



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.G.Es **60/2018**

Creditore procedente:

Esecutato:

RELAZIONE IMMOBILIARE di STIMA



Data: 18.05.2019



Il C.T.U.
dott. arch. *Concetta Daniela Di Luciano*



arch. Concetta Daniela DI LUCIANO

ord. arch. CT-2074

Via Sottotenente La Rosa, 98 - 95040 San Michele di Ganzaria (CT)

☎ 0933 977125 mob. 3396583645

Mail: danieladiluciano@gmail.com - PEC Mail: concettadaniela.diluciano@archiworldsec.it

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



Premessa ed incarico

- Con **Atto di Precetto del 21.03.2018, notificato in data 23.03.2018** all'esecutato Sig. _____ titolare della omonima impresa individuale con sede a _____ creditrice procedente nella presente procedura, intimava a _____ di pagare entro 10 gg. dalla notifica del precetto, la complessiva somma di **euro 21.362,23** in virtù ed esecuzione del *Decreto ingiuntivo (munito della formula esecutiva)*, emesso dal Tribunale di Caltagirone e notificato in data 13-25.03.2016, oltre il pagamento degli interessi e spese;
- Con **Atto di pignoramento immobiliare del 30.04.2018, notificato in data 11.04/2.05.2018**, la creditrice procedente, stante che il debitore non ottemperava al pagamento della somma indicata in precetto, dichiarava sottoporre a pignoramento i beni immobili di proprietà del debitore _____ come riferiti nell'atto di pignoramento immobiliare:
 - 1) *tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 2, Contrada San Marco sn, piano T, categ. A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 150 mq, rendita catastale € 650,74.*
 - 2) *tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 3, Contrada San Marco sn, piano T, categ. C/6, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale mq 59, rendita catastale € 207,20.*
- In data 10.05.2018, l'Avv. Sebastiano Li Rosi, procuratore della creditrice procedente _____ visto il pignoramento immobiliare notificato in data 11.04/2.05.2018, depositava presso il Tribunale di Caltagirone l'**Istanza di vendita ex art. 569 c.p.c.** delle unità immobiliari pignorate in danno del Sig. _____ e chiedeva di fissare l'udienza per ivi disporre la vendita degli immobili pignorati;
- In data 15.05.2018 l'atto di pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania con n. di Presentazione _____
- In data 22.06.2018 veniva redatta dal Notaio _____ con studio in _____ la **Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c.** relativa al pignoramento immobiliare trascritto il _____ in danno del debitore _____
- Con **Decreto ex art. 569 c.p.c. del 15.10.2018** il G.E. fissava l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita in data 3.07.2019 alle ore 9,00. Con lo stesso Decreto, trasmesso all'indirizzo Pec della sottoscritta in data 16.10.2018, il G.E. nominava CTU la sottoscritta arch. Concetta Daniela Di Luciano, affidandole il compito di redigere la *Relazione immobiliare di stima* dei beni pignorati secondo i quesiti formulati nel Decreto. Nello stesso Decreto veniva designata l'avv. Giuseppa Privitera quale custode dei beni staggiati.
- Il giorno **12.11.2018** la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento sottoscrivendo e depositando l'Atto di giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone.

Tutto ciò premesso si relaziona quanto segue:

Svolgimento delle operazioni peritali

- Preliminarmente la scrivente CTU ha provveduto a richiedere i certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato, che venivano rilasciati dall'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di _____ e trasmessi all'indirizzo Pec della scrivente in data 20.11.2018.

Dalla documentazione pervenuta su attestazione dell'Ufficiale di anagrafe del Comune di Caltagirone, si evince che:

_____ – esecutato –
per iscrizione dall'aire del comune, con provenienza da _____
e con abitazione in _____

L'esecutato

Si allega alla presente il *Certificato cumulativo di residenza e stato civile dell'esecutato* [ALL.01].

- In data 26.11.2018 veniva annunciato all'esecutato _____ l'inizio delle operazioni peritali a mezzo di lettera Raccomandata con prova di consegna nr. 05255775672-8, fatta recapitare all'indirizzo di residenza _____

dell'esecutato. La lettera contenente *Comunicazione di Inizio operazioni peritali con sopralluogo* fissava la data del 12.12.2018, ore 10:30, per l'effettuazione del sopralluogo presso gli immobili sottostanti al pignoramento della presente procedura. In pari data la stessa comunicazione di Inizio operazioni peritali con sopralluogo veniva inoltrata agli indirizzi Pec del legale rappresentante della creditrice procedente avv. Sebastiano Li Rosi, e del custode nominato Avv. Giuseppa Privitera. **[ALL.02: Comunicazioni con le parti]**

- In data 6.12.2018, a mezzo di lettera Raccomandata con prova di consegna nr. 05255775683-1 fatta recapitare all'indirizzo di residenza dell'esecutato, veniva comunicato all'esecutato il rinvio delle operazioni di accesso e sopralluogo in data 20.12.2018 ore 10,30. In pari data la stessa comunicazione di rinvio delle operazioni peritali veniva inoltrata agli indirizzi Pec del legale rappresentante della creditrice procedente avv. Sebastiano Li Rosi e del custode nominato Avv. Giuseppa Privitera.

- Il giorno 20.12.2018, data fissata per il primo sopralluogo, nell'ora e all'indirizzo prestabiliti si è dato corso all'inizio delle operazioni peritali con primo accesso presso gli immobili pignorati, siti in Caltagirone, via Giovanni Mistretta n. 8. L'accesso ed il sopralluogo avvenivano in modalità congiunta con il custode nominato avv. Giuseppa Privitera. Nella data del 20.12.2018 gli immobili di via Mistretta n. 8 risultarono inaccessibili in quanto si constataba che sui luoghi nessuno era presente per la parte debitrice, si procedeva pertanto a redigere il Verbale di sopralluogo n. 1, che si allega alla presente, rinviando le operazioni peritali a nuova data da destinarsi. **[ALL.03: Verbali di sopralluogo]**. Dai riscontri effettuati sui luoghi e sulla documentazione catastale esistente, si è potuto constatare che le particelle indicate in pignoramento, site in *c.da San Marco snc*, coincidono con gli immobili siti in *via Giovanni Mistretta n. 8*. L'indirizzo ed il numero civico di *via Giovanni Mistretta n. 8* vengono altresì indicati nell'ingresso dell'immobile, potendosi pertanto identificare gli immobili indicati in pignoramento alla *c.da San Marco* (indirizzo inesistente) con gli immobili di *via G. Mistretta n. 8*.

- In data 31.01.2019, nell'ora e all'indirizzo prestabiliti e comunicati con *Atto/Comunicazione al debitore di accesso del CTU agli immobili per sopralluogo*, fatto notificare all'esecutato a mezzo dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 27.12.2018, la sottoscritta, congiuntamente al custode Avv. Giuseppa Privitera, si è recata presso gli immobili di via Giovanni Mistretta n. 8, nei quali era presente il Sig. - padre convivente dell'esecutato che acconsentiva alla visita entro gli immobili.

Effettuato l'accesso, si è proceduto con la visita degli immobili pignorati, consistenti in due immobili separati, una abitazione al piano terra ed un immobile adibito a civile abitazione, dislocato entro lo spazio pertinenziale (corte). La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico degli ambienti interni e dell'esterno ed eseguiva le opportune misurazioni al fine di raccogliere elementi utili per la stima, confrontandoli con la preliminare documentazione tecnico-catastale acquisita preventivamente. Delle operazioni condotte veniva redatto il Verbale di sopralluogo n. 2 che si allega. **[ALL.03: Verbali di sopralluogo]**.

In sede di sopralluogo si è rilevato che la documentazione catastale esistente identifica opportunamente gli immobili, che risultano catastati presso il catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Fg. 161, part. 599 sub. 2 e sub. 3. Si rileva altresì che la configurazione degli immobili è coincidente con le *planimetrie catastali* depositate all'impianto meccanizzato del catasto, ad eccezione di talune modifiche inerenti la distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso dell'immobile staccato dall'immobile principale, che viene adibito a civile abitazione.

