

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CATANIA



Esecuzione Immobiliare n. 61/2018 RGE

promossa da:

PRISMA SPV SRL
(e per essa quale mandataria "doValue Spa", già UNICREDIT SPA)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia CAVALLARO



ELABORATO PERITALE

C.T.U.: Arch. UMBERTO DELL'ERBA
iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n. 2457
C.F. DLLMRT70L02L049U - P.Iva 02464390737

con studio in Palagonia (CT) Via Garibaldi n.135
cellulare: 392/3215151
email: architettodellerba@gmail.com
PEC: architettodellerba@pec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Umberto Dell'Erba, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n°2457, con studio professionale in Palagonia, Via G. Garibaldi n°135, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa ANGELOZZI Daniela nella Esecuzione Immobiliare n°61/2018, a favore di "PRISMA SPV SRL" e per essa quale mandataria la "doValue Spa", già "UNICREDIT SPA" contro "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx", con giuramento avvenuto il giorno 11.01.2019.

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver acquisito telematicamente il fascicolo, ha dato inizio alle operazioni peritali, comunicandolo alle parti il giorno 26/01/2019 tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno, nella quale unitamente si comunicava la data del sopralluogo, che è avvenuto il giorno 08/02/2019, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Seminara Mariangela; constatata l'assenza dell'esecutato, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, procedeva ad effettuare un secondo sopralluogo in data 03/03/2019.

Anche quest'ultimo sopralluogo però ha visto l'assenza dell'esecutato, pertanto si è proceduto ad informare il G.E. dell'accaduto, il quale ha autorizzato l'ausilio della Forza Pubblica unitamente ad un fabbro per l'apertura della porta di accesso all'immobile.

In data 09/12/2019 unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Seminara Mariangela, il sottoscritto ha effettuato l'accesso all'immobile ed ha potuto effettuare i rilievi di rito.

Si allegano sotto le lettere "A" le Attestazione di invio delle Raccomandate A/R dell'inizio delle operazioni peritali e sotto le lettere "B" i Verbali di Sopralluogo.

Richieste le nuove visure e planimetrie catastali ed effettuate le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone e presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto), lo scrivente, con la documentazione in suo possesso, può procedere alla redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

2. OGGETTO DEL MANDATO

Il Giudice delle Esecuzioni ha chiesto al sottoscritto C.T.U. di provvedere:

- 1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto de pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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".

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.

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.

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

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

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.

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.

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-

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.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1): i beni pignorati sono i seguenti:

- unità immobiliare sita nel Comune di Caltagirone (CT), con accesso da Via Nigido n.23 e Via Brunelli n.15, piano seminterrato, piano primo e piano secondo, censita al N.C.E.U. al Foglio 87, P.lle graffate 3801 Sub.6 e 3805 Sub.4, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita € 150,55.

L'appartamento risulta confinante con le predette Vie Brunelli e Nigido, con proprietà xxxxxxxx e proprietà xxxxxxxxxx, salvo altri e più attuali confini.

Si allega sotto la lettera "C" la Visura catastale dell'immobile.

Risposta al quesito 2): l'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Caltagirone (CT) con accesso da Via Nigido n.23 e Via Brunelli n.15 ed è composta al piano seminterrato da un unico ambiente con destinazione d'uso cantina, all'interno del quale è presente un piccolo bagnetto; questo locale è collegato, tramite una scala a pioli in ferro, al piano soprastante attraverso una piccola botola ubicata nel ripostiglio all'interno del locale bagno.

Il piano primo è composto da un ingresso-soggiorno, un locale ripostiglio, un bagno con piccolo ripostiglio (in cui è ubicata la botola di collegamento al piano seminterrato) ed una camera da letto; una rampa di scale porta al piano secondo, dove trova posto il locale cucina con una terrazza che affaccia su Via Brunelli.

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa mq.66, oltre a mq.22,5 del piano cantinato e mq.10 di terrazza.

In base all'art. 10 D.P.R. 633/1972, essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione dell'immobile, sussiste la possibilità di optare per l'imponibilità IVA.

L'appartamento si presenta internamente in discrete condizioni di conservazione generale, con qualche traccia di umidità sulle pareti e sul solaio del piano secondo ed umidità da risalita alla base delle pareti del piano cantinato; l'immobile presenta le seguenti finiture:

- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in PVC dotati di scuri interni;
- pavimentazione in gres porcellanato;
- pareti e soffitti tinteggiate.

