

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo signor G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/2020 R.G.E. promossa da CREDITO FONDIARIO S.p.A. contro [REDACTED]

I) PREMESSA

Con provvedimento dell'11 marzo 2024, la S.S. Ill.ma, "... Conferisce incarico al CTU dott. Cascone, sotto il vincolo del precedente giuramento di procedere alla regolarizzazione catastale dei lotti 4,8 e 9 ...".

II) RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Procedere alla regolarizzazione catastale dei lotti 4,8 e 9.

In riferimento all'incarico di cui sopra, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265, e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, ha provveduto ad effettuare le variazioni catastali inerenti le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 30 (lotto 4), particella 2508, sub. 57 (lotto 8) e particella 2508, sub. 58 (lotto 9).**

Inoltre, il CTU ha provveduto altresì, alla variazione catastale e alla stima dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 21**, come richiesto nella relazione del delegato al G.E. del 18 dicembre 2022.

A seguito della variazione catastale effettuata dal CTU, gli immobili risultano così identificati:

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 30**, è stato soppresso ed ha originato la **particella 2508 sub. 65 (box)**, come si evince dalla visura catastale (**all.1**), e dalla planimetria (**all.2**), inoltre la variazione catastale ha originato la **particella 2508, sub. 64 (BCNC)** come si evince dalla visura catastale (**all.3**);

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508,**

dott. agr. Salvatore Cascone

Pagina 1

sub. 57, è stato soppresso ed ha originato la **particella 2508 sub. 67 (box)**, come si evince dalla visura catastale (**all.4**) e dalla planimetria (**all.5**);

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 58**, è stato soppresso ed ha originato la **particella 2508 sub. 66 (box)**, come si evince dalla visura catastale (**all.6**) e dalla planimetria (**all.7**).

In riferimento all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 21**, il CTU ha provveduto ad effettuare la variazione catastale e pertanto l'immobile è stato variato da unità immobiliare in corso di costruzione a categoria C/6 (posto auto coperto), come si evince dalla visura catastale (**all.8**) e dalla planimetria (**all.9**).

In riferimento alla stima all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, **foglio 108, particella 2508, sub. 21**, il CTU rappresenta che il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione. Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, in ottemperanza al d.p.r. n.138 del 23 marzo 1998, la superficie coperta.



-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, foglio 108, part. 2508, sub. 21.

Posto auto coperto, facente parte di un edificio polifunzionale adibito a civili abitazioni, uffici e locali commerciali, sito in Caltagirone, via Gesualdo Bufalino, n.1, della superficie di m² 116,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione (posto auto coperto senza muri di tompagno, porta, impianto elettrico), l'unità immobiliare si valuta a €/mq 350,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$m^2 116,00 \times €/mq 350,00 = € 40.600,00.$

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.3 pagine e n.9 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- *All.1*, visura catastale, particella 2508, sub.65;
- *All.2*, planimetria catastale, particella 2508, sub. 65;
- *All.3*, visura catastale, particella 2508, sub. 64;
- *All.4*, visura catastale, particella 2508, sub. 67;
- *All.5*, planimetria catastale, particella 2508, sub. 67;
- *All.6*, visura catastale, particella 2508, sub.66;
- *All.7*, planimetria catastale, particella 2508, sub. 65;
- *All.8*, visura catastale, particella 2508, sub.21;
- *All.9*, planimetria catastale, particella 2508, sub. 21.

Caltagirone, 24 giugno 2024

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