Operazioni preliminari - Documentazione immobile

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Dovendo valutare la completezza dei documenti prodotti, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone per prendere visione degli atti contenuti nel relativo fascicolo. Stesse valutazioni sono state condotte sulla documentazione depositata nel corrispondente fascicolo telematico. All'esito delle verifiche condotte, si ritiene che la documentazione prodotta e depositata in atti è completa, in ottemperanza all'art. 567, comma 2 c.p.c., pertanto si è proceduto all'istruzione della presente perizia.

seguono: RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Identificazione e descrizione dei beni - Descrizione immobile

1. provveda l'esperto: all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Nell'atto di pignoramento immobiliare gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione risultano così descritti ed identificati:

- 1) tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 2, Contrada San Marco sn, piano T, categ. A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 150 mq, rendita catastale € 650,74.
- 2) tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 3, Contrada San Marco sn, piano T, categ. C/6, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale mq 59, rendita catastale € 207,20.

A seguito l'espletamento del sopralluogo si sono individuate le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, ubicate nella via Giovanni Mistretta n. 8, in zona periferica sud del Comune di Caltagirone e complessivamente consistenti in due unità immobiliari separate: una unità immobiliare adibita a residenza (**IMMOBILE A**) ed un unità immobiliare adibita a civile abitazione (**IMMOBILE B**), afferenti al medesimo lotto di pertinenza esclusiva, il cui accesso è collocato sulla via Giovanni Mistretta n. 8. Nella via sulla quale sono collocati gli accessi al corrispondente lotto sono chiaramente indicati il nome della via ed il numero civico, apposto sull'ingresso.

Confini

L'intero lotto, di forma pressoché quadrangolare, entro cui sono inserite le unità immobiliari di cui alla presente procedura, confina ad est con la via Mistretta e, nei restanti lati sud, nord e ovest, con altrettanti lotti edificati appartenenti ad altre ditte intestate. Si veda l'elaborato Estratto di Mappa del Catasto allegato. [ALL.04: Estratto di Mappa del catasto al 2000].

Dati catastali

Gli immobili oggetto del procedimento sono distinti catastalmente nel modo seguente: [ALL.06 e ALL.07: Visure per immobile].

UNITÀ IMMOBILIARE A:

Catasto Fabbricati Comune di CALTAGIRONE Provincia di CATANIA								
Unità immobiliare								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	161	599	2	A/7	3	7 vani	Totale: 150 m ² Totale escluse aree scoperte**: 150 m ²	Euro 650,74 L. 1.260.000
Indirizzo: CONTRADA SAN MARCO n. SN piano: T;								

Al catasto l'unità immobiliare risulta intestata in ditta:

DATI ANAGRAFICI:

per la Proprietà per 1/1.

Dalle annotazioni risulta:

DATI DERIVANTI DA:

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 29/03/2010
Trascrizione in atti dal Repertorio n.: Rogante:
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

UNITÀ IMMOBILIARE B:

Catasto Fabbricati
Comune di CALTAGIRONE
Provincia di CATANIA

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	161	599	3	C/6	4	59 m ²	Totale: 59 m ²	Euro 207,20

Indirizzo: CONTRADA SAN MARCO n. SN piano: T;

Al catasto l'unità immobiliare risulta intestata in ditta:

DATI ANAGRAFICI:

per la Proprietà per 1/1.

Dalle annotazioni risulta:

DATI DERIVANTI DA:

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del
Trascrizione in atti dal: Repertorio n.: Rogante:
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

La configurazione del lotto e la consistenza delle unità immobiliari ivi insistenti è rappresentata nell'Elaborato planimetrico e nell'Elenco subalterni di cui alla documentazione catastale esistente [ALL.05: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni].

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, dica il CTU 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.

Identificazione dell'immobile

Le unità immobiliari soggette ad esecuzione consistono di un unità immobiliare adibita a residenza (denominata IMMOBILE A), e di una unità immobiliare adibita a civile abitazione (denominata IMMOBILE B).

L'immobile A appartiene alla tipologia edilizia "abitazione in villino", con una sola elevazione fuori terra, esso si sviluppa pressoché al centro del rispettivo lotto di pertinenza, con i fronti liberi sui quattro lati e con antistante veranda coperta. [vedi ALL.14 Documentazione Fotografica - Foto da 5 a 8]. Addossato ai muri di confine sud-ovest vi è l'altro immobile (B) adibito a civile abitazione. Lo spazio scoperto circostante agli immobili (corte), risulta per lo più carrabile, con ampi spazi sistemati ad aiuole e giardino [Foto da 1 e 4].

Il fabbricato denominato immobile A presenta una struttura intelaiata in cemento armato e solaio laterocementizio. Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di laterizio intonacata. La facciata esterna dell'abitazione è rifinita con solo intonaco al rustico. La copertura è costituita dal solaio di piano, rivestito in semplice guaina di impermeabilizzazione, non protetta e non rifinita superiormente.

L'immobile è catastato al Catasto fabbricati del NCEU del Comune di Caltagirone, al Foglio 161, part. 599, sub 2, Categ. A/7 - abitazione in villino.

L'immobile B, ad una sola elevazione, è costituito da un volume compatto con due lati addossati sui muri di confine, ed i restanti lati liberi. L'immobile presenta una struttura portante in muratura, rifinita esternamente con intonaco e strato di finitura e copertura realizzata con soletta in laterocemento ad una unica falda, rivestita con manto di tegole in cotto di laterizio [Foto da 8 e 9].

L'immobile è catastato al Catasto fabbricati del NCEU del Comune di Caltagirone, al Foglio 161, part. 599, sub 3, Categ. C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Lo spazio esterno, per la parte adibita a verande ed aiuole, è rivestito in piastrelle di cotto, la restante parte è ricoperta in semplice battuto di cemento non rifinito superiormente. La superficie del lotto esterno è pari a circa mq 1115,

ovvero circa mq 895 se si escludono le superfici (sagome) dei due immobili, e catastalmente individuata al Foglio 161, part. 599, sub 1 – *bene comune non censibile* [vedi **ALL.05: Elaborato planimetrico**].

Nel lotto di pertinenza sono presenti, oltre agli immobili, le superfici coperte da due tettoie con struttura in legno e metallo, posizionate rispettivamente, una superficie coperta di mq 45,00 sul lato antistante all'immobile B, con funzione di veranda, l'altra superficie coperta di mq 55,20 posta a copertura dello spazio chiuso su tre lati determinato dai muri di confine nord ed ovest ed il volume dell'immobile B.

Nel complesso esternamente gli immobili appaiono in discreto stato di conservazione. L'immobile A necessita di interventi di manutenzione straordinaria quali: il ripristino degli intradossi e dei frontalini degli oggetti del solaio di copertura, il rifacimento della impermeabilizzazione del solaio di copertura, il ripristino degli intonaci esterni, oltre che degli interventi di completamento/finitura del lastrico di copertura e il completamento/finitura dei rivestimenti dei prospetti (strato di finitura).

* Con riferimento alla vendita degli immobili pignorati, si riferisce che ai sensi del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, art. 1 - *L'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese, e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni.*

Nell'ambito della presente procedura il debitore (soggetto privato) viene espropriato dai beni acquistati personalmente, che adibisce a residenza propria e dei genitori conviventi, pertanto il trasferimento degli immobili pignorati ad uso abitativo e per il caso di soggetto privato (soggetto non IVA) è esente da IVA. L'operazione è definita "**fuori campo IVA**" per mancanza del requisito soggettivo.

Inquadramento territoriale

L'area urbana in cui ricadono gli immobili in oggetto è localizzata in zona periferica sud del comune di Caltagirone, posizionata nel cosiddetto *territorio aperto* tra la città e la campagna. Il contesto insediativo è a carattere prevalentemente residenziale ed è connotato da valenze paesaggistiche e rurali. Le tipologie immobiliari predominanti sono *abitazioni civili in villini*. Nell'area sono presenti le urbanizzazioni primarie e secondarie e tutti i servizi a rete.