L'altezza interna dell'appartamento varia dai 2,20mt circa del piano secondo e del piano cantina, ai 2,70mt del piano primo.

E' presente l'impianto elettrico, l'impianto tv, l'impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia esterna a gas metano (anche se attualmente non collegata alla rete del gas

cittadino) e l'impianto idrico-fognante; è presente inoltre un impianto di climatizzazione nel locale soggiorno e nella camera da letto.

Si allega sotto la lettera "D" la Planimetria catastale dell'immobile e sotto la lettera "E" la Planimetria di rilievo.

Risposta al quesito 3): la data di inizio della costruzione "originaria" dell'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel centro storico, è certamente antecedente al 1 Settembre 1967, così come espressamente indicato nell'atto di Compravendita a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si allega sotto la lettera "F" l'Atto di Compravendita.

Risposta al quesito 4): così come evidenziato al punto precedente, l'immobile è certamente antecedente al 1 Settembre 1967; in data 25 Novembre 2004, ai sensi della Legge 326 del 24 Novembre 2003 e s.m.i., è stata presentata al Comune di Caltagirone, a firma del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (precedente proprietario) domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria con Protocollo n.50890 riguardante la sopraelevazione del piano secondo; tale domanda è risultata poi priva di alcuni documenti atti al perfezionamento della stessa, documenti richiesti come integrazione sia al richiedente che all'attuale proprietario, Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, ma ad oggi mai integrati. Tale pratica però non risulta ancora "chiusa", pertanto il sottoscritto C.T.U. a chiesto ed ottenuto dal G.E. l'autorizzazione a perfezionare tale pratica, al fine di poter immettere sul mercato un immobile urbanisticamente conforme.

I costi relativi ad oneri per congruaglio dell'oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria e bolli, ammontano a circa € 2.000,00.

Si allega sotto la lettera "G" la comunicazione da parte del Comune di Caltagirone circa l'esito favorevole della Sanatoria con l'indicazione puntuale dei relativi costi.

Risposta al quesito 5): dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) richiesto dal sottoscritto via PEC in data 25.11.2019, Protocollo n°60742 del 26.11.2019 e rilasciato in data 19.12.2019, Protocollo n°64603, si evince che il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile oggetto del presente pignoramento, ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Caltagirone in Zona "A2.2 - Tessuti urbani compatti".

Si allega sotto la lettera "H" il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposta al quesito 6): così come correttamente indicato nell'atto di pignoramento, l'immobile è così identificato catastalmente:

- Foglio 87, P.lle graffate 3801 Sub.6 e 3805 Sub.4, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita € 150,55.

Dal sopralluogo effettuato, si evince che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale, in quanto nel locale cantina del piano seminterrato non è riportato il locale bagno; pertanto affinché il fabbricato risulti conforme catastalmente, bisogna presentare una pratica "Docfa" per aggiornamento planimetria catastale.

I costi per la redazione della suddetta pratica, comprensivi dell'onorario del tecnico, sono stimati intorno ai € 250,00.

Risposta al quesito 7): all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 20.04.2018 la parte esecutata era intestataria dell'immobile pignorato; inoltre il Pignoramento copre solo le quote spettanti al debitore.

Risposta al quesito 8): all'esecutato xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, la piena proprietà di quanto oggetto della presente relazione, pervenne in virtù di Atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxx di Caltagirone del 01/07/2009 al n. 709 di Rep., trascritto il giorno 05/06/2009 ai nn.40061/24821 da potere di xxxxxxxxxxxx (Caltagirone 02/09/1976) e xxxxxxxxxxxx (Torino 30/05/1977).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 03/07/2020, nel ventennio antecedente al pignoramento, a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx, sull'immobile oggetto di pignoramento, risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 14.10.2006 - Registro Particolare 18990 Registro Generale 67034, Pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxx, Repertorio 172/103 del 13.10.2006: Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa ANGELOZZI DANIELA
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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



TRASCRIZIONE del 06.07.2009 - Registro Particolare 24821 Registro Generale 40061, Pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx, Repertorio 709/589 del 01.07.2009: Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.

TRASCRIZIONE del 11.05.2018 - Registro Particolare 13640 Registro Generale 18183, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE, Repertorio 376 del 20.04.2018: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si allegano sotto la lettera "I" le ispezioni ipotecarie.

