ha estratto i certificati di stato civile ed il certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati e risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati a Caltagirone il 27/07/1988.

### 3. OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente alle operazioni di rilievo, il CTU ha proceduto ad estrarre, presso gli uffici del catasto, le certificazioni attuali e storiche, lo stralcio di mappa, le planimetrie; inoltre, presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari, ha estratto le certificazioni ipotecarie.

In data 09/08/2024 il CTU, dopo avere dato comunicazione alle parti, ha proceduto ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Al sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, l'Avv. Maria Pavone nella qualità di custode nominato dal Tribunale di Caltagirone, la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED], che hanno permesso l'accesso all'immobile.

In data 19/03/2025, il CTU ha fatto istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Caltagirone, al fine di estrarre copia della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile, col pagamento di euro 10,00 per Diritti di Ricerca e di euro 7,15 per Diritti di Segreteria e Riproduzione; in data 17/04/2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone ha risposto che per l'immobile in questione non risulta presente alcuna pratica edilizia, e che, al solo fine di individuare la data di approvazione del progetto per la realizzazione del fabbricato, erano presenti altre pratiche per immobili diversi, intestate all'allora proprietario.

In data 25/04/2025 si sono definitivamente chiuse le operazioni peritali ed il sottoscritto CTU ha trasmesso alle parti copia della relazione peritale per le eventuali osservazioni.

### 4. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

	Tipologia	Indirizzo	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria
1	Abitazione	Via Mario Milazzo, 77/B- P8	Caltagirone	108	624	87	A/6

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED] nata a CALTAGIRONE (CT) il 15/11/1967	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
[REDACTED] nato a CALTAGIRONE (CT) il 18/12/1961	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

L'unità immobiliare è posta al piano 8 di un fabbricato avente complessivamente 9 piani fuori terra compreso il piano terra.

L'immobile ha affaccio a sud-est ed a nord-ovest verso due cortili interni, confina a nord-est con la scala condominiale e con altro appartamento, e ad sud-ovest con area libera soprastante altri immobili ricadenti sulla stessa particella 624 ma posti a quota inferiore; il cortile a nord-ovest ha accesso diretto dal viale Mario Milazzo.

L'immobile ha accesso attraverso la scala condominiale e ascensore, ai quali si giunge da un portoncino antistante il cortile interno di sud-est.

## 5. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto del procedimento, è di vecchia fattura, risalente agli anni 50-60, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a terrazza.

Il fabbricato esternamente si presenta complessivamente in medie condizioni, presentando prospetti con intonaco con macchie di muffa, di scolature d'acqua e localmente scrostato.

Gli infissi sono in alluminio, non a taglio termico, con tapparelle in plastica.

L'immobile è composto da un piccolo ingresso, che disimpegna un vano, attualmente destinato a salotto, dal resto dell'appartamento, il quale comprende un lungo corridoio attraverso il quale è possibile accedere ad una ampia sala da pranzo con annesso vano cucina e doppio servizio, a due ampie camere da letto, ad una cameretta, e ad un ampio bagno; complessivamente quindi sono presenti 5 vani oltre cucina, disimpegni e due servizi igienici.

I vani sono pavimentati e intonacati al civile; il pavimento è rivestito con mattoni in graniglia di marmo, in parte rivestito con parquet non in perfette condizioni; le pareti e i soffitti sono intonacati complessivamente in medie condizioni considerando anche la vetusta delle stesse, ad eccezione di alcuni punti dove sono presenti tracce di umidità e muffa, leggeri scrostamenti dello strato di finitura e piccole lesioni.

Il bagno ed il doppio servizio sono pavimentati e le pareti sono rivestite; i soffitti sono intonacati e tinteggiati; sono presenti scrostamenti e tracce di umidità.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, citofonico, antenna TV; sono presenti i radiatori dell'impianto di riscaldamento e una caldaia, ma non è presente una

fornitura attiva di gas metano. Nella sala da pranzo è in una camera da letto è presente il climatizzatore.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 131,70 mq, oltre a tre balconi ognuno di superficie pari rispettivamente a circa 7.70, 8.10, e 6.20 mq.