Descrizione delle unità immobiliari:

Distribuzione interna

L'immobile **A** adibito a residenza è costituito da complessivi cinque vani principali, accessibili da un doppio ingresso sul fronte est e sul fronte sud. L'ingresso sul fronte est immette su in disimpegno entro il quale hanno luogo uno studio dalle dimensioni nette (superficie calpestabile) di 10,20 mq, una lavanderia di mq 9,75 e l'accesso al soggiorno-cucina [Foto da 10 a 12]. L'ingresso sul lato sud immette in un disimpegno comunicante con il vano soggiorno-cucina di netti 41,20 mq. Dal vano soggiorno si accede ad un corridoio entro il quale si attestano tre ampie camere da letto di mq netti 14,20, 13,30, e 22,50, ed un bagno di mq 6,35 [Foto da 13 a 21]. La superficie calpestabile complessiva dell'immobile (al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni) è pari a mq 133,85; l'altezza interna è pari a mt. 3,00, la superficie lorda (principale) è pari a mq 156,25.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta un buon livello per qualità degli ambienti interni, ottima prospicenza, data dall'affaccio dell'immobile sui quattro lati liberi, ed una ottima panoramicità, e gode di una ottima luminosità data dalle ampie superfici finestrate poste sui fronti liberi dell'immobile.

L'immobile **B** si presenta come un unico volume con tre lati ciechi, due dei quali addossati ai muri di confine con le altre proprietà, nel restante lato sono poste delle ampie portafinestre in alluminio e vetri lucidi, che immettono in uno spazio coperto (veranda) da una tettoia aperta su due lati, e con pavimento rifinito in piastrelle di cotto. Internamente l'immobile è suddiviso in un grande locale di netti mq 46,35, adibito a soggiorno-pranzo, più zona cottura ove è presente una cucina in muratura [Foto da 22 a 27]. Sono presenti un ripostiglio di mq 3,95 ed un locale servizio (bagno), completamente rifinito e completo di sanitari, doccia e rubinetterie, dotato di finestra sul fronte dell'immobile posto in collegamento con la veranda esterna [Foto da 28 a 30]. La superficie calpestabile complessiva dell'immobile B (al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni) è pari a mq 54,70; l'altezza interna media è pari a mt. 3,50, la superficie lorda (principale) è pari a mq 70,00.

L'unità immobiliare presenta ambienti tutti dotati di illuminazione naturale (ad eccezione del ripostiglio), con buona luminosità, data dalle ampie superfici di porta-finestre a vetri sul fronte libero.

Finiture Interne

Gli interni dell'unità residenziale (immobile A) presentano la pavimentazione originaria in marmo granito e in piastrelle di ceramica, in buone condizioni. I soffitti e le pareti sono intonacate e pitturate. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetri lucidi ordinari, sostituiti recentemente, gli oscuramenti esterni sono in semplici avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno e la lavanderia presentano le superfici di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono completi di sanitari e rubinetterie in buono stato di conservazione.

Gli interni dell'immobile B sono totalmente rifiniti ed in buone condizioni, presentano la pavimentazione in ceramica, le superfici dei muri perimetrali sono intonacate e pitturate al civile, le porte interne sono in legno tamburato. Le portafinestre esterne sono in alluminio con vetri lucidi ordinari.

Impianti tecnologici

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia e non recentemente rifatti. Vi sono installati due condizionatori a pompa di calore nel locale soggiorno-cucina e camera da letto. E' presente la rete gas per l'impianto di riscaldamento a

caldaia tradizionale ed elementi scaldanti posti sulle pareti esterne e per la produzione di ACS. Non sono presenti impianti tecnologici particolari e l'immobile è sprovvisto di sistemi di contenimento energetico. Anche l'immobile B presenta gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia e di riscaldamento, anch'essi in buono stato di conservazione.

Manutenzioni

Le unità immobiliari sono complessivamente in discreto stato di manutenzione. Si denotano la presenza di vetustà a carico del solaio di copertura dell'immobile principale (A), specificatamente a livello dell'intradosso degli aggetti del solaio, che necessitano di interventi di risanamento, ma anche a livello degli intonaci esterni, che necessitano di interventi di ripristino e finitura. Internamente gli edifici si presentano in buone condizioni, si denotano solamente modeste tracce di infiltrazioni a soffitto provenienti dal solaio di copertura in semplice soletta in laterocemento con guaina, e tracce di umidità da condensa nel locale servizio (bagno) dell'immobile B.

2. **Regolarità urbanistica – edilizia**

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 degli immobili è successiva alla data del 2 settembre 1967. L'inizio delle costruzioni risale alla **fine anni 70-inizi anni 80** come si evince dalla documentazione ed atti depositati presso gli uffici tecnici comunali e, in particolare, come riferito nell'*Ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Caltagirone* dell'immobile confiscato in danno di _____ emessa in data _____ alla quale data risultano edificati: *edificio composto da un piano terra, con strutture in cemento armato, delle dimensioni di ml. 10,90 di prospetto e ml 15,90 di profondità, con portico di ml. 5,00 e 1,20.* Detta ordinanza seguiva la precedente *Ordinanza di demolizione delle opere abusivamente eseguite del 19.05.1982.*

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze 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 effettuati 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.*

Gli immobili A e B di cui alla presente procedura vennero edificati in assenza di licenza edilizia.

Nella *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*, resa in data _____, il dichiarante _____ (allora proprietario degli immobili), dichiara di avere edificato *una casa per civile abitazione (superficie di mq 163 circa, volume pari a mc 588 circa) ed un garage-deposito di attrezzature e materiale edile (superficie di mq 74 circa, volume di circa 205 mc).* Il superiore immobile fu ultimato nelle parti strutturali nell'agosto dell'anno 1981, mentre le opere di rifinitura furono ultimate nel maggio 1982.

Per le opere abusivamente edificate in assenza di licenza/concessione edilizia risulta depositata presso gli uffici tecnici comunali la **Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 per opere ad uso residenziale e per opere ad uso non residenziale** - Nr. progr. _____ - nr. prot. _____ presentata in data _____ dall'istante _____ in qualità di proprietario degli immobili.

La suddetta pratica è **in corso di definizione**, dovendosi corrispondere e concludere il relativo procedimento di rilascio di *Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85*, per il quale non risultano effettuati:

- il pagamento delle somme dovute a titolo di conguaglio dell'oblazione compreso gli interessi legali maturati (pari ad euro 1.542,70, calcolati al 17.05.2019);
 - il pagamento delle somme dovute a conguaglio per oneri concessori, compreso gli interessi legali e la sanzione amministrativa art. 20, c. 5 della L.R. 4/2003 (pari a euro 1.243,37, calcolati al 17.05.2019);
 - il rilascio della autorizzazione agli scarichi, spese tecniche corrispondenti, e realizzazione impianto (circa euro 3.000,00 per richiesta in bollo, spese tecniche per professionista abilitato e per relazione geologica);
- ai quali si aggiungono i costi e le spese per:

- diritti di segreteria per rilascio *Permesso di Costruire in sanatoria* (euro 516,00);
- spese per cancellazione dai R.R.II. del provvedimento - *Ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune* del 7.01.1983 (euro 300,00 circa, per richiesta in bollo e per diritti di segreteria);
- spese di trascrizione dell'*Atto unilaterale di asservimento del terreno*, redatto dall'UTC e sottoscritto dall'interessato, ai sensi della L. R. 16/2016 (euro 500,00 circa);

L'ammontare complessivo di detti costi aggiornato risulta pari ad **euro 7.200,00** (arrotondato), da scorporare dal valore risultante degli immobili in seno alla presente procedura. **(a)**

Si elenca di seguito la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla pratica di Sanatoria edilizia degli immobili sottostanti alla presente procedura:

