

Studio Tecnico  
Ing. Ignazio Giandinoto  
Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT)  
Mob: +39 333/2719060  
pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 65/14 R.G. Fs.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione Estimativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ignazio Giandinoto  
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone

**INDICE**

1. PREMessa.....2

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA.....4

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....5

4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.....6

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....7

6. CONCLUSIONI.....26

7. APPENDICE - ELENCO ALLEGATI.....27

- Allegato n. 1: Nomina e verbale di conferimento incarico;
- Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluogo e verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Richiesta accesso forzato;
- Allegato n. 4: Richiesta e concessione di proroga;
- Allegato n. 5: Visura, mappa e planimetria catastale;
- Allegato n. 6: Richiesta per certificato di destinazione urbanistica, concessioni edilizie, sanatorie, autorizzazioni edilizie e agibilità;
- Allegato n. 7: Rilievo Fotografico.

DAI  
▪ I  
▪ I  
▪ I  
conf  
▪ C

RIE  
App:  
T-1-  
A/3,

III.  
21.0:  
Gra:  
Calt  
a seg

Ist  
05/0  
prof

▪ c  
anch  
la Re  
▪ c  
▪ c  
sopr  
▪ c  
05/C  
▪



Studio Tecnico Ing. Ignazio Giandinoto

Via Gioberti n. 10 - 95042 Grammichele (CT) - Tel. 333.2719060

Pec: ignazio.giandinoto@ingpec.eu

part. Iva 04815810876

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI**

AL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**DATI:**

- Tribunale di Caltagirone – Esecuzioni Immobiliari.
- Proc. Esecutiva n. 65/2014 R.G. Es.
- Promossa da BARCLAYS BANK PLC – CHURCHILL PLACE 1, LONDRA (MI) nei confronti di [REDACTED] Caltagirone.
- Giudice Relatore: Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola.

**RIFERIMENTI:**

Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Caltagirone (CT), in via Infermeria n. 46, piani T-1-2, Censito al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, al Foglio 87, Particella 2149, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 5, Vani 7.

Ill.mo Dott. M. A. P. Francola, il sottoscritto dott. Ing. Ignazio Giandinoto, nato a Catania il 21.05.1979, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A5491, con studio tecnico sito in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, giorno 19 Febbraio alle ore 11:00, presso il Tribunale di Caltagirone, nominato C.T.U. - Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura sopra menzionata, a seguito di decreto emesso in data 23-12-2014.

**PRESENTA**

Istanza per la liquidazione del proprio compenso ai sensi dell'art. 13, D.M. 30/05/2002 (G.U. 05/08/2002), allo scopo di fornire alla S.V. elementi di informazione utili per la valutazione dell'opera professionale svolta, espone quanto segue:

**PREMESSO**

- che in data 24 del mese di Settembre dell'anno 2015, ha depositato telematicamente e anche tramite copia cartacea di cortesia, presso la cancelleria (Esecuzioni Immobiliari) la Relazione di Consulenza Tecnica relativa al procedimento in oggetto;
- che in data 13-04-2015 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali;
- che in conformità ai quesiti proposti, ha proceduto ai necessari accertamenti e sopralluoghi;
- che per la determinazione dell'onorario si applica l'art. 13, D.M. 30/05/2002 (G.U. 05/08/2002);
- che il valore del compenso Perizia ammonta ad Euro 797,73 (spese escluse).

### TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto C.T.U., chiede venga esaminata la possibilità di liquidare il proprio onorario e le spese sostenute.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### REDAZIONE DELLA PARCELLA

Per il calcolo della parcella si è fatto riferimento a quanto stabilito dall'art. 13, D.M. 30/05/2002 (G.U. 05/08/2002) che prevede quanto segue:

"Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COMPETENZE PERIZIA

ONORARI TABELLARI - Art.13 - Applicazione 1° comma - DM 182/2002

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato.