La superficie commerciale si può calcolare facendo riferimento alla norma UNI10750:

Descrizione	Tipologia superficie	Quantità [mq]	Coefficiente	Quantità ponderata
Abitazione	Superficie abitabile lorda	131,70	100%	131,70
Balcone a Nord-Ovest 1	Balconi (primi 25mq)	7,70	25%	1,93
Balcone a Sud-Est	Balconi (primi 25mq)	8,10	25%	2,03
Balcone a Nord-Ovest 2	Balconi (primi 25mq)	6,20	25%	1,55
			<b>TOTALE</b>	<b>137</b>

Pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di **137 mq**.

#### 6. QUESITI 3 e 4: COSTRUZIONE POST '67 e CONFORMITA' URBANISTICA.

Il fabbricato è stato costruito **prima del 2 settembre 1967**.

Gli immobili sono censiti in catasto da data anteriore al 02/09/1967 con una configurazione pressoché equivalente allo stato di fatto.

Le planimetrie catastali risalgono al 03/08/1964, quando gli immobili erano intestati in ditta Pepi Antonino.

Non risultano presso gli archivi comunali, pratiche edilizie per l'immobile in oggetto; esistono altre pratiche riguardanti il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte ed intestate a Pepi Antonino che fanno riferimento alla approvazione del progetto originario di costruzione del condominio, risalente ad una seduta della Commissione Edilizia del 06/02/1959.

Non è possibile stabilire con certezza se alla data del 02/09/1967 la configurazione dell'immobile era corrispondente a quella attuale, ma viste le difformità catastali che riguardano esclusivamente divisioni interne, queste sono eventualmente sanabili.

Si allega la documentazione estratta dagli archivi del Comune di Caltagirone dal quale si evince la data di autorizzazione del progetto di costruzione del condominio.

**7. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.**

Il fabbricato ricade nella zona territoriale Omogenea del vigente piano regolatore del Comune di Caltagirone, indicata come "B1 – Aree Sature Urbane".

Ai sensi dell'articolo 38 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, in questa zona *"...Il rinnovo urbano avviene attraverso la demolizione e ricostruzione... Gli altri interventi ammessi sull'edilizia esistente sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e alla ristrutturazione edilizia con le modalità prescritte nelle presenti norme."*

**8. QUESITO 6: CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE.**

L'unità oggetto di pignoramento risulta accatastata, e l'attuale identificativo catastale corrisponde con quello esistente alla data del pignoramento.

La planimetria catastale risale al 03/08/1964.

Dall'esame della documentazione catastale si è potuto verificare che l'unità immobiliare presenta alcune non conformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in:

- La cucina e il doppio servizio, oggi con accesso dalla sala pranzo, nella planimetria catastale avevano ingresso esclusivamente dal corridoio.
- L'attuale salotto e camera da letto 1, nella planimetria catastale risultano essere unico vano identificato come salone.

Per sanare la non conformità catastale rilevata, si dovrà procedere a presentare presso gli uffici dell'AdE – Ufficio del Territorio, una pratica di variazione catastale il cui costo, compreso l'onorario del tecnico e le tasse da versare, ammonta a circa euro 600,00 oltre IVA e C.I..

In allegato, si riportano visure e planimetrie catastali estratte.

**9. QUESITO 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI.**

All'epoca del pignoramento del 06/06/2023 l'immobile era intestato agli esecutati ognuno per la quota del 50%. Tanto risulta sia dalla lettura delle visure catastali storiche, sia dalla lettura dell'atto di acquisto del 19/03/1990 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania in data 27/03/1990 ai numeri 9668/12175.

**10. QUESITO 8: PROVENIENZA DEI BENE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.**

L'unità immobiliare è pervenuta ai coniugi ██████████ nato a Caltagirone (CT) il 18/12/1961 c.f. ██████████, e ██████████ nata a Caltagirone (CT) il 15/11/1967 c.f. ██████████, per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, da ██████████ per Atto di Compravendita del 19/03/1990, rogato dal notaio Gaetano Cammarata in Caltagirone, trascritto a Catania il 27/03/1990 ai numeri 9668/12175.

Dalla consultazione degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e dalla lettura degli elenchi sintetici delle formalità riguardanti l'immobile in questione, si individuano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a partire dalla data del 01/10/1990, gravanti sull'immobile:

- 1) ISCRIZIONE del 20/01/2000 - Registro Particolare 218 Registro Generale 2013, Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 96318 del 04/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

*Per il quale però risulta il seguente Documenti successivo correlato:*

1. *Comunicazione n. 1350 del 06/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2007. **Cancellazione totale** eseguita in data 06/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*

- 2) ISCRIZIONE del 04/06/2007 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 40302, Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 98325/26815 del 31/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 3) TRASCRIZIONE del 19/07/2023 - Registro Particolare 26959 Registro Generale 35582, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 542 del 27/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si allegano alla presente le visure storiche e gli elenchi sintetici delle formalità relative agli immobili in questione.