Risposta al quesito 9): per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo, che si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certezza della loro quotazione sul mercato immobiliare locale; più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Si precisa inoltre che nei calcoli di stima si è adottata la superficie commerciale lorda; la superficie commerciale della terrazza verrà computata al 25%.

Superficie lorda appartamento: mq. 118,00

Superficie commerciale appartamento: mq. 118,00

Superficie lorda terrazza: mq. 10

Superficie commerciale terrazza: mq. 2,50

Per un totale (arrotondato per difetto) di mq. 120,00 di superficie commerciale.

Dall'indagine eseguita sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe nella zona ove è ubicato l'immobile pignorato, si ha per il residenziale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa ANGELOZZI DANIELA
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA ELENA - ROMA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPE AMEDEO - MUNICIPIO- UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	320	480	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	450	670	L	1,9	2,8	L

Nel nostro caso specifico, considerate le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, è possibile attribuire un valore medio pari a:

$$(530 + 790) / 2 = \text{€ } 660,00/\text{mq}$$

Inoltre, al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato, sono state effettuate indagini anche presso agenzie immobiliari ed ho eseguito indagini anche nel campo degli immobili analoghi messi all'asta.

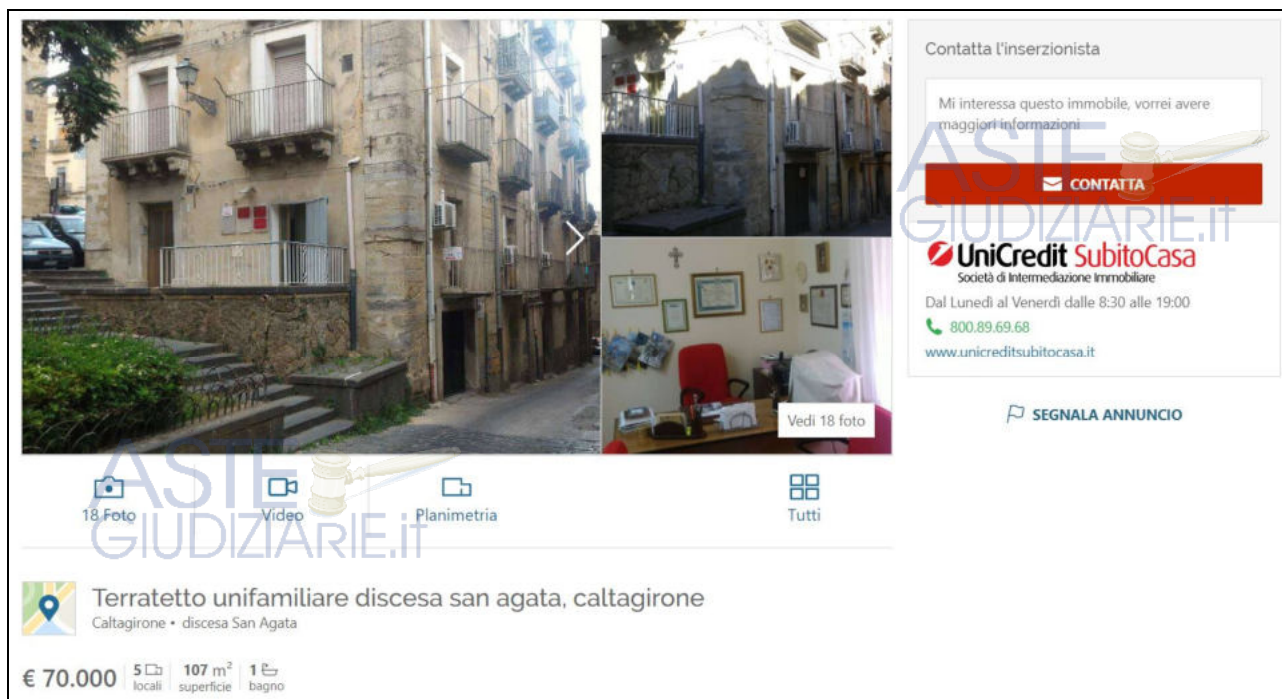
Nel primo caso l'agenzia "Unicredit SubitoCasa" propone un immobile indipendente di mq.107 ad un costo di € 70.000,00 pari a circa € 70.000,00/107 = € 654,00/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa ANGELOZZI DANIELA
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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





Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

UniCredit SubitoCasa
Società di intermediazione immobiliare
Dal Lunedì al Venerdì dalle 8:30 alle 19:00
800.89.69.68
www.unicreditsubitocasa.it

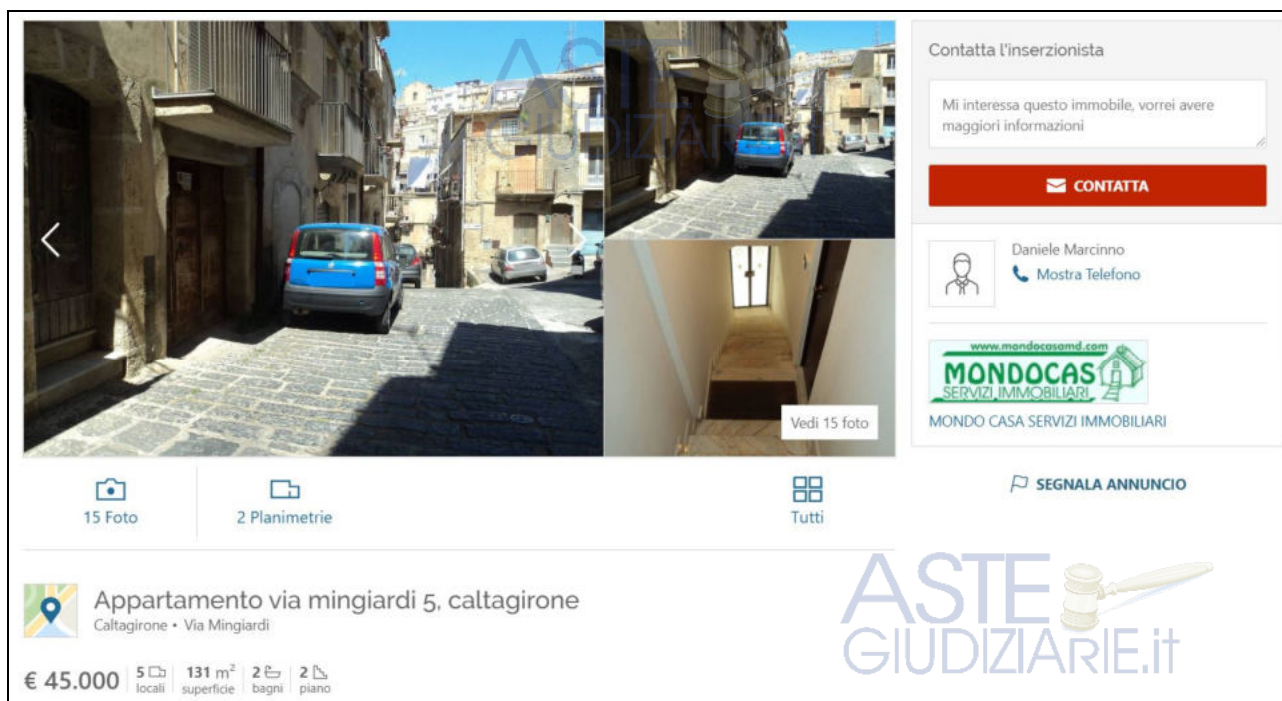
SEGNALA ANNUNCIO

18 Foto Video Planimetria Tutti

Terratetto unifamiliare discesa san agata, caltagirone
Caltagirone • discesa San Agata

€ 70.000 5 locali 107 m² superficie 1 bagno

Nel secondo caso l'agenzia "MondoCasa" propone un appartamento di mq.131 ad un costo di € 45.000,00 pari a circa $\text{€ } 45.000,00 / 131 = \text{€ } 343,00/\text{mq}$



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

CONTATTA

Daniele Marcinno
Mostra Telefono

MONDOCASA
SERVIZI IMMOBILIARI
MONDO CASA SERVIZI IMMOBILIARI

SEGNALA ANNUNCIO

15 Foto 2 Planimetrie Tutti

Appartamento via mingiardi 5, caltagirone
Caltagirone • Via Mingiardi

€ 45.000 5 locali 131 m² superficie 2 bagni 2 piano

Nel terzo caso ho considerato un appartamento analogo messo all'asta nello stesso comune e nella stessa zona dell'immobile oggetto di pignoramento; tale appartamento

sviluppa una superficie mq.94 ad un costo di € 58.025,00 pari a circa € 58.025,00/94 = € 617,00/mq