Valore stimato: € 57.265,14

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	Minimo	Medio	Massimo
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 5.619,45	€ 21,30	€ 31,95	€ 42,59
<b>Totali:</b>	<b>€ 57.265,14</b>	<b>€ 398,87</b>	<b>€ 598,31</b>	<b>€ 797,73</b>

Tariffa selezionata: Massima

Totale onorari: € 797,73

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari tabellari

€ 797,73

CARBU

COSTO

CARE

RACC

RICE

MAR

BOLL

Spese so

Dopo av  
scaglioni,

che la  
(millecent  
IVA al 22

Grammiche

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SPESE

le spese	GIORNO e TRATTA	Km.	COSTO 0,50 cent. al Km.
	13-04-2015 (sopral.) Grammichele- Caltagirone-Grammichele	30	€. 15,00
02 (G.U.)	14-09-2015 (Ufficio Tecnico e uffici vari per ricerche)	30	€. 15,00
per scaglioni	Grammichele- Caltagirone-Grammichele		
	23-09-2015 (Ritiro documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico)	30	€. 15,00
	Grammichele- Caltagirone-Grammichele		
	24-09-2015 (deposito perizia)	30	€. 15,00
	Grammichele- Caltagirone-Grammichele		
	<b>CARBURANTE</b>		<b>Tot. €. 60,00</b>

COSTO SPESE:

- CARBURANTE: €. 60,00.
- RACCOMANDATE A.R.: N. 1 X €. 4,80 = €. 4,80.
- RICERCHE (visure, mappe, planimetrie catastali): €. 10,00;
- MARCHE DA BOLLO: N. 2 X 16,00 = €. 32,00;
- BOLLETTINO PER CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA = €. 51,60.

Spese sostenute Tot. Euro €. 158,40.

Dopo aver stilato la propria consulenza tecnica e aver calcolato l'onorario a percentuale calcolato per scaglioni, è stato individuato il valore medio,

**CHIEDE**

che la S. V. esamini la possibilità di liquidare l'importo totale pari ad €. 1.128,55 (millecentoventottoeurovirgolacinquantacinque), comprensivo di spese come sopra elencate ed IVA al 22%.

Grammichele li, 23/09/2015.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Con osservanza

Dot. Ignazio Giandrotto - Ingegnere



ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 65/14 R.G. Es.

promossa da:

BARCLAYS BANK PLC - Società

nei confronti di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
DOTT. MAURIZIO ANTONIO PASQUALE FRANCOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 19/02/2015, a seguito di decreto emesso in data 23/12/2014, il Giudice titolare del procedimento, Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola, nominava il sottoscritto ing. Ignazio Giandinoto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5491, con studio tecnico in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stesura della relazione di consulenza tecnica e per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. N. 65/14 promossa da BARCLAYS BANK PLC. Veniva assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta. (Allegato I).

Dopo il giuramento, il giudice per l'esecuzione sottoponeva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
3. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale o coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
4. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. accerti l'esatta provenienza dell/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7. accerti se ill/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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;

12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

14. verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario,

*alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

*15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

*16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

*17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

*19. verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da BARCLAYS BANK PLC - Società, con sede principale in Londra, 54 Lombard Street e sede secondaria e Direzione Generale in Milano, via della Moscova 18, e sede secondaria in Roma, via Mercandante n. 32 e la garanzia ipotecaria che grava sull'immobile in esame, trattasi di iscrizione accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, con formalità in data 07.12.2007 ai nn. 80885 di Registro Generale e 21319 di Registro Particolare, ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dal  
pigno

Bc1

1)It  
Foglie

Sull  
sottos

Conse  
quant

in mo  
Son

catast  
pende

immo

3. SV

Lo s

• Av

pres

• D

che

sarel

reca

di ri

che

giac

tren

vici

trasl

Ant

regc

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si è rilevato che il bene soggetto a pignoramento risulta:

Bene oggetto dell'esecuzione:

1) Immobiliare sito nel Comune di Caltagirone, via Infermeria n. 46, piani Terra, primo e secondo, Foglio 87, Part.III 2149, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 5, Vani 7.

Sulla scorta degli atti di pignoramento e della produzione ipocatastale contenuta nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone e la Conservatoria dei RR.II di Catania per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per attualizzare i dati catastali ed i carichi pendenti sugli immobili oggetto del presente procedimento e verificare, in tal modo, se a carico degli immobili in procedura, siano state aperte ulteriori procedure esecutive.