1. *Ordinanza del Sindaco del Comune di Caltagirone per acquisizione di opere abusive edilizie al patrimonio indisponibile del Comune*, con data 7.01.1983;
2. *Domanda di Sanatoria per opere ad uso residenziale e opere ad uso non residenziale*, presentata dall'allora proprietario, in data, prot. U.T.C. n. n. progressivo con allegati:
 - *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà* in data 7.07.1986;
 - *Relazione Tecnica Illustrativa* in data 10.09.1993, giurata in data 5.11.1993, dal tecnico geom. incaricato dal Sig. con allegati gli elaborati - *Rilievi architettonici dei fabbricati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e L.R.S. 37/85 - siti in Caltagirone in c/d S. Marco, di proprietà dei coniugi* redatti dal geom.;
 - *Nulla Osta Azienda Foreste Demaniali* - Riferimento Verbale n. 380 del 30.05.1995;
 - *Certificato di Idoneità Statica* ai sensi dell'art. 35 della legge 28/2/1985 n. 47 e dello art. 4, c. 4, L. 68/88 - *per Sanatoria Edilizia afferente il fabbricato di civile abitazione ed il corpo autonomo destinato a deposito, siti in Caltagirone in c/d S. Marco, in catasto al foglio n. 161, part. 599, sub. 2 e 3*, redatto da Ing. in data 30/10/1996;
 - *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*, in data 26.02.1997, di richiesta del nulla osta ai sensi della L. 1497/39 (vincolo paesaggistico), resa da, allora proprietario degli immobili;
4. *Parere favorevole condizionato* al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, reso ai sensi dell'art. 9 L.R. 34/96, ed emesso in data 11.3.1999 a cura del Dirigente capo del settore 5° UTC. Condizioni per il rilascio della concessione in sanatoria di cui al parere: 1. *pagamento di quanto dovuto per conguaglio ed interessi*; 2. *pagamento di quanto dovuto per oneri*; 3. *Autorizzazione allo scarico, oltre diritti e marche*.

Oltre alla documentazione sopra elencata, non sono state ritrovate presso gli uffici tecnici comunali pratiche riguardanti modifiche e/o variazioni intervenute sugli immobili, o che attestano il compimento di attività edilizie sulle aree e sugli immobili, successive alla data di presentazione della citata *Domanda di Sanatoria* presentata in data

In seguito ai sopralluoghi effettuati e dai riscontri sulla documentazione esistente, si riferisce che gli immobili sono conformi per superfici, volumi ed altezze ai rilievi architettonici dei fabbricati allegati alla pratica di sanatoria edilizia del. Quanto allo stato degli immobili e dei luoghi si riscontrano le sottostanti elencate **difficoltà**:

1. Il **Locale di sgombero** (Immobile B) risulta oggi adibito a civile abitazione, e pertanto con diversa destinazione d'uso dell'immobile originariamente destinato a *garage-deposito di attrezzature e materiale*. Si segnalano la realizzazione delle opere interne consistenti di tramezzature interne, realizzazione di un vano per servizio (wc) completo di sanitari e doccia, e di un vano ripostiglio, apertura di una finestra sul prospetto est all'interno del locale wc, realizzazione di tracce e allacci per forniture di servizi, dunque la sostanziale variazione della distribuzione interna dell'immobile rispetto ai rilievi in data 5.11.1993;
2. Costruzione di **n. 2 Tettoie** con struttura in legno lamellare e metallica e copertura in lamiera grecata metallica e in lastre di cemento, con funzione di copertura dello spazio di pertinenza esterno. Una tettoia (superficie coperta di circa mq 55,20) chiusa su tre lati, è inserita tra i muri di confine nord-ovest ed il volume dell'immobile B, l'altra tettoia, con funzione di veranda (superficie coperta circa 45,00 mq) è addossata all'immobile B e al muro di confine sud con altra proprietà.

Le variazioni di cui al **punto 1.**, eseguite *in diffinità*, in assenza di permesso di costruire e/o di permesso in sanatoria, risultano sanabili sotto il profilo urbanistico in quanto la destinazione d'uso a *civile abitazione* è ammessa nella ZTO di riferimento.

Le opere di cui al punto 1. sono sanabili nell'ambito della procedura-vendita esecutiva immobiliare ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380/2001 e subordinatamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, la cui istanza è ancora pendente, essendo l'aggiudicatario rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria per dette opere che sono state effettuate in assenza di permesso di costruire.

I costi per l'istanza di *Permesso di costruire in sanatoria* che l'aggiudicatario dovrà presentare entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento, comprendono:

- gli oneri di costruzione (in misura doppia) riferiti alle opere realizzate in diffinità entro il *locale di sgombero-immobile B* e per il cambio di destinazione d'uso in *civile abitazione*;
- i diritti di segreteria per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- le spese tecniche da corrispondere a professionista abilitato;

L'ammontare di detti costi di sanatoria risulta presumibilmente pari ad **euro 6.000,00**, ed è da scorporare dal valore degli immobili determinato in seno alla presente procedura. **(b)**

Si escludano da una qualche possibilità di sanatoria le strutture di copertura (tettoie) di cui al **punto 2.**, realizzate in *diffinità*, in *assenza di permesso di costruire e/o di permesso in sanatoria*, in considerazione della fatiscenza e precarietà in cui versano le opere, che è tale da non giustificare i costi e le spese di sanatoria e per le spese tecniche, ed anche i costi per gli eventuali miglioramenti necessari sulle strutture esistenti.

Il rilascio del PdC in sanatoria per il caso delle opere già realizzate con *struttura portante fissa in legno e metallica, saldamente ancorata al suolo*, verrebbe inoltre ad essere subordinato al necessario nulla osta preventivo dell'ufficio del Genio civile, che presuppone la verifica dell'idoneità statica e sismica delle opere esistenti. Si conclude proponendo la dismissione delle strutture realizzate con il ripristino dei luoghi. I costi di dismissione, trasporto e conferimento in discarica autorizzata delle dette opere ammontano presumibilmente ad **euro 5.000**, anch'essi da scorporare dal valore degli immobili determinato in seno alla presente procedura. **(c)**

Si deduce il costo totale per regolarizzazione urbanistica pari ad **euro 18.200,00 (a+b+c)**.

5. *ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica dell'immobile dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

Gli immobili pignorati, part. 599 sub. 2 – categ. A/7, e part. 599 sub. 3 – categ. C/6, ricadono in zona territoriale omogenea del vigente PRG del Comune di Caltagirone:

Zona "E2" – Aree con stanzialità diffusa legata al fenomeno urbano nel territorio aperto – di cui all'art. 85 delle NTA del vigente PRG, approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n. 265/DRU del 12.03.2004 con annesse Prescrizioni Esecutive.

Per quanto accertato risulta verificata la destinazione di zona con la natura degli immobili in oggetto. Si allega alla presente l'originale del *Certificato di destinazione urbanistica*, richiesto dalla sottoscritta in data 21.12.2018 e rilasciato dal Responsabile IV Area – Servizio Urbanistica del Comune di Caltagirone in data 27.12.2018 [**ALL.11**: *Originale del Certificato di destinazione urbanistica*].

3. Identificazione catastale e Situazione Catastale - Conformità dati catastali

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 accatastramento. 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'accertamento della situazione catastale dell'immobile ha riguardato la verifica della regolarità catastale, a conferma di ciò la scrivente CTU ha reperito tutta la documentazione catastale esistente per gli immobili [vedi **ALL.04, 05, 06, 07, 08**] e cioè:

1. Estratto di Mappa del Catasto
2. Elaborato planimetrico (data di presentazione 06.02.1986) ed elenco subalterni assegnati
3. Visure storiche immobili Fg. 161, Part. 599 Sub. 2 e Sub. 3
4. Visure all'attualità immobili Fg. 161, Part. 599 Sub. 2 e Sub. 3
5. Planimetrie catastali immobili Fg. 161, Part. 599 Sub. 2 (data di presentazione 5.06.2001), e Sub. 3 (data di presentazione 6.02.1986)

All'esito di questa verifica si afferma che in base ai controlli effettuati, gli immobili oggetto della procedura risultano accatastati e risultano essere censiti:

1) **UNITÀ IMMOBILIARE A:**

Catasto Fabbricati Comune di CALTAGIRONE Provincia di CATANIA								
Unità immobiliare								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	161	599	2	A/7	3	7 vani	Totale: 150 m ² Totale escluse aree scoperte**: 150 m ²	Euro 650,74 L. 1.260.000
Indirizzo: CONTRADA SAN MARCO n. SN piano: T;								

Al catasto l'unità immobiliare risulta intestata in ditta:

DATI ANAGRAFICI:

per la Proprietà per 1/1.

