



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. rg. 74/2023

Creditore: Buonconsiglio 4 s.r.l.

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. Dott. Arch. Angelo Avellino

Custode Giudiziario Dott. Avv. Cristina Graziano



INDICE

PREMESSA pag. 3

IL SOPRALLUOGO pag. 10

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE pag. 11

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE pag. 15

CONCLUSIONI pag. 20

ELENCO ALLEGATI pag. 21



PREMESSA

In data 29 Luglio 2024 il sottoscritto Dott. Arch. Angelo Avellino, a seguito di nomina derivante da udienza del 11 Luglio 2024, accettava l'incarico del Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro ad espletare le funzioni di CTU nella causa indicata in epigrafe depositando per via telematica, negli uffici della cancelleria delle esecuzioni, l'atto di giuramento.

In particolare il Giudice chiede al sottoscritto:

- *in primo luogo di procedere al controllo, di concerto con il custode, della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del

rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Laddove l'esperto non possa procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta dal creditore, l'esperto lo segnalerà tempestivamente al giudice indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 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 specifichi 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.*

IL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, successivamente l'aver visionato il fascicolo del procedimento in oggetto e l'aver provveduto a reperire mappe e visure catastali dei beni pignorati, ha concordato con il custode giudiziario, avv. Cristina Graziano, e per mezzo di questi anche con il debitore esecutato, la data del sopralluogo da effettuarsi il 14 Settembre 2024 alle ore 10.30.



FOTO 1 SATELLITE DA GOOGLE EARTH

In data e ora previsti l'accesso al bene immobile è stato regolarmente consentito dalla signora [REDACTED], assistita dal proprio legale l'avv. Emanuele Vento, e hanno avuto luogo le operazioni di rilievo metrico, fotografico e di tutto quanto è stato necessario al fine di valutare lo stato di fatto dell'immobile. Il sottoscritto c.t.u. ha redatto un breve verbale (v. Allegato n.1 "Verbale di sopralluogo") che è stato sottoscritto dai presenti. Successivamente, tramite posta elettronica certificata, è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali e l'avvenuto sopralluogo, tramite l'Avv. Sonia Re, al rappresentante legale del Creditore Avv. Luigi Giulio Richard.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (Quesito 2)

L'immobile oggetto di questa perizia è un appartamento ubicato in atti in Via Tenente Cataldo n.36, Edificio E, Scala A, a Caltagirone (CT) (v. Foto 1, 2 e 3).



FOTO 2



FOTO 3

E' regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 139, Particella 123, Subalterno 5 (Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6, Sup. Cat. Totale 116 m², Sup. Cat. Coperta 110 m², R.C. € 433,82) (v. Allegati n.3 e n.4 "Mappa Catastale Immobile" e "Visura storica Immobile").

Si tratta di un appartamento ad uso abitativo collocato al primo piano di una palazzina di abbastanza recente costruzione e sviluppato su unico livello. La palazzina, assieme ad un'altra costruzione simile, si trova all'interno di un'ampia corte comune recintata alla quale si accede, da 2 lati opposti, dalla strada denominata via Tenente Cataldo. Dal cortile si raggiungono gli ingressi principali delle abitazioni, gli accessi ai box interrati e, vi sono, nella stessa area, vari posti auto riservati ai condomini (v. Foto 1, 2, 3, 4 e 5). La palazzina A, ha un'altezza totale di circa 18.00 m, una larghezza di 24.00 m circa ed una lunghezza intorno ai 46.00 m.



FOTO 4



FOTO 5

Attraverso il rilievo metrico eseguito si è restituita in scala la pianta dell'immobile (v. Allegato n.7 "Stato di fatto Immobile"). La superficie calpestabile dell'abitazione è di mq 91,60, l'altezza di interpiano è 2,75 m.

Dal soggiorno, tramite 2 porte-finestre si esce su un grande balcone, la cui superficie è di mq 11,00, che corre per gran parte del lato a sud-est dell'appartamento affacciandosi sul cortile. Sul fronte nord-ovest dalla cucina si esce su un balcone, adesso chiuso a veranda, della superficie di mq 8.30; questo spazio si affaccia su una delle 2 strade di accesso al cortile (v. Foto 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10 e 11). Le 2 camere da letto ed i 2 bagni sono finestrati mentre ripostiglio, ingresso e corridoio non godono di luce naturale (v. Foto 2, 3, 13, 14, 16 e 17).