**11. QUESITO 9: STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Per determinare il valore di mercato degli immobili si ricorrerà a due metodi di stima, uno di tipo sintetico comparativo e l'altro per capitalizzazione del reddito; dei due valori ricavati si utilizzerà il valore medio.

La stima sintetico-comparativa si esegue facendo riferimento a valori unitari a metro quadrato rappresentativi dei prezzi di vendita per analoghi fabbricati ricadenti nella stessa zona, rilevati in un periodo prossimo a quello di stima del bene. Il valore di mercato dell'immobile si ricaverà quindi moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la superficie commerciale del bene.

La stima per capitalizzazione del reddito si esegue invece facendo riferimento al canone di locazione applicabile ad immobili simili a quello da valutare, ubicati nella stessa zona e rilevati in periodi prossimi a quello di stima. In questo caso, il valore di mercato dell'immobile si calcola dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione.

Al valore di mercato dell'immobile risultante andranno detratti eventuali oneri relativi per esempio a pratiche di sanatoria o ad altro. In particolare andrà detratta la spesa necessaria alla regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile.

I valori di riferimento del valore unitario a metro quadro e del canone di locazione applicabile, verranno desunti dalle ultime tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il **secondo semestre del 2024**.

Nella tabella di seguito riportata si riassumono i valori pubblicati dall'agenzia delle entrate.

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]		Valori di Locazione [€/mq-mese]	
			Min	Max	Min	Max
Viale Mario Milazzo,77/B zona D5	Residenziale	Abitazioni civili	410	610	1,5	2,2

Tutti i valori sopra riportati si riferiscono a immobili con stato conservativo normale ed a superfici lorde degli immobili.

Per ogni tipologia edilizia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile, l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblica un campo di valori di mercato ed un campo di valori di Locazione compreso tra un valore minimo ed uno massimo. La scelta del valore corretto da applicare è fatta considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e la posizione. I valori possono essere incrementati o diminuiti nei casi in cui lo stato conservativo sia superiore o inferiore al normale, o se le caratteristiche del fabbricato ne consentono una maggiore o minore valutazione.

In questo caso, considerando l'ubicazione del fabbricato e le condizioni degli immobili, si può utilizzare complessivamente il valore minimo tra quelli pubblicati dell'OMI.

I valori utilizzati nella valutazione saranno pertanto i seguenti:

Indirizzo	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato [€/mq]	Valori di Locazione [€/mq-mese]
Viale Mario Milazzo,77/B – zona D5	Residenziale	Abitazioni civili	410	1,5

### Metodo Sintetico-Comparativo

Verrà moltiplicato il valore unitario di mercato per la superficie commerciale rilevata.

ID	Indirizzo	Identificazione catastale	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Mercato [€/mq]	Valore di Mercato [€]
1	Viale Mario Milazzo,77	foglio 108 particella 624 sub. 87	137	€ 410,00	€ 56 170,00
					€ 56 170,00

### Metodo per Capitalizzazione dei Redditi

Moltiplicando il valore unitario di locazione per la superficie commerciale, si ricaverà la rendita mensile lorda per locazione dell'immobile.

Per determinare il reddito annuo netto si moltiplicherà la rendita mensile lorda per 12 mensilità, e quindi verranno decurtate le spese annue sostenute (per Imposte, manutenzioni e spese generali), considerando una aliquota per spese del 40%.

Il valore di Mercato, infine, sarà ricavato dividendo il rendimento annuo netto dell'immobile, per il saggio di capitalizzazione stimato pari a 0,035.

MOTEDO DI STIMA: Capitalizzazione del reddito					
ID	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario di Locazione [€/mq.mese]	Reddito mensile Lordo [€/anno]	Reddito Annuo Netto (65%) [€/anno]	Valore di Mercato (saggio = 0,03) [€]
1	137	€ 1,50	€ 205,50	€ 1 602,90	€ 53 430,00
					€ 53 430,00

La media dei due valori di mercato degli immobili risulta essere pari a:

MEDIA DELLE STIME					
ID	Indirizzo	Identificazione catastale	STIMA 1 metodo sintetico-comparativo	STIMA 2 metodo di capitalizzazione	VALORE MEDIO
1	viale Mario Milazzo n.77	foglio 108 particella 624 sub. 87	€ 56 170,00	€ 53 430,00	€ 54 800,00
					€ 54 800,00

Pertanto il valore dell'immobile è complessivamente pari a circa **54.800,00 euro**.