Dalle annotazioni risulta:

DATI DERIVANTI DA:

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del :
Trascrizione in atti dal Repertorio n.: Rogante:
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI I

2) **UNITÀ IMMOBILIARE B:**

Catasto Fabbricati Comune di CALTAGIRONE Provincia di CATANIA								
Unità immobiliare								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	161	599	3	C/6	4	59 m ²	Totale: 59 m ²	Euro 207,20
Indirizzo: CONTRADA SAN MARCO n. SN piano: T;								

Al catasto l'unità immobiliare risulta intestata in ditta:

DATI ANAGRAFICI:

per la Proprietà per 1/1.

Dalle annotazioni risulta:

DATI DERIVANTI DA:

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del :
Trascrizione in atti dal Repertorio n.: Rogante:
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (

Dai riscontri sulla documentazione catastale effettuati **si conferma** la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:

- 1) tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 2, Contrada San Marco sn, piano T, categ. A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 150 mq, rendita catastale € 650,74.
- 2) tutti i diritti appartenenti al debitore sull'immobile sito a Caltagirone, contrada San Marco. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 161, particella 599, sub. 3, Contrada San Marco sn, piano T, categ. C/6, classe 4, consistenza 59 mq, superficie catastale mq 59, rendita catastale € 207,20.

con le risultanze della documentazione catastale esistente.

Dai riscontri effettuati tra il sopralluogo e la descrizione contenuta nel pignoramento si evince che i dati indicati in pignoramento individuano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

Si segnalano le difformità tra i dati contenuti in pignoramento rispetto a quanto riscontrato sui luoghi, e precisamente l'inesattezza dell'indirizzo Contrada San Marco sn indicato in pignoramento, che non coincide con la Via Giovanni Mistretta 8, riscontrata direttamente sui luoghi. Si segnala l'intervenuta variazione di destinazione d'uso riferita all'immobile part. 599 sub. 3, la cui categoria catastale, allo stato attuale, non corrisponde alla categoria C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, precedentemente assegnata.

Con riferimento alla completezza e correttezza dei dati catastali si segnalano l'inesattezza dell'indirizzo

Contrada San Marco sn riferito alle *Visure per immobile*, che non coincide con la Via Giovanni Mistretta 8, riscontrata direttamente sui luoghi. Si segnala l'intervenuta variazione di destinazione d'uso riferita all'immobile part. 599 sub. 3, la cui categoria catastale, allo stato attuale, non corrisponde alla categoria C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, precedentemente assegnata.

Si segnala la non conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare part. 599, sub. 3 (con data di presentazione del 6.02.1986), rispetto alla distribuzione interna rilevata nel corso delle operazioni peritali.

Per quanto sopra specificato, si prevede la variazione-rettifica della documentazione catastale esistente con riferimento al dato relativo all'indirizzo delle unità immobiliari, l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. 161, part. 599, sub. 3, con l'inserimento delle variazioni riscontrate all'interno dell'immobile, la variazione della categoria catastale per cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare Fg. 161 part. 599, sub. 3.

I costi per apportare dette modifiche necessarie per l'aggiornamento del catasto, a cura di un tecnico abilitato si prevede ammontino ad euro **1.500,00**

4. Comproprietari

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 similare 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.

4.1 Verifica quota proprietà

Le risultanze sulla quota di proprietà in capo al debitore emergono dal *Certificato notarile* a firma del Notaio con data e dalle ispezioni ipocatastrali condotte dalla scrivente Ctu [vedere *Certificazione notarile e ALL. 09: Documentazione ipocatastrale*].

Dalla suddetta documentazione si evince:

- la non sussistenza di comproprietari indivisi per gli immobili oggetto di pignoramento;
- la attuale piena proprietà dei beni in capo al debitore

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta in data 11.04/2.05.2018 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di **Decreto di trasferimento immobili emesso dal** in data

Rep. N. _____ per la quota 1/1-piena proprietà. Il Decreto di trasferimento risulta registrato e trascritto in data
ai nn. _____

4.2 Divisibilità

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

Unità immobiliari in Catasto Fabbricati di Caltagirone, Fg. 161 part. 599 sub 2 e part. 599 sub. 3: *Fabbricato sito in Caltagirone (CT), costituito da una abitazione a villetta a piano terra, composta da sette vani catastali, e da un locale garage, sempre a piano terra, nella proprietà di:*
)- Debitore esecutato - Proprietario per la quota pari a 1/1, non coniugato.

si afferma:

- sul bene non risultano comproprietari indivisi;
- non ricorre l'ipotesi di divisibilità in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, non essendoci comproprietari, non ricorrendo neanche l'ipotesi di procedere ad un progetto di divisione, formazione di singoli lotti, frazionamento del bene;
- i beni sono indivisi e pignorati per intero ed è da escludere la vendita per quote;
- non ricorrono le ipotesi di separazione in natura per la quota in titolarità dell'esecutato in quanto **la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura;**

Per gli immobili vale il **giudizio di indivisibilità**, 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, e tenuto conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*" quale limite al frazionamento materiale dell'immobile, che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero, o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito.

In relazione al bene sottoposto a pignoramento si riferisce: **i beni sopra descritti, in virtù della configurazione spaziale, loro consistenza e dei servizi presenti non è comodamente divisibile. Considerati inoltre gli aggravii per spese economiche o l'imposizione di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione divisa, si genererebbero potenziali quote indipendenti la cui disposizione planimetrica, impiantistica e funzionale risulterebbe insignificante dal punto di vista economico e non idonea per la residenza.**

Alla luce di quanto detto il bene sopradescritto si dichiara non comodamente divisibile.

Sulla base del giudizio di indivisibilità si procederà alla valutazione e stima della quota di pertinenza del debitore esecutato, coincidente con le intere unità immobiliari colpite dal pignoramento, che si configurano come un **lotto omogeneo**.

5. Provenienza

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.*

5.1 Provenienza dei beni

Dalla Certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., prodotta dalla creditrice procedente e depositata in atti, gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato per mezzo di **Decreto di trasferimento immobili emesso dal**
in data ' _____ Rep. N. _____, trascritto a Catania il _____ ai nn. _____
- titolo di acquisto del debitore - non anteriore al ventennio ad oggi considerato.

Riferisce la Certificazione notarile [Vedere Certificazione Notarile in atti]:

(...)

in relazione agli immobili oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il : _____ ai nn. _____ in danno di: _____
- _____ ; _____

(...)

Immobile:

Fabbricato sito in Caltagirone (CT), contrada San Marco s.n., costituito da una abitazione a villetta a piano terra, composta da sette vani catastali, e da un locale garage, sempre a piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati cinquantanove (mq. 59); il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 161, particelle 599 sub. 2 e 599 sub. 3.

(...)

PROPRIETARIO ATTUALE:

Quota: 1/1 della piena proprietà.

STORIA IMMOBILIARE:

Detto immobile è pervenuto al proprietario attuale in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal _____ in data _____ Rep. N. _____ trascritto a Catania il _____ ai nn. _____ da potere dei Signori: _____ e _____

ai quali era pervenuto, in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso ciascuno, per edificazione fattane su terreno (part.lla 599 del foglio 161, di are 12,50) acquistato in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio _____ allora da _____ del _____ Rep. n. _____ trascritto a Catania il _____ Reg. Gen. _____

(...)