**3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Lo scrivente comunicava alle parti:

▪ Avvocato Migliorisi Claudio Luca (legale della BARCLAYS BANK PLC - Società), domiciliato presso lo studio dell'avv. Bongiaro Aldo, sito a Catania in Corso Italia n. 175;

▪ Debitori [REDACTED]

che in data 13/02/2015, alle ore 14.00 (Allegato n. 2), ove ha sede l'immobile pignorato, si sarebbe dovuto dare inizio alle operazioni peritali. Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U., si recava sul luogo d'appuntamento, Caltagirone via Infermeria n. 46, onde procedere alle operazioni di rito. Dopo aver aspettato, dichiara che non si è presentato nessuno all'appuntamento e constata che l'immobile, ad oggi, risulta essere disabitato, poiché nel portalettere vi sono diversi avvisi di giacenza, compreso quello che riguarda la comunicazione della data di sopralluogo, che dopo trenta giorni è tornata indietro al sottoscritto C.T.U. Inoltre, in sede, il giorno del sopralluogo, una vicina, la Sig.ra dell'immobile accanto, ha comunicato che da più di un anno i Sig.ri si sono trasferiti in Australia, pertanto, il sottoscritto C.T.U., chiede al Giudice Istruttore, il Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola, l'autorizzazione per effettuare l'accesso forzato per procedere regolarmente entro i termini alle operazioni peritali di rito ed alla stesura della relazione di stima ed

in mancata risposta, avrebbe proseguito ad una valutazione esterna del bene immobile, attenendosi alle visure ed alle planimetriche catastali aggiornate richieste, spiegandone ovviamente le motivazioni. Pertanto, non avendo ricevuto alcuna risposta e autorizzazione dal Giudice Istruttore, ha proseguito come sopra espresso, chiedendo ed ottenendo la concessione di una proroga di n. 90 giorni per il completamento ed il deposito della relazione.

#### 4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

Il bene immobile pignorato, sopra evidenziato, è stato valutato mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni similari che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

#### 5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica e di stima immobiliare è stata redatta con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento sopra menzionato, rispondendo ai quesiti disposti dal giudice per l'esecuzione.

5.1 Risposta al quesito 1): "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".

##### DATI CATASTALI:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immo

Fabbrica

Bene Im

Tab. 1

D
Foglio
87

IDENTITÀ

Il bene

territorio

Confini:

La partic

particelle

5.2 Rispo

c.p.c. seq

COMPLI

1 D

ni

5.3 Rispo

regime p

meno co

PROPRIETÀ

Come i

sopra des

MRLCM

GRMLN

L'immobile oggetto di procedura espropriativa è così caratterizzato rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone (Allegato n. 5).

Bene Immobile: Abitazione

Tab. 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DESCRITTIVI			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
87	2149	10	A/3	5	7 vani	Euro 6347
Indirizzo:			Caltagirone (CT) - via Infermeria n. 46, piani T-1-2			

IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

Il bene immobile individuato nella tabella n. 1 del paragrafo 5.1, rappresenta un immobile sito nel territorio comunale di Caltagirone (CT), via Infermeria n. 46.

Confini:

La particella 2149, è confinante nell'insieme con il Vico Vassallo, con la via Infermeria e con le particelle 2148, 5359 e 2151.

5.2 Risposta al quesito 2): "Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei";

COMPLETEZZA:

- 1 Da verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione. Tra gli atti presenti nel fascicolo è infatti presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

5.3 Risposta al quesito 3): "Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti";

PROPRIETÀ:

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle visure catastali richieste, il bene sopra descritto è proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, del [REDACTED]

5.4 Risposta al quesito 4): "Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota".

CORRETTEZZA:

Dai relativi dati presenti nell'Atto di Pignoramento, si rileva che il bene immobile in oggetto è stato pignorato per volere dell'Avv. Claudio Luca Migliorisi del Foro di Milano, con studio in Milano, Piazza Castello n. 2. L'attuale procedura esecutiva è curata e difesa dall'Avv. Aldo Bongiaro, Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Caltagirone responsabile del pignoramento in oggetto, con studio in Catania, Corso Italia n. 175, indirizzo in cui è domiciliato l'Avv. Migliorisi Claudio Luca.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori: i Signori [REDACTED] in regime di comunione dei beni, pertanto vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

5.5 Risposta al quesito 5): "Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".

PROVENIENZA:

Si rileva che il Bene Immobile oggetto del suddetto pignoramento, è di proprietà per 1/2 dei Signori [REDACTED]

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie richieste dal sottoscritto, è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5.6 Risposta al quesito 6): "Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante".

