

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 6/2024

Debitore

Terzi datori di ipoteca

Procuratrice

Creditore procedente

Relazione di stima sull'immobile sito a Caltagirone: fg. 139 – part. 535 sub 2.

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 6/2024, ha prestato il giuramento di rito il 15/07/2024.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sull' immobile pignorato sito a Caltagirone (CT):

- in via Tenente Giuseppe Cataldo n. 12-12a-12b, catastato al fg. 139 – part. 535 sub 2 di proprietà di 
, immobile libero;

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico. Il sottoscritto ha chiesto una proroga di 90 giorni per il deposito della perizia di stima in data 07/11/2024.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 07.08.2024 dalle ore 10:30 alle ore 11:00.

CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente architetto durante l'accesso presso l'immobile ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

I) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione, che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento, si attesta che:

- dal ventennio a tutto il 15 febbraio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Catania) l'immobile sopradescritto risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per

la quota di 2/10 ciascuno a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, e di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 6/10 a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione di beni, in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED].

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, pertanto il sottoscritto architetto ha provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio con annotazioni a margine (allegato n.3). Da tale certificato, risulta che al momento dell'acquisto il debitore era coniugato in regime di comunione legale dei beni, il matrimonio è stato sciolto in data 06/08/2024.

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 architetto di provvedere:

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

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalle visure catastali (allegato n. 4), al:

- fg. 139 – part. 535 sub 2 (negoziato – cat. C/1, classe 5, consistenza 102 mq, piano T) di proprietà di [REDACTED]

L'immobile di cui al fg. 139 – part. 535 sub 2 confina a sud-ovest con via Tenente Giuseppe Cataldo, a nord-ovest con un'area di proprietà condominiale, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

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.

Il bene pignorato è un negozio sito al piano terra di un complesso di diversi condomini denominato "LE STELLE"- all'interno del condominio "LE STELLE 2-sub condominio "PEGASO e Gemini"- con nove unità immobiliari. Esso si trova a Caltagirone in via Tenente Giuseppe Cataldo n.ri 12-12a-12b.

Il negozio si sviluppa su un'unica elevazione al piano terra. Ad esso si accede direttamente da via Tenente Giuseppe Cataldo.

Come evidenziato nelle planimetrie dello stato di fatto (allegato 5), l'immobile ha tre stanze: una sala unica, un wc e un anti wc. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno. Il soffitto è in latero-cemento intonacato. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. La superficie interna calpestabile è pari a 95 mq. La superficie commerciale è pari a 110 mq.

L'immobile confina a sud-ovest con via Tenente Giuseppe Cataldo, a nord-ovest con un'area di proprietà condominiale, a nord-est e a sud-est con gli immobili di altri proprietari.

- Catastalmente l'immobile è identificato al fg. 139 – part. 535 sub 2 (negozio – cat. C/1, classe 5, consistenza 102 mq, piano T, rendita € 1.475,00).

Per quanto concerne le parti comuni, esse sono pari a 55,561 millesimi per il Complesso condominiale generale "Le Stelle", mentre per il sub Condominio "Pegaso e Gemini", sito all'interno del Condominio "Le Stelle 2", i millesimi per le parti comuni sono pari a 183,499.

Riguardo all'assoggettamento della vendita dell'immobile all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto gli esecutari sono soggetti privati.

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.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Caltagirone, l'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in questione è stato costruito a seguito C.E. n. 117/87 e C.E. n. 99/89 e successiva variante n. 124 del 09/07/1991 per opere interne degli edifici "Pegaso e Gemini".

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 effettui 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, verifichi 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Nell'immobile oggetto di pignoramento, come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente (allegato 5 e allegato 6), sono state effettuate delle variazioni al piano terra riguardanti lo spostamento di un tramezzo divisorio nel bagno e la creazione di un divisorio nell'area antistante i servizi igienici. Si dovrà presentare una CILA in sanatoria al Comune di Caltagirone, pagando una sanzione di euro 1000 per interventi già realizzati.

Gli oneri tecnici per la definizione della pratica amministrativa corrispondono ad € 500.

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.

L'immobile sito in via via Tenente Giuseppe Cataldo n. 12-12a-12b si trova in

zona B2 del vigente strumento urbanistico comunale.

Trattandosi di edificio e non di terreno, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

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 accatastati, 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'immobile oggetto della presente perizia risulta così catastato: negozio iscritto al fg. fg. 139 – part. 535 sub 2.

Questi dati corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Vi è perfetta corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, eccetto per il numero civico (erroneamente è indicato 10-10 A-10B).

Come si può notare tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente

(allegato 5 e allegato 6) sono state effettuate delle variazioni che riguardano lo spostamento di un tramezzo divisorio nel bagno e la creazione di un divisorio nell'area antistante i servizi igienici.

Pertanto, le spese per oneri tecnici e tasse catastali per la variazione di cui sopra sono pari ad € 800.

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.

- Alle date di notifica del pignoramento, il 9/01/2024 e 10/01/2024 alle [REDACTED], il 17/01/2024 [REDACTED] [REDACTED], l'esecutato e i terzi datori di ipoteca erano già intestatari dell'immobile in forza dell'atto di compravendita di compravendita del [REDACTED]

L'esecutato è proprietario dell'immobile pignorato per la quota di 2/10, [REDACTED]

██████████ per la quota di 2/10, la ██████████ per la quota di 6/10.