Da verifiche a mezzo di ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla sottoscritta, risulta il seguente titolo di provenienza per l'immobile pignorato: [Vedere **ALL.09**: *Elenco sintetico delle Formalità*]

Dati della richiesta	
Immobile:	Comune di CALTAGIRONE (CT) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 161 – Particella 599 – Subalterno 2
Situazione aggiornamento	
Periodo informatizzato	dal 01/10/1990 al 28/01/2019
Elenco immobili	
	Comune di CALTAGIRONE (CT) Catasto Fabbricati 1. Sezione Urbana – Foglio 0161 Particella 00599 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del Pubblico ufficiale ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	– Registro Particolare Repertorio del	registro Generale del
--	--	------------------------------

5.2 Continuità delle trascrizioni ventennio anteriore la data del pignoramento:

La continuità delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento notificato in data 11.04/2.05.2018 è verificata dalla *Certificazione notarile* con data 22 giugno 2018 a firma del Notaio _____, prodotta dal creditore procedente, allegata all'istanza di vendita e depositata agli atti ed attestante le risultanze nel ventennio considerato a tutto il 22.06.2018, nonché attraverso le verifiche effettuate presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, Servizio di Pubblicità Immobiliare* e verifiche di visure meccanizzate catastali e dei registri immobiliari presso la *Conservatoria del R.R.II di Catania* e l'*Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catania*, effettuate dalla sottoscritta.

5.3 Ricostruzione analitica delle trascrizioni iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

Con riferimento all'unità immobiliare pignorata sono state effettuate dalla sottoscritta delle visure meccanizzate presso il *Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania*, al fine di accertare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle verificate dal creditore procedente.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta con riferimento agli immobili pignorati sono esattamente quelle riportate nella certificazione notarile con data 22.06.2018, depositata in atti. [Vedere **ALL.09**: *Documentazione ipocatastale*].

Di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di CALTAGIRONE (CT)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 161 – Particella 599 – Subalterno 2**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato

dal 01/10/1990 al 28/01/2019

Elenco immobili

Comune di CALTAGIRONE (CT) Catasto Fabbricati

1. Sezione Urbana – Foglio 0161 Particella 00599 Subalterno 0002

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

1. **ISCRIZIONE del** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. *Annotazione n.* (RESTRIZIONE DI BENI)
2. **TRASCRIZIONE del** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **TRASCRIZIONE del** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
4. **ISCRIZIONE del** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. **TRASCRIZIONE del 20/12/2017** - Registro Particolare 35687 Registro Generale 46933
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 987 del 08/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. **TRASCRIZIONE del** - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità gravanti sui beni, da cancellare con il Decreto di trasferimento, risultano: il **pignoramento di cui al punto n. 2**, e l'**ipoteca di cui al punto n. 1**, da ritenersi inefficaci in quanto di esso Pignoramento immobiliare (*Trascrizione del* - Registro Particolare Registro Generale), relativamente ai beni in oggetto, dovrebbe essere stata disposta la cancellazione, (benché ad oggi non effettuata), in seno al Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Caltagirone in data **(punto n. 3)**, in forza del quale i suddetti beni sono pervenuti all'odierno esecutato. Vedasi anche *Certificazione notarile a firma del Notaio*, allegata in atti.

6. Valore

9. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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. L'esperto deve procedere 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.), l'esperto deve:*



- 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.).
- L'esperto 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.
- In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a fare ricorso a mere formule generiche e di stile quali "in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento".

6.1 Consistenza commerciale

6.1.1 Criteri di misurazione della consistenza

Ai fini della determinazione del valore del compendio immobiliare in questione viene utilizzato come parametro per la stima la superficie commerciale. Per la determinazione della superficie commerciale ci si è avvalsi delle Indicazioni di misurazione e dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla normativa cui fa riferimento l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, in particolare dall'Allegato C, nonché come specificato nella norma UNI 10750.

Alla luce delle su esposte precisazioni, valutate le caratteristiche dell'immobile di cui alla presente stima, la superficie commerciale è stata calcolata computando:

- Per intero la superficie lorda degli immobili – superficie principale pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Le superfici delle pertinenze di uso esclusivo (superficie scoperta a giardino e similare – corte) vengono calcolate per il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie principale e al 2% per la quota di superficie eccedente detto limite.

Consistenza superficie commerciale

Il calcolo delle superfici principali ed accessorie computate secondo le dette istruzioni è determinato nella presente relazione a partire dai rilievi diretti e dalle misurazioni eseguite nelle fasi di sopralluogo. La tabella sottostante specifica in dettaglio il calcolo della consistenza delle unità immobiliari in questione.

Immobile a destinazione residenziale
Villino di Via Giovanni Mistretta n.8 – Caltagirone

SUPERFICIE
ARROTONDATA

a) SUPERFICIE PRINCIPALE:
Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%.

Superficie principale Immobile A = 156,25 mq
Superficie principale Immobile B = 70,00 mq

(a)
226,25 mq

b) SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO:
- superficie scoperta a giardino e similare – corte

(b)
895,00 mq

b.1) SUPERFICIE RAGGUAGLIATA:
Omogeneizzazione delle superfici di pertinenza alla superficie principale:

1) 10% della superficie scoperta a giardino – corte, fino al quintuplo della superficie principale;
2) 2% della superficie scoperta a giardino – corte, eccedente detto limite;

(b1)
89,50 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (a + b1)

Tot.
315,75 mq

6.2 Scopo della stima

Scopo della presente relazione tecnica è la determinazione del **valore di mercato** inteso come *il più probabile valore che può essere determinato per la vendita di un bene immobiliare in condizioni di libera contrattazione* onde esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo o comunque commerciale del

compendio immobiliare sopra descritto. La valutazione viene condotta utilizzando la **metodologia classica** con applicazione del **procedimento comparativo diretto** con i valori unitari di beni analoghi od assimilabili.

Presupposti necessari per l'applicazione del metodo sono:

- esistenza nello stesso quartiere del fabbricato da stimare o in quartieri a questo assimilabili di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;
- di questi fabbricati simili si conoscono i recenti e normali (ordinari) valori di compravendita/locazione, liberi da ogni vincolo di contratto;
- esistenza di un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

*** Si esclude il procedimento di **stima analitica per capitalizzazione dei redditi** per insufficienza di valori di locazione di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato degli immobili oggetto di stima (valori di locazione di ville in zona periferica - agricola).

6.3 **Determinazione del giudizio di Stima: Abitazione in villino in Via Giovanni Mistretta n. 8, Caltagirone, con annesso locale adibito a civile abitazione – Fg. 161 part. 599 sub 2 e part. 599 sub 3.**

6.3.1 **Procedimento di stima comparativa diretta**

L'analisi di mercato è stata indirizzata verso tutte quelle fonti informative quali offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate - pubblicazioni internet di agenzie immobiliari e listini di quotazioni immobiliari sviluppate dall'Agenzia delle Entrate e da siti specializzati, capaci tutte di fornire elementi utili alla formazione di una scala di valori di riferimento.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati mediati onde pervenire ad un *valore medio* assunto come *dato elementare medio*. L'adeguamento di tale valore medio al fine di esprimere il valore unitario per l'immobile considerato avviene secondo un processo di ponderazione ottenuto mediante l'applicazione di *coefficienti correttivi* specifici determinati a partire dalle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima tali per cui il valore dei coefficienti correttivi attribuiti può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano ritenute inferiori al bene medio di riferimento;
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento con valore medio;

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione (K_{glob}). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le *caratteristiche posizionali estrinseche*, che considerano la localizzazione dell'immobile, le *caratteristiche posizionali intrinseche* che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile ed infine le *caratteristiche intrinseche* che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze come di seguito verrà specificato.