FOTO 6FOTO 7FOTO 8FOTO 9FOTO 10FOTO 11

E' un fabbricato in buone condizioni strutturali che ha origine tra gli anni 1987 e 1990 (v. Allegato n.9 "Atto di acquisto Immobile"). La struttura è in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, presumibilmente tipo "poroton". I tramezzi interni sono anch'essi in laterizio e malta. I solai sono quasi certamente in cemento armato e laterizi come la copertura della palazzina che è ricoperta da tegole ed è a 2 falde tipo "a padiglione". La scala che collega i piani è in cemento armato rivestita in granito grigio.

La facciata esterna è in discreto stato con finitura di colore a zone alternate tra il bianco e il verde chiaro mentre alcune parti, cornicioni e parapetti, sono lasciate in cemento a vista. I ballatoi e le ringhiere si presentano in buono stato, queste ultime sono tinteggiate colore bianco. Gli infissi esterni, veranda compresa, sono in alluminio, di profilo normale, color bianco e con vetro camera (v. Foto 2, 3, 6, 7, 9, 10, 14 e 16).

Tutte le finiture interne si presentano in buonissimo stato. Le porte interne, a battente, sono in legno tamburate lisce color ciliegio mentre il portoncino d'ingresso, a 1 anta, è blindato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica industriale, di formato quadrato e di tonalità scura tra il beige ed il marrone. Nei servizi invece, i pavimenti sono sempre in ceramica industriale ma con piastrelle di formati piccoli (20x20) con colori che variano dal grigio al verde acqua (v. Foto 6, 7, 9, 11-17). Tutti

i soffitti e le pareti di cucina e bagni sono tinteggiati di bianco con idropittura lavabile. Le pareti degli altri ambienti, sempre trattati con idropittura, hanno colori che variano dal bianco crema (soggiorno e corridoio), al rosa antico (camera da letto) e all'arancio (camera da letto) (v. Foto 6, 7, 11-17). Il bagno (doppio servizio), che ha il rivestimento in ceramica industriale di tonalità bianca, ha la doccia ma non ha il bidet. L'altro bagno, che è dotato di tutti i sanitari e di una vasca, ha le pareti rivestite in piastrelle e decori con tonalità variabili dal bianco al verde acqua (v. Foto 14 e 17). Entrambi i servizi igienici si trovano in buono stato anche per sanitari e rubinetteria.

FOTO 12FOTO 13FOTO 14FOTO 15FOTO 16FOTO 17

Vi è un impianto di gas per uso domestico e uno per riscaldamento tramite caldaia con termosifoni in alluminio. Quest'ultimo attualmente non è attivo e gli ambienti sono riscaldati dai condizionatori / pompe di calore presenti quasi ovunque. L'acqua proviene da cisterna condominiale, collocata nel cortile e alimentata dalla condotta pubblica. Gli impianti presenti pare che non risultino provvisti di certificazione di conformità, quello elettrico è comunque dotato di interruttore magneto-termico differenziale "salvavita".

Le immagini più significative di questo immobile sono parte integrante di questa relazione, tutte quante invece sono inserite nell' Allegato n.13 "Documentazione fotografica Immobile".

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Si precisa intanto che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del bene pignorato. Il sottoscritto ha comunque provveduto a reperire la visura storica dell' immobile (v. Allegati n.4 "Visura storica Immobile") e l'ispezione ipotecaria (v. Allegato n.8 "Ispezione ipotecaria Immobile") che, oltre a riferire di recenti variazioni catastali, riferiscono dei passaggi di proprietà e delle formalità antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutata, e, siccome coniugata, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio").

1. Dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2024 (v. Allegato n.4 "Visura Storica Immobile") il cespite pignorato risulta essere:

- *Abitazione sita a Caltagirone (CT) in via Tenente Giuseppe Cataldo sn. Scala A Piano 1, N.C.E.U. Sezione Fabbricati, Foglio 139, Particella 123, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 5, Vani 6, Superficie Catastale Totale 116 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 110 m², Rendita Euro 433,82.*

I confini dell'alloggio sono: a Nord-Est con il cortile condominiale, a Nord-Ovest con strada di accesso al cortile, a Sud-Est ed a Sud-Ovest con immobili di altre ditte.

2. La cessione di questo immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 rientra fra quelle non soggette ad I.V.A. (numero 8-bis). L'immobile è ampiamente descritto nel paragrafo DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE a pag. 11.