Al fine di ricavare il valore di vendita dell'immobile, da questa cifra dovranno essere decurtate le somme necessarie per sanare le non conformità catastali. L'intervento necessario alla eliminazione della non conformità catastale rilevate sugli immobili è stato sommariamente valutato pari a circa € 600,00 + IVA +C.I., cioè a circa € 760,00.

Inoltre esiste un debito verso il condominio di €1.844,79

Tali somme dovranno essere decurtate dal valore già stimato per gli immobili, che diventerà quindi pari a € 52.195,21

Si stima, quindi, il seguente Valori di Vendita.

- **LOTTO Unico → €52.195,00**

## 12. QUESITO 10: EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Si ha la costituzione di un lotto unico di vendita:

**LOTTO UNICO → Civile Abitazione in Caltagirone, con accesso dal viale Mario Milazzo n.77/B, in catasto al foglio 108 particella 624 subalterno 87.**

## 13. QUESITO 11: STATO DI DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dai figli dei coniugi [REDACTED], ed in particolare dai sig.ri [REDACTED], J [REDACTED] e [REDACTED], così come è stato riscontrato e verbalizzato dal custode giudiziale a seguito del sopralluogo del 09/08/2024.

Per quanto è a conoscenza del sottoscritto, non è stato stipulato alcun contratto di locazione, e l'immobile è occupato a titolo di comodato ad uso gratuito.

In merito ad eventuali oneri di natura condominiale, il sottoscritto in data 20.05.2025 ha ricevuto dall'Amministratore del Condominio, la scheda dell'estratto conto individuale

relativa all'unità immobiliare, dalla quale si evince che esiste un debito nei confronti del condominio di €1844,79.

#### **14. QUESITO 12: EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Sull'immobile non grava alcun provvedimento espropriativo.

#### **15. QUESITO 13: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

In sede di sopralluogo è stato possibile eseguire il rilievo geometrico e quello fotografico dell'immobile. Il risultato dell'elaborazione di tali rilievi è riportato in allegato alla presente.

#### **16. QUESITO 14: DESCRIZIONE PER L'AVVISO DI VENDITA**

Premesso quanto già detto nei capitoli precedenti, l'immobile può essere sinteticamente descritti così:

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliare adibita a civile abitazione in medio stato di conservazione, realizzata in data anteriore al 02/09/1967, ubicata al centro nuovo del Comune di Caltagirone in viale Mario Milazzo n.77/B, posta al piano 8 di un edificio di tipo residenziale; complessivamente costituito da 5 vani, una cucina, un W.C., e un doppio servizio, con tre balconi. L'appartamento ha superficie lorda di circa 131,70 mq oltre ai tre balconi di superficie complessiva di circa 24,00 mq. Individuato in catasto al foglio 108 part. 624, sub. 87.

#### **17. QUESITO 15: PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Le unità immobiliare, adibite ad abitazione, sono soggette alla normativa sulla certificazione energetica e quindi nel caso di passaggio di proprietà è obbligatoria la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, non risulta depositata alcuna Attestazione delle Prestazioni Energetiche della unità immobiliari.

Pertanto, il sottoscritto ha proceduto a redigere l'APE sulla base della dichiarazione dei proprietari di assenza di fornitura di gas metano; in allegato alla presente si riporta la nuova attestazione.

## 18. CONCLUSIONI



Il pignoramento interessa 1 unità immobiliari nel Comune di Caltagirone. Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili.

Le unità immobiliari presentano alcune irregolarità dal punto di vista catastale.

Il valore stimato per l'immobile è pari ad euro 54.800,00 dal quale devono essere detratti i costi per la regolarizzazione catastale stimata in circa 760,00 euro e gli oneri di natura condominiale consistenti in 1844,79 euro. Pertanto il valore commerciale complessivamente stimato è pari ad **euro 52.195,00**.

L'immobile risulta occupato dai 3 figli dei proprietari.

Tanto si doveva in adempimento al proprio mandato; si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Caltagirone 22/05/2025

**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Salvatore Corrente*