Analisi di mercato – Fonti

a. Fonti dirette: Valori di vendita desunti da agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona si sono ricavati un campione di valori - annunci pubblicati da agenzie immobiliari operanti nel mercato locale - dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, per i quali avendo assunto come parametro di riferimento per la stima la *superficie lorda commerciale* si sono ricavati i valori unitari a partire dal valore di vendita proposto come di seguito:

VALORE 1	
Fonte	https://www.idealista.it/immobile/14798346/
Ubicazione	Via Balatazze s.n.c
Descrizione:	Villa unifamiliare con 800 mq di terreno circostante
mq	250
Valore di vendita	€ 280.000,00
Valore unitario	€ 1.120,00

VALORE 2	
Fonte	https://www.immobiliare.it/72735224-Vendita-Villa-via-della-Mimose-Caltagirone.html
Ubicazione	Via delle Mimose
Descrizione:	Villa unifamiliare con piazzale
mq	190
Valore di vendita	€ 270.000,00
Valore unitario	€ 1.421,05

VALORE 3	
Fonte	https://www.immobiliare.it/72927494-Vendita-Villa-via-Giovanni-Mistretta-Caltagirone.html
Ubicazione	Caltagirone
Descrizione	Via Giovanni Mistretta
	Villa unifamiliare comprende 1 000 mq di terreno
mq	250
Valore di vendita	€ 400.000,00
Valore unitario	€ 1.600,00

VALORE 4	
Fonte	https://www.immobiliare.it/66177789-Vendita-Villa-via-Salvatore-Cona-29-Caltagirone.html
Ubicazione	Via Salvatore Cona
Descrizione:	Villa bifamiliare con terreno semipianeggiante sul retro coltivato a ulivi e frutteto di mq 1250 totali
mq	230
Valore di vendita	€ 285.000,00
Valore unitario	€ 1.239,13

VALORE 5	
Fonte	https://www.immobiliare.it/71977972-Vendita-Villa-via-Francesco-Schiciano-9-Caltagirone.html
Ubicazione	Via Francesco Schiciano 9
Descrizione:	Villa unifamiliare con 1000 mq di giardino
mq	190
Valore di vendita	€ 160.000,00
Valore unitario	€ 842,11

b. Fonti indirette: Quotazioni Immobiliari

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona urbana in questione, considerata la *destinazione d'uso del bene*, per edifici esistenti e funzionanti in *normali condizioni di conservazione e vetustà*, si desumono i seguenti valori¹ unitari per *superficie lorda commerciale*.

Osservatorio Mercato Immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: **CATANIA**
 Comune: **Caltagirone**
 Fascia/zona: **Periferica/C.DE MAZZONE-REGALSEME-S.CORRADO-PORTOSALVO-MOSCHITTA-VALLE PITANE-LARGO BALLONE-CROCE VICARIO-RANGASILE-BATTISTEL**
 Codice di zona: **D1**
 Microzona catastale n.: **2**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**
 Destinazione: **Residenziale**

VALORE MERCATO (€/mq)
 Tipologia: **Ville e Villini**
 Stato conservativo: **NORMALE**
 Superficie: **Lorda**

Valore Mercato	Valore Mercato	Valore Medio
MIN	MAX	calcolato
550,00	800,00	675,00
€/mq	€/mq	€/mq

Sono state ricavate e messe a confronto inoltre le quotazioni immobiliari desunte da siti specializzati, avendo sempre a riferimento la zona urbana dell'immobile in oggetto nonché la destinazione d'uso e la tipologia del bene.

Borsino Immobiliare:

Provincia: **CATANIA**
 Comune: **Caltagirone**

¹ I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Zona: **Zona C.De Mazzone-Regalseme-S.Corrado-Portosalvo-Moschitta-Valle Pitane-Largo Ballone-Croce Vicario-Rangasile-Battistel**

Tipologia: **Ville e Villini**

Valore Mercato
MIN
2° FASCIA
(Ubicazione minor pregio)
541,00
€/mq

Valore Mercato
MAX
1° FASCIA
(Ubicazione maggior pregio)
757,00
€/mq

Valore
MEDIO calcolato
FASCIA MEDIA
649,00
€/mq

Determinazione del valore medio di riferimento:

Mediando i valori sopra riportati si determina il **Valore Medio di stima**:

$$V_m = (1.120,00 + 1.421,05 + 1.600,00 + 1.239,13 + 842,11 + 675,00 + 649,00) / 7 = € 1.078,04$$

Determinazione del Valore unitario:

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare quali: il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche, estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile, per cui conoscendo:

V_m = *valore medio ricavato da indagini di mercato*, moltiplicando tale valore per il coefficiente di merito K_{glob} specifico delle caratteristiche dell'immobile in esame, individuato come in seguito, si determina il **Valore Medio Ponderato** dato dall'espressione:

$$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$$

con K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

Il ultimo il **Valore Finale** del bene oggetto di stima sarà dato dalla espressione:

$$V_{finale} = V_{mp} \times \text{Superficie commerciale in mq}$$

Parametri formativi del valore di mercato:

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati ed esplicitati nella tabella successiva:

PARAMETRI

1. Comparazione di parametri zionali

Vengono considerate: l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità di strutture tecnologiche esterne.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale o medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a:

2. Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale K_{c1} : viene determinato considerando che per l'immobile sono assenti quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali.

Finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media K_{c2}

Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici risalenti al periodo di costruzione, possono essere trasposte in un coefficiente pari a K_{c3}

3. Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f .

COEFFICIENTI CORRETTIVI

$$K_z = 1,2$$

$$K_{c1} = 0,9$$

$$K_{c2} = 0,9$$

$$K_{c3} = 0,9$$

$$K_f = 1,2$$

4. Comparazione di parametri di trasformazione

Essendo l'immobile in questione tecnicamente indivisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente pari a:

$$K_t = 1,1$$

5. Comparazione di parametri urbanistici

Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini di volumetria che di servizi annessi. Considerati l'assenza di vincoli della zona e la sua prossimità al centro di città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_{URB} = 1$$

6. Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali esteticamente proporzionati ma poco rifiniti, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a:

$$K_A = 0,95$$

7. Comparazione del parametro giuridico

Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (Impianti tecnici), L. 64 (Costruzione in zone sismiche), parziale rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/1942 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D. Lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che l'immobile è semi-regolare dal punto di vista urbanistico si applicherà un coefficiente pari a:

$$K_{GIUR} = 0,9$$

8. Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento che non necessita di opere di ristrutturazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{CM} = 0,95$$

9. Comparazione del parametro tecnologico

Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche complessivamente nella media. Si segnala come fattore deprezzativo l'assenza di misure di contenimento energetico. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con un applicazione di un coefficiente:

$$K_{TC} = 0,9$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K_{glob} intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale

$$K_{glob}$$

$$K_{glob} = K_t \cdot K_{C1} \cdot K_{C2} \cdot K_{C3} \cdot K_t \cdot K_t \cdot K_{URB} \cdot K_A \cdot K_{GIUR} \cdot K_{CM} \cdot K_{TC}$$

$$K_{glob} = 0,84$$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,84$, che applicato al valore elementare di riferimento determina il sottostante Valore Medio Ponderato per l'immobile in questione:

IMMOBILE: Abitazione in villa in via Giovanni Mistretta n. 8 in Caltagirone	Valore Medio V_m	K_{glob}	Valore Medio Ponderato V_{mp}
	€ 1.078,04	0,84	€ 905,55

All'esito del procedimento applicato, considerate dunque le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso e considerato anche quanto espresso nei capitoli precedenti; tenuto conto dello scenario di mercato immobiliare attuale nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale i valori ponderati per l'immobile in oggetto da cui il più probabile valore di stima dell'intero immobile risulta pari a:

IMMOBILE: Abitazione in villa in via Giovanni Mistretta n. 8 in Caltagirone	Valore medio ponderato V_{mp}	Consistenza SUP. COMMERCIALE	VALORE STIMA PER COMPARAZIONE
	€ 905,55	mq 315,75	€ 285.927,41

6.3.3 Formulazione del giudizio di stima

Si considerano infine le riduzioni e detrazioni del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione pari al 15 % del valore stimato), nonché le riduzioni per gli oneri per regolarizzazione urbanistica di cui al *paragrafo 2, quesito 4*, e le riduzioni per gli oneri per regolarizzazione catastale di cui al *paragrafo 3, quesito 6*.