3. Il titolo edilizio che dà origine a questa costruzione è la concessione edilizia n. 150 datata 15/11/1986 e poi con variante n. 117 del 13/0/1989. Riguarda l'approvazione del progetto di costruzione del complesso edilizio denominato "Aurora" come si evince dall'atto di acquisto (v. Allegato n.9 "Atto di acquisto

Immobile"). Il nostro immobile, e di conseguenza tutto il complesso edilizio in questione, è stato costruito pertanto in data successiva a quella del titolo stesso e quindi tra il 1987 e il 1990.

4. L'immobile oggi presenta difformità rispetto al titolo edilizio originario ma queste sono state regolarizzate dalla proprietaria, che ha fornito ricevuta (v. Allegato n.10 "Attestazione comunicazione opere interne"), in data 10/07/2003 con istanza presentata al Comune di Caltagirone per esecuzione di opere interne e chiusura veranda ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, e, nonostante la ricerca all'Ufficio tecnico di questo documento, come anche della concessione edilizia di origine dell'immobile, per verificarne i disegni contenuti, non ha prodotto risultati (v. Allegato n.11 "RICHIESTA ACCESSO ATTI U.T.C E RISPOSTA"), è verosimile considerare che i lavori eseguiti, veranda compresa, siano conformi ai disegni presentati nell'ultima pratica edilizia e quindi comunque regolarizzati.

5. Per conoscere la destinazione urbanistica lo scrivente ha ottenuto dall' U.T.C. il certificato relativo (v. Allegato n.12 "Certificato di destinazione urbanistica"). Da questi si evince che il fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, ricade in zona B2 "Aree sature di recente edificazione".

6. Oggi l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 139, Particella 123, Subalterno 5.

L'unità immobiliare ha origine catastalmente il 23/02/1990 (v. Allegati n.4 "Visura storica Immobile" e n.5 "Planimetria Catastale Immobile") e nello stato in cui si trova oggi, con le difformità al titolo edilizio originario, poi regolarizzate come esposto al punto 4, non è regolarmente accatastato. Bisognerà presentare, a cura di un tecnico abilitato, una pratica Docfa al Catasto per aggiornare la relativa planimetria in atti. Il costo di quest'operazione va considerata in € 600,00 circa.

7. L'immobile, all'atto della notifica del pignoramento ed a tutt'oggi, risulta essere regolarmente intestato ad [REDACTED], nata a Caltagirone (CT) il 1 Marzo del 1962, titolare del diritto di proprietà per 1000/1000. Il bene, è stato acquisito dalla debitrice eseguita con regolare atto (v. Allegato n.9 "Atto di acquisto Immobile") (v. Allegato n.4 "Visura Storica Immobile"). Essa, fin dalla data del

rogito, risultava essere coniugata e in regime di separazione dei beni con [REDACTED], nato a Caltagirone il 30 Giugno 1959 (v. Allegato n.2 "Atto di matrimonio"). Essendo la debitrice unica proprietaria dell'immobile, e la natura dello stesso è tale da non risultare facilmente divisibile, è assolutamente da escludere un eventuale frazionamento.

8. Il bene proviene all'esecutata da atto del 26 Marzo dell'anno 1991 rogato dal dottor Gaetano Cammarata notaio in Caltagirone (v. Allegato n.9 "Atto di acquisto Immobile").

E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (v. Allegato n.6 "Ispezione ipotecaria Immobile").

Dallo studio degli atti non è emersa sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. L'immobile, facendo parte di un condominio costituito, ha oneri di natura condominiale come meglio descritto al punto 11.

9. Il metodo di stima applicato, allo scopo di determinare il più corrispondente possibile valore di mercato di quest'immobile, è la stima sintetico-comparativa. Con tale metodo si perviene al più probabile valore del bene attraverso una comparazione con fabbricati simili di cui si conoscono già i recenti prezzi di mercato, ed in base a parametri noti, quali, ad esempio, il canone di affitto, la superficie, i vani ecc.

In questa stima procederemo partendo dal calcolo della superficie commerciale del nostro immobile. La norma UNI 10750 riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale": *"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di*

cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). 3 Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - 25% dei balconi e terrazze scoperti; - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); - 35% dei patii e porticati; - 60% delle verande; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini...".