The screenshot shows a real estate listing on the website Aste Giudiziarie.it. The main header features the website logo and a banner with the text 'Annuncio senza foto. Richiedi le foto all'inserzionista'. Below this, there are navigation links: '2 Planimetrie', 'Tutti', and 'SEGNALA ANNUNCIO'. The listing details include the title 'Appartamento all'asta via giuseppe a borghese, caltagirone', the location 'Caltagirone • VIA GIUSEPPE A. BORGHESE', and the price 'da € 58.025,00'. Additional information includes '4 locali', '14/05/2020 data vendita', and '94 m² superficie'. On the right side, there is a contact section with the text 'Contatta l'inserzionista', a form to request more information, and a 'CONTATTA' button. Below this, there is a section for the 'Delegato' (Avv. Valentina Fraggetta) with contact details and a 'Mostra Telefono' button. At the bottom right, there is a section for 'RETE Aste.it' and 'Aste Giudiziarie Trib. Caltagirone'.

Per quanto sopra esposto, è possibile attribuire un valore al mq. di superficie commerciale lorda pari alla media dei tre valori sopra riportati, ovvero:

$$(\text{€ } 660,00 + \text{€ } 654,00 + \text{€ } 343,00 + \text{€ } 617,00) / 4 = \text{€ } 568,50$$

Pertanto il valore dell'immobile pignorato sarà il seguente:

$$\text{mq. } 120,00 \times \text{€ } 568,50 = \text{€ } 68.220,00 \text{ (EuroSessantottomiladuecentoventi/00)}$$

Il valore dell'immobile pignorato, al netto delle spese da affrontare per la sua "regolarizzazione", sia urbanistica che catastale, pari ad € 2.250,00 sarà il seguente: € 65.970,00

Che, arrotondato per eccesso, risulta pari ad € 66.000,00 (EuroSessantaseimilamila/00)

Risposta al quesito 10): date le caratteristiche dell'immobile, la vendita avverrà in un unico lotto.

Risposta al quesito 11): l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta attualmente libero da cose e persone a seguito di acquisizione del possesso da parte del Custode Giudiziario, Avv. Seminara Mariangela, in data 09/01/2020.

Giudice Dott.ssa ANGELOZZI DANIELA
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito 12): i beni pignorati, alla data di redazione della presente perizia, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito 13): si allegano sotto la lettera "E" la planimetria dell'immobile come da rilievo effettuato e sotto la lettera "L" la documentazione fotografica.

Risposta al quesito 14): si allega sotto la lettera "M" una succinta descrizione del lotto.

Risposta al quesito 15): l'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso ed allegarla sotto la lettera "N".

Risposta al quesito 16): si allega sotto la lettera "O" una versione della Perizia di Stima redatta senza l'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi.

Risposta al quesito 17): si allega sotto la lettera "P" la Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co.c.p.c.



Elenco Allegati:

- Allegato "A": Attestazione Raccomandata A/R inizio operazioni peritali;
- Allegato "B": Verbali di sopralluogo;
- Allegato "C": Visura catastale;
- Allegato "D": Planimetria catastale;
- Allegato "E": Planimetria dell'immobile come da rilievo effettuato;
- Allegato "F": Atto di compravendita;
- Allegato "G": Esito pratica di sanatoria;
- Allegato "H": C.D.U.;
- Allegato "I": Ispezione ipotecaria
- Allegato "L": Documentazione fotografica;
- Allegato "M": Descrizione sintetica del Lotto;
- Allegato "N": A.P.E.;
- Allegato "O": Perizia di stima senza generalità alcuna";
- Allegato "P": Check List
- Allegato "Q": Attestazione invio Raccomandata A/R della perizia ai debitori;
- Allegato "R": Attestazione invio tramite PEC della perizia alla parte creditrice;
- Allegato "S": Estratto di mappa;
- Allegato "T": Certificato storico di residenza;
- Allegato "U": Certificato di stato civile;
- Allegato "V": Estratto di matrimonio.

Caltagirone li, 17 Luglio 2020

Il C.T.U.

Arch. Umberto Dell'Erba



Giudice Dott.ssa ANGELOZZI DANIELA
Perito: Arch. DELL'ERBA UMBERTO

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