Si ricava pertanto il valore finale come dal sottostante prospetto:

VALORE stimato	Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto 15 %	oneri regolarizzazione e		oneri per stato di possesso	riduzioni per vincoli ed oneri giuridici	VALORE DI VENDITA
		urbanistica	catastale			
€ 285.927,41	€ 42.889,11	€ 18.200,00	€ 1.500,00	---		€ 223.338,30

Si determina il valore di vendita dell'immobile pari a **€ 223.338,30**

7. Suddivisione in lotti - Considerazioni e piano di vendita

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.*

Avuta considerazione della tipologia, consistenza e autonoma configurazione spaziale della unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenuto conto altresì che il bene costituisce un'unità immobiliare catastalmente autonoma, si ritiene che l'immobile debba essere venduto in un **UNICO LOTTO**.

8. Stato possesso

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 allegghi 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.*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU l'immobile risulta OCCUPATO. In sede di sopralluogo il padre convivente dell'esecutato dichiara che i beni sono nella disponibilità dell'esecutato che lo abita a residenza propria e dei propri genitori conviventi.

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

L'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Si allega planimetria redatta in sede di visita dell'immobile [ALL.12: Rilievi redatti all'esito del sopralluogo]. La documentazione fotografica che riproduce lo stato di fatto attuale interno ed esterno dell'immobile pignorato viene riportata nel Dossier fotografico allegato alla presente Relazione di stima. [ALL.14: Documentazione fotografica].

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.*

Di seguito si riporta la descrizione del lotto di vendita:

Lotto UNICO: VILLINO SINGOLO IN CALTAGIRONE, VIA GIOVANNI MISTRETTA N. 8 – PIANO TERRA, al N.C.E.U. Foglio 161, Particella 599, sub 2 e sub 3.
Piena proprietà di una villa, in lotto di 1000 mq ca sistemato ad aiuole, giardino e veranda, con annesso locale indipendente adibito a civile abitazione. Ottimo contesto abitativo in zona periferica residenziale abitata a sud di Caltagirone.
Villino composto di un unico livello (piano terra) di vani utili cinque, tra i quali cucina-soggiorno, tre camere da letto, uno studio, più due servizi in discrete condizioni. La superficie utile netta dell'appartamento è pari a mq 133,85. L'altezza interna è di mt. 3,00. La superficie utile netta del locale adibito a civile abitazione è pari a mq 54,70, l'altezza interna è di mt. 3,50.
La superficie commerciale è pari a mq 315,75.
VALORE COMMERCIALE € 223.339,30

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.*

Al fine di rispondere al quesito del mandato la sottoscritta accedeva al *Catasto energetico regionale* onde verificare l'avvenuto deposito dell'Attestazione di prestazione energetica - APE relativa all'immobile. In seguito ai riscontri effettuati l'APE risulta **non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati**.

Avuta considerazione che la certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, e che, secondo la classificazione riferita dal citato DPR 412/1993, l'immobile in questione appartiene alla categoria **E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili**, si afferma che **l'immobile è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica**.

La sottoscritta, iscritta ed abilitata presso l'Albo Certificatori energetici della Regione Siciliana – nr. iscrizione 22059, ha proceduto alla redazione della *attestazione prestazione energetica* ai sensi della vigente normativa. L'Attestazione prodotta è stata redatta secondo le nuove regole per la determinazione delle prestazioni energetiche degli edifici, entrate in vigore dal primo ottobre 2015 (DM 25.06.2015 contenente prescrizioni e requisiti minimi degli edifici, nuove modalità di classificazione energetica degli edifici e il modello di attestazione della prestazione energetica, nonché secondo le nuove *Linee Guida Nazionali* per la Certificazione Energetica degli Edifici contenenti indicazioni sui nuovi formati APE), e secondo la procedura di calcolo prevista dalla norme tecniche UNI TS 11300-1-2, UNI TS 11300-3, UNI TS 11300-4, UNI TS 11300-5. L'**indice di prestazione energetica** risultante per l'edificio in questione è il **G**. Il documento APE si allega alla presente relazione. [ALL.13: Attestazione di prestazione energetica].

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 veda l'ALLEGATO 15 - *Copia privacy*

17. *ad allegare altresì la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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, in formato word, la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II c.p.c. secondo lo specifico modello allegato al decreto. **[ALL.16: Check-list - MODELLO RIEPLOGATIVO SINTETICO].**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dai conteggi eseguiti si espongono sinteticamente le valutazioni all'esito della stima compiuta e si esprime il parere che con riferimento alla data attuale il valore del compendio pignorato è quello sotto indicato:

Quadro sinottico stima immobiliare					
Lotto n.	Tipologia	Descrizione	Valore di stima	Detrazioni	Valore commerciale del LOTTO
UNICO	Villino composto di un abitazione al piano terra e un locale separato per civile abitazione, con corte di pertinenza, in Via Giovanni Mistretta 8 - zona periferica sud di Caltagirone	Piena proprietà di una villa costituita da nr. 5 vani + 2 servizi, sup. netta pari a 133,85 mq, e con locale separato per civile abitazione sup. netta di mq. 54,70. Censito al N.C.E.U. foglio 161 part. 599 sub. 2 e sub. 3 del Comune di Caltagirone. Categoria A/3 e C/6.	€ 285.927,41	€ 62.589,11	€ 223.338,30

Descrizione del LOTTO di vendita:

Lotto UNICO: VILLINO SINGOLO IN CALTAGIRONE, VIA GIOVANNI MISTRETTA N. 8 – PIANO TERRA, al N.C.E.U. Foglio 161, Particella 599, sub 2 e sub 3.

Piena proprietà di una villa, in lotto di 1000 mq ca sistemato ad aiuole, giardino e veranda, con annesso locale indipendente adibito a civile abitazione. Ottimo contesto abitativo in zona periferica residenziale abitata a sud di Caltagirone. Villino composto di un unico livello (piano terra) di vani utili cinque, tra i quali cucina-soggiorno, tre camere da letto, uno studio, più due servizi in discrete condizioni. La superficie utile netta dell'appartamento è pari a mq 133,85. L'altezza interna è di mt. 3,00. La superficie utile netta del locale adibito a civile abitazione è pari a mq 54,70, l'altezza interna è di mt. 3,50. La superficie commerciale è pari a mq 315,75.

VALORE COMMERCIALE € 223.338,30

Ritenendo di avere espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, che si compone di n. 23 Pagine e n. 16 Allegati, al giudizio dell'Ill.mo GE ringraziando per la fiducia accordata.

San Michele di Ganzaria li, 18.05.2019

L'Esperto stimatore
arch. Concetta Daniela Di Luciano



ALLEGATI

- ALL 01. Certificato cumulativo residenza, stato civile dell'esecutato
- ALL 02. Comunicazioni con le parti
- ALL 03. Verbali di sopralluogo del 20.12.2018 e del 31.1.2019

Documentazione Ipotecaria

- ALL 04. Estratto di mappa del Catasto
- ALL 05. Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni
- ALL 06. Visure storiche per immobile Fg. 161 part. 599 sub 2 e sub. 3
- ALL 07. Visura all'attualità per immobile Fg. 161 part. 599 sub 2 e sub. 3
- ALL 08. Planimetrie catastali u.i.u. Fg. 161 part. 599 sub 2 e sub. 3
- ALL 09. Documentazione ipotecaria: elenco sintetico delle formalità - note di trascrizione e iscrizione

Documentazione Tecnica amministrativa

- ALL 10. Documentazione tecnico - amministrativa
- ALL 11. Certificato di destinazione urbanistica
- ALL 12. Rilievi redatti all'esito del sopralluogo
- ALL 13. Attestazione di prestazione energetica
- ALL 14. Documentazione fotografica
- ALL 15. Copia privacy
- ALL 16. Check-list - MODELLO RIEPILOGATIVO SINTETICO

San Michele di Ganzaria li, 18.05.2019



Il CTU
arch. Concetta Daniela Di Luciano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