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 del bene pignorato è di seguito elencata:

- dal ventennio a tutto il 15 febbraio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Catania) l'immobile sopradescritto risulta di proprietà di ██████████

██████████
██████████ per la quota di 2/10 ciascuno a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, e di ██████████

██████████ per la quota 6/10 a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione di beni, in forza di atto di compravendita del ██████████

██████████
██████████

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

- **pignoramento del 17 gennaio 2024 rep. 64** Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto in data 15 febbraio 2024 ai nn. 8027/5991, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 05043330264, credito di euro 106.735,20 oltre interessi e spese, a carico di ██████████

██████████
██████████

per la quota di 2/10, e ██████████

██████████ per la quota 6/10 della proprietà, grava immobile

in Caltagirone (CT) Via Tenente Cataldo n. 10-10A-10B; CF foglio 139 mapp. 535 sub. 2 cat. C/1 (negozi) mq 102 piano T;

- **ipoteca volontaria iscritta in data 21 luglio 2023 ai nn. 36217/3547** in rinnovazione di iscrizione n. 7416 del 13 novembre 2003, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni a r.l. con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: loanmanagement@pec.fire.eu, per la complessiva somma di euro 280.000,00 di cui capitale euro 140.000,00, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/10, e [REDACTED] [REDACTED] per la quota 6/10 della proprietà, grava immobile in Caltagirone (CT) Via Tenente Cataldo n. 10-10A-10B; CF foglio 139 mapp. 535 sub. 2 cat. C/1 (negozi) mq 102 piano T, a carico inoltre di altro soggetto e beni omissis;
- **ipoteca legale iscritta in data 16 marzo 2015 ai nn. 8567/927**, in forza di atto del 12 marzo 2015 rep. 31024/2013 Riscossione Sicilia Spa, a favore di Riscossione Sicilia Spa con sede in Catania c.f. 00833920150, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 465.332,36 di cui capitale euro 232.666,18, a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/10, grava immobile in Caltagirone (CT): CF foglio 139 mapp. 535 sub 2 cat. C/1 (negozi);
- **ipoteca legale iscritta in data 14 marzo 2007 ai nn. 18136/4533**, cancellata con annotazione n. 5337 del 27 settembre 2013 (cancellazione totale);
- **ipoteca legale iscritta in data 31 agosto 2005 ai nn. 58208/20261**, cancellata con annotazione n. 5335 del 27 settembre 2013 (cancellazione totale).

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale trascritto in data 24 dicembre 1998 ai nn. 30179/39385 da parte del dante causa degli attuali proprietari.

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'Agencia 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 del valore del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica.

Le stime del valore dell'immobile è di seguito elencata:

- **Negozio di cui al fg. 139 – part. 535 sub 2**

Si assume il valore medio di 1.020 €/mq (media dei valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per negozi – allegato n. 7) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 8), non si ottiene nessun incremento o decremento percentuale. La superficie commerciale dell'immobile è di 110 mq. Il valore di stima è pari a: $110 \times 1020 = € 112.200,00$.

A questa somma si applica una riduzione del 1% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1122,00 per cui il valore dell'immobile è pari a € 111.078,00.

Vanno inoltre detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (compresi oneri tecnici) di € 1.500 ed € 800 per variazione catastale ed oneri tecnici, per un totale di € 2.300. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 108.778,00 che si arrotonda ad **€ 109.000,00**.

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

Il lotto di vendita è unico ed è costituito solo dal negozio.

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

ASTE GIUDIZIARIE

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.

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile pignorato è posseduto per i 2/10 dall' esecutato, per 2/10 dalla [REDACTED] e per 6/10 dalla [REDACTED]. L'immobile è attualmente libero. 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 sono state rilevate le seguenti spese fisse di gestione e manutenzione trimestrali: euro 213,09 per il Complesso condominiale generale "LE STELLE"; euro 110,00 per il Condominio le Stelle 2- sub condominio "PEGASO e GEMINI" (resoconto spese condominiale-allegato 9).

ASTE GIUDIZIARIE

Le spese straordinarie già deliberate per il Complesso condominiale generale "LE STELLE" sono pari a euro 134,67 euro per i lavori di realizzazione di due cancelli oltre euro 43,78 per spese urgenti.

Allo stato attuale sono state rilevate le seguenti spese condominiali non pagate: euro 12.715,13 per il complesso condominiale "Le STELLE"; euro 5.623,10 per il condominio "LE STELLE 2" –sub condomini "PEGASO e GEMINI". Si allega il resoconto delle spese redatto dall'amministratore di condominio pro-tempore.

Non sono stati rilevati altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 allega la pianta dell'immobile (allegato 5), la planimetria catastale (allegato n. 6) e la documentazione fotografica (allegato n. 10).

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 del lotto con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui è ubicato il bene pignorato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegato n. 11).

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.

L'immobile pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto è stato redatto l'APE (allegato n. 12).

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. 13).

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 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 14).

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., 28.01.2025

L'esperto stimatore

Dott. arch. Giuseppe Cultraro



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



ELENCO ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo – allegato n. 1
- certificazione notarile – allegato n. 2
- certificato di matrimonio- allegato n.3
- visura catastale – allegato n. 4
- planimetrie dello stato di fatto – allegato n. 5
- planimetria catastale– allegato n. 6
- Dati OMI – allegato n. 7
- stima casa – allegato n. 8
- resoconto spese condominiali- allegato n. 9
- foto – allegato 10
- schema per il bando di vendita lotto 1 – allegato 11
- APE- allegato 12
- perizia di stima con protezione dati personali – allegato 13
- check list – allegato 14