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale agli atti di causa, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva in questione.

5.7  
pro  
ne  
ma  
AC  
E  
risc  
Cor  
cat:  
5.8  
pre  
can  
D  
Ter:  
esis  
can  
n)  
in c  
Gra  
racc  
di I  
Gri  
b)  
Cor  
dei  
e)  
Mo  
stip  
all'a  
Bar  
llen  
C  
sott

5.7 Risposta al quesito 7): "Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

ACCATASTAMENTO:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il bene immobile in questione risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U del Comune di Caltagirone secondo il prospetto riportato al par. 5.1 (Visure, mappe e planimetrie catastali di riferimento relative a giorno 13/04/2015).

5.8 Risposta al quesito 8): "Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento".

Dalla documentazione allegata agli atti, riscontrata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, per l'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, esistono le seguenti formalità: note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, che dovranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento:

- a) In data 30.11.2007, la Barclays Bank PLC stipula un contratto di mutuo ipotecario - Iscrizione in data 03.01.2008 - CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO a rogito del Notaio Dott. Andrea Grasso, Notaio in Adrano (CT), iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Catania, Rep. n. 3898, raccolta n. 2624, munito in formula esecutiva in data 03.01.2008, con cui è stata concessa la somma di Euro 120.000,00 a favore dei Signori [redacted] e [redacted] entrambi ivi residenti, alla via infermeria n. 46.
- b) Iscrizione in data 07.12.2007 - Credito assistito da garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Comune di Caltagirone (CT), alla via Infermeria n. 46, mediante iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, ai nn. 80885 di Registro Generale e 21319 di Registro Particolare.
- c) Iscrizione in data 14.01.2014, notifica dell'ATTO DI PRECETTO - Si precisa che i Signori Morales Carmelo e Grimaldo Ilenia non rispettano l'accordo preso con la Banca Barclays Bank PLC stipulato in data 13.05.2013 per il rientro della propria esposizione debitoria, in quanto, rispetto all'ammontare pari ad Euro 120.000,00, effettuano un solo bonifico di Euro 350,00 a favore della Banca, in data 10.06.2013. Pertanto, la Barclays Bank comunica ai Signori [redacted] la decadenza dell'accordo e intima il pagamento di quanto dovuto.

Oltre alla documentazione relativa all'Ispezione Ipotecaria, non esistono, per quanto accertato dal sottoscritto, altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene pignorato.

5.9 Risposta al quesito 9): "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione d'uso dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Caltagirone a seguito di regolare richiesta del sottoscritto C.T.U., presentata in data 14.09.2015, prot. n. 36401, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, 21.09.2015 riportato in allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 6).

Il bene immobile (abitazione) oggetto di studio, individuato nella tabella 1 del paragrafo 5.1, ricade in Zona "A2.2" - Tessuti Urbani dei Comparti.

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che tali zone comprendono il sito della struttura urbana del centro storico in cui ricadono edifici di particolare valore ambientale. Sono consentiti gli interventi previsti per la zona A1, zona che comprende gli immobili o complessi edilizi di interesse storico e monumentale, ove sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 (per approfondimenti vedi P.R.G. del Comune di Caltagirone).

5.10 Risposta al quesito 10): "Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice";

Il bene immobile individuato nella tabella n. 1 del paragrafo 5.1, rappresenta un appartamento

Per civile abitazione composto da tre vani più accessori a primo piano, con soprastante vano adibito a ripostiglio e relativa area libera a secondo piano e con annesso altresì vano ingresso a piano terra, in tutta la sua consistenza, con ogni diritto e pertinenza, confinante nell'insieme con Vicolo Vassallo, con via Infermeria, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

In catasto, detta unità familiare, risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Caltagirone, foglio 87 particella 2149, Sub. 10, via Infermeria n. 46, piano T-1-2, categoria A/3, classe 5, vani 7, rendita catastale Euro 278,37.