La superficie calpestabile dell'alloggio è 91,60 mq, a questa aggiungiamo ponderandole, la superficie delle pareti interne, 4,65 mq, quella dei muri perimetrali e portanti calcolati in 14,20 mq, ed infine l'area del ballatoio e della veranda per 19,30 mq. Avremo così:

$$91,60 + 4,65 + 50\% \times 14,20 + 25\% \times 19,30 = \text{mq } 108,18 \text{ (Superficie commerciale alloggio dell'immobile).}$$

Per quanto finora delineatosi e solo dopo aver svolto un'attenta indagine di mercato consultando alcuni operatori immobiliari, nonché tenendo conto dei dati riportati nel sito dell'agenzia del territorio (v. Allegato n.8 "Osservatorio immobiliare"), delle particolari caratteristiche dell'immobile e della zona, ben servita e con edifici pubblici quali scuole, chiese, campi di calcio e piscina nelle vicinanze, si è dedotto che nella zona il *Valore di mercato unitario* di beni simili è di circa € 1000,00 al mq.

Moltiplicando la Superficie commerciale dell'alloggio per il Valore di mercato unitario si avrà:

$$\underline{108,18 \times 1000,00 = \text{€ } 108.180,00 \text{ (Valore dell'alloggio dell'immobile)}}$$

Considerando anche la presenza di un vasto cortile comune con accesso riservato e possibilità di parcheggio auto e/o moto il cui Valore di mercato unitario viene stabilito a forfait:

$$\underline{\text{€ } 3.000,00 \text{ (Valore quota cortile)}}$$

Al fine di calcolare il valore del lotto per l'eventuale vendita giudiziaria i valori di alloggio e quota cortile vanno sommati e poi va sottratto il costo delle variazioni catastali (v. punto n.6).

Avremo pertanto:

$$\underline{108.180,00 + 3.000,00 = \text{€ } 111.180,00 \text{ (Valore complessivo dell'immobile)}}$$

$$111.180,00 - 600,00 = \text{€ } \mathbf{110.580,00 \text{ (Valore del lotto)}}$$

10. La natura del bene e la situazione fin qui descritta porta alla formazione di un lotto unico equivalente alla totalità dell'immobile.

11. L'immobile è regolarmente abitato dall'esecutata e dalla propria famiglia. Come anche riferito in risposta al quesito 8 non vi sono vincoli ed oneri particolari gravanti sul bene. Non è gravato da censo, livello o uso civico.

Vi sono spese condominiali che attualmente consistono in rate bimestrali da € 63,00. Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio è emerso che, fino al 31 Dicembre 2024, senza considerare possibili conguagli, risultano non versate al condominio rate ordinarie per un totale di € 828,47.

12. Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. La planimetria dello stato di fatto è allegata alla presente (v. Allegato n.7 "Stato di fatto pianta Immobile"). Le foto più significative sono parte integrante di questa perizia e sono collocate per lo più nel paragrafo DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, mentre la totalità delle immagini realizzate si trovano in un apposito file allegato (v. Allegato n.13 "Documentazione fotografica Immobile").

14. Abitazione di tipo civile al primo piano in via Tenente Giuseppe Cataldo n.36, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 139, Particella 123, Sub. 5. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di 91,60 mq con veranda di 8,60 mq. Si tratta di un immobile facente parte di una palazzina a 5 piani fuori terra edificata alla fine degli anni '80. Versa in ottimo stato di conservazione ed è attualmente occupato dalla famiglia della debitrice esecutata. Il valore del lotto al netto delle spese di aggiornamento catastale è di € 110.580,00.

15. Ai sensi della Legge n. 90/2013 è obbligatoria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in tutti i trasferimenti di immobili sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, escludendo magazzini, box, depositi etc. Non essendo disponibile il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione aggiungendo quest'ultimo in allegato alla presente relazione (v. Allegato n.14 "Attestato di Prestazione Energetica").

16. In conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008) è stata allegata una versione di questa

perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (v. Allegato n.15 "Perizia Privacy").

17. E' stata redatta, di concerto con il custode, la check list dei principali controlli effettuati di cui all'art.567 c.p.c. con l'apposito modello (v. Allegato n.16 "Modello Riepilogativo Sintetico").

CONCLUSIONI

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di avere evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli, e nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Caltagirone 31 Gennaio 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Angelo Avellino

ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo Immobile
2. Atto di matrimonio
3. Mappa Catastale Immobile
4. Visura storica Immobile
5. Planimetria Catastale Immobile
6. Ispezione ipotecaria Immobile
7. Stato di fatto pianta Immobile
8. Osservatorio immobiliare Immobile
9. Atto di acquisto Immobile
10. Attestazione comunicazione opere interne
11. Richiesta accesso agli atti U.T.C. e risposta
12. Certificato di destinazione urbanistica Immobile
13. Documentazione Fotografica Immobile
14. Attestato di prestazione energetica Immobile
15. Perizia Privacy
16. Modello riepilogativo sintetico Immobile