5.11

(inc

pigi

pigi

ider

Pinc

que

la st

COF

I c

ogge

In

Caltr

Tu

quell

Qu

nella

I ri

prop

Infer

I d

quell

5.12

mat

sana

obla

indie

prec

Da

di ac

tabel

edili:

ificato d  
banistico  
ata in dat  
1.09.2015  
5.1, ricad

5.11 Risposta al quesito 11): "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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";

sito dell  
tale. Sono  
lessi ediliz

CONFORMITÀ

I dati relativi al bene immobile in oggetto, indicato in pignoramento, identificano l'immobile oggetto del summenzionato studio.

nessi ediliz  
, b), c), d  
omune d

In questa sede si vogliono confermare i dati catastali di tale bene, iscritto al N.C.T' del Comune di Caltagirone, secondo il prospetto già indicato nella tabella 1 del paragrafo 5.1

Tutte le altre informazioni e descrizioni relative al bene immobile pignorato, sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento evidenziato, pertanto non vi sono difformità.

pignorato  
, interno

Quindi i dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla Banca BARCLAYS BANK PLC e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.

i catastal  
e comuni  
opponibili  
o egli per

I riscontri effettuati dal sottoscritto, hanno accertato che il pignoramento ha interessato il bene di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] (coniugi), residenti a Caltagirone in via Infermeria n. 46, proprietari in regime di comunione dei beni, dell'immobile in oggetto.

I dati relativi ai beni, riportati nel medesimo atto di pignoramento, corrispondono esattamente a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

mento  
tante vano  
sso a piano  
: con Vice  
, foglio 87  
i 7, rendit

5.12 Risposta al quesito 12): "Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie".

Da un'analisi accurata, effettuata solo all'esterno del fabbricato, (considerata la mancata possibilità di accesso) e alle planimetrie catastali in allegato, si rileva che il bene immobile individuato nella tabella 1 del paragrafo 5.1, non presenta difformità, non si rilevano pertanto variazioni urbanistico-edilizie.

Per ulteriori ricerche ed approfondimenti, il C.T.U., ha presentato in data 14.09.2015, una richiesta di accesso agli atti, Prot. 36401, in cui richiede una copia di eventuali concessioni e/o autorizzazioni edilizie esistenti.

Il comune di Caltagirone, a seguito di regolare richiesta, tramite lettera datata 23.09.2015, Prot. 37973, risponde e comunica che in riferimento alla richiesta presentata dal C.T.U., da ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone, in riferimento al fabbricato in oggetto, di via Infermeria n. 46, a nome dei Sig.ri coniugi [REDACTED] (proprietari dell'immobile), non risulta alcuna Concessione Edilizia e/o Sanatoria e/o Autorizzazione, né Certificato di Agibilità. (Allegato n. 7).

5.13 Risposta al quesito 13): "accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio";

Alla data del sopralluogo 13.04.2015 è stato verificato che il bene pignorato, risultava essere disabitato. Pertanto, ad oggi, il bene immobile in oggetto, non è occupato dal debitore.

5.14 Risposta al quesito 14): "Verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";

Il bene immobile in argomento è stato pignorato per intero, pertanto non è divisibile in natura.

5.15 Risposta al quesito 15): "Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...)".

L'appartamento oggetto di studio, fa parte di un palazzetto di tipo economico, sito nel centro storico del Comune di Caltagirone, via Infermeria n. 46.

Si compone di numero tre piani: piano terra - ingresso mq. 12,80; piano primo - tre vani più accessori mq. 145; piano secondo - un vano unico mq. 67,40, per una superficie totale pari a mq. 225,20.

Da un'accurata diagnosi visiva concentrata solo all'esterno dell'immobile, considerata la mancata accessibilità, si evince che il bene oggetto di studio, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

5.16 Risposta al quesito 16): "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione di dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Al fine di risalire al valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per ottenere un'obiettiva valutazione e un valore prossimo a quello del mercato locale dell'immobile, sopra riportato, si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima diversi, assumendo la media dei due valori trovati come risultato attendibile: Stima analitica e stima sintetica o per valore di mercato. Si precisa che nei calcoli di stima si è adottata la superficie lorda poiché i valori espressi dall'OMI si riferiscono alla superficie lorda.

È stata considerato il DPR n.138 del 1998 per la determinazione della superficie catastale e delle pertinenze e precisamente:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
5. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Residenziale e promiscui), la superficie catastale è data dalla somma:
  - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

- Provincia: CATANIA
- Comune: CALTAGIRONE
- Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABBRUZZI - REGINA ELENA - ROMA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPI 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	600	900	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	550	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	420	620	L	1,7	2,5	L

STIMA ANALITICA

Si attribuisce un valore minimo locativo, individuato nella Tab. OMI, pari ad € 1.5 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda = 225,2 mq.

225,2 mq. x € 1.5 = € 337,8 Reddito lordo mensile

Detraendo le spese di gestione del 25% dal reddito lordo si ha:

€ 337,8 - 25% = € 84,45 Reddito netto mensile;

€ 84,45 x 12 = € 1.013,4 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 3,5 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€ 1.013,4/0,035 = € 28.954,2857.

STIMA SPECIFICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore minimo di €. 380,00 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 225,2 x €. 380,00 = €. 85.576,00,

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova facendo la media tra i due valori trovati dai due metodi di stima adottati:

= €. 57.265,1429.

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato in esame un valore venale di €. 57.265,1429 (cinquantasettemiladuecentosessantacinquevirgolaquattordiciventinove).

5.17 Risposta al quesito 17): "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice".

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, considerata la tipologia del bene immobile stimato, sia opportuna la vendita in un unico lotto.

Il Piano di vendita proposto è pertanto il seguente:

PIANO DI VENDITA

- Immobile sito nel Comune di Caltagirone, via Infermeria n. 46, piani Terra, primo e secondo, Foglio 87, Part.lla 2149, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 5, Vani 7.

Tot. €. 57.265,1429

5.18 Risposta al quesito 18): "allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati".

L'Allegato n. 7 riporta il rilievo fotografico del bene immobile pignorato. Le immagini sono relative solo ai prospetti esterni, considerato che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, neanche tramite accesso forzato, poiché nella richiesta di autorizzazione all'accesso forzato, presentata al Giudice Istruttore, Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola, il sottoscritto C.T.U., in caso di mancata risposta ha espresso che avrebbe ugualmente esteso la perizia, poiché la documentazione ipocatastale reperita, le immagini fotografiche esterne, effettuate all'immobile e la

documentazione presente nel fascicolo depositato al Tribunale di Caltagirone, è stata soddisfacente per poter stilare la perizia ed espletare in maniera corretta ed esaustiva il mandato ricevuto.

L'Allegato n. 5 riporta invece la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa inerente la particella 2149 che individua l'immobile oggetto di perizia.

**5.19. Risposta al quesito 19):** "verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione".

Il bene pignorato è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica.

Si attesta che allo stato attuale non è provvisto della relativa certificazione energetica.

## 6. CONCLUSIONI

Si precisa che per la valutazione del valore finale dell'immobile individuato al Catasto del Comune di Caltagirone in via Infermeria n. 46, piani Terra, primo e secondo, Foglio 87, Part.IIIa 2149, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 5, Vani 7, sono state considerate: le caratteristiche e la tipologia abitativa, il valore di mercato attuale, la crisi economica e di conseguenza la mancata richiesta di acquisto, pertanto sono stati utilizzati i valori locativi e di mercato minori, già individuati nella tabella OMI presente al paragrafo 5.16.

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.F., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte.

Il Valore Totale del bene immobile pignorato esaminato ammonta ad

€. 57.265,1429

Grammichele, li 20 Settembre 2015.

Dot. *Genaro Gialdinoto* Ingegnere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. APPENDICE

### *Elenco Allegati*

- Allegato n. 1: Nomina e verbale di conferimento incarico;
- Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluogo e verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Richiesta accesso forzato;
- Allegato n. 4: Richiesta e concessione di proroga;
- Allegato n. 5: Visura, mappa e planimetria catastale;
- Allegato n. 6: Richiesta per certificato di destinazione urbanistica, concessioni edilizie, sanatorie, autorizzazioni edilizie e agibilità;
- Allegato n. 7: Rilievo Fotografico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it