

Dott. Ing. Glene Sanalidro

Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 88/18

Giudice: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO



CTU nominato in data 13/12/2019

Caltagirone, li 08/04/2021

Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalidro



Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 88/18 **RELAZIONE DI STIMA**

pag 1 di 31



INDICE

RELAZIONE DI STIMA.....	3
PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	10
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	10
Controlli preliminari A e B.....	10
Controllo preliminare C	11
QUESITO N. 1.....	12
QUESITO N. 2.....	13
QUESITO N. 3.....	19
QUESITO N. 4.....	20
QUESITO N. 5.....	20
QUESITO N. 6.....	21
QUESITO N. 7.....	22
QUESITO N. 8.....	22
QUESITO N. 9.....	23
QUESITO N. 10.....	28
QUESITO N. 11.....	28
QUESITO N. 12.....	28
QUESITO N. 13.....	29
QUESITO N. 14.....	29
QUESITO N. 15.....	29
QUESITO N. 16.....	29
QUESITO N. 17.....	30
CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI.....	31



RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

In data 13/12/2019 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 88/18**, nominava quale ESPERTO STIMATORE la sottoscritta dott. ing. Glene Sanalidro e le conferiva incarico di stima sottoponendo i seguenti quesiti:

Controllo della completezza della documentazione:

- A. *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- 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.

- B.** *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.

- C.** *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 del 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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.

A causa del ritardato pagamento dell'acconto, il G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 31/10/2020, oltre ad una proroga di giorni 40, entro cui la sottoscritta si impegnava ad assolvere

al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere convocato le parti per mezzo di posta certificata e raccomandata A/R, la sottoscritta CTU ha tentato un sopralluogo in data 29/10/2020 al fine di ispezionare l'immobile oggetto della procedura di che trattasi senza che alcuno si sia presentato. Il verbale viene riportato in Allegato 2.

Vista l'irreperibilità del debitore esecutato, la sottoscritta ha richiesto l'accesso forzoso presso l'immobile pignorato e, ottenuto dal G.E. l'ausilio della forza pubblica, in data 18 Marzo 2021 la sottoscritta CTU ha effettuato un accurato sopralluogo presso l'alloggio sito a Caltagirone in via Gornalunga n. 2, alla presenza dell'Isp. Sup. di Polizia S.R. e del debitore esecutato che ha consentito l'accesso e la completa ispezione dei luoghi.

In tale occasione la sottoscritta ha provveduto a redigere un'apposito verbale che si allega alla presente relazione di stima (Allegato 3).

La sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e la planimetria e mappa catastali aggiornate, la documentazione presente in atti e gli elaborati tecnici in precedenza acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone.

La sottoscritta ha effettuato le necessarie visure catastali ed a ha esaminato la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per avere un quadro completo delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Controlli preliminari A e B

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o in idonei.



In particolare, l'esperto deve precisare:

- 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.

[...]

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.

Come verificabile esaminando la documentazione presente in atti, il creditore procedente ha prodotto una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/1998 redatta in data 09/08/2018 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

La detta relazione notarile riporta i dati catastali attuali dell'immobile pignorato nonché le variazioni intervenute dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Controllo preliminare C

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. [...]

Poiché non depositati, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di stato



civile oltre che il certificato di matrimonio dell'esecutato che risulta coniugato dal 27/02/1975 ed in regime di separazione dei beni giusta atto del 04/05/2010 rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso; i certificati anzidetti vengono allegati alla presente relazione (Allegato 14).



QUESITO N. 1

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dall'esame degli atti, il bene pignorato consiste in un alloggio per civile abitazione come di seguito riportato:

Abitazione di tipo economico in Caltagirone (CT), via Gornalunga n. 2, già via Cappuccini Vecchi n. 22A, piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 108, part. 1670, sub 8, categoria A/3, classe 8, consistenza catastale vani 4, superficie catastale totale mq 86, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 79, superficie calpestabile mq 66 circa, Rendita catastale Euro 258,23, confinante ad est con vano scala e con alloggio di proprietà M.C.-V.A.



Figura 1 - Vista satellitare





Figura 2



Figura 3

Abitazione di tipo economico, via Gornalunga, 2 , piano primo - vista dalla via Gornalunga e retro-prospetto

QUESITO N. 2

provveda l'esperto 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.

Il bene pignorato è un alloggio per **civile abitazione** posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con strutture in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a tetto a due falde inclinate. Da quanto potuto appurare dalla scrivente, l'intero fabbricato risultava già in corso di costruzione nell'anno 1987 ed è stato legittimato con le Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 83/1997 e n. 294/1999 (variante). Ai fini dell'imponibilità IVA, esso rientra nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA** per i fabbricati ad uso abitativo né la vendita verrà effettuata dall'impresa costruttrice o di ripristino entro i 5 anni dalla conclusione dei lavori.

Descrizione del bene:

Abitazione di tipo economico in Caltagirone (CT), via Gornalunga n. 2, già via Cappuccini Vecchi n. 22A, **piano primo**, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 108, part. 1670, sub 8**, categoria **A/3**, classe 8, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 86**, superficie catastale totale escluse aree scoperte balconi mq 79, **Rendita catastale Euro 258,23**, **superficie calpestabile mq 66 circa oltre mq 25 circa di ballatoi**, confinante ad est con vano scala e con alloggio di proprietà M.C.-V.A.

Non sono distinti catastalmente né sono noti alla scrivente millesimi di parti comuni. Sarebbe opportuno che almeno il vano scala, che è di fatto parte comune ad altri alloggi venisse distinto catastalmente.

L'appartamento in oggetto, che occupa circa la metà del piano primo dell'intero fabbricato, con tre affacci a nord, est e sud, si compone di un ingresso-disimpegno aperto su di un vano dotato di finestra con affaccio su lato nord, una cucina con esposizione a sud e con porta-finestra su ballatoio prospiciente la via Gornalunga, un ulteriore vano dotato di porta-finestra su ballatoio con esposizione a nord, wc dotato di finestra sul prospetto laterale est e ripostiglio cieco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO

H=mt.2,90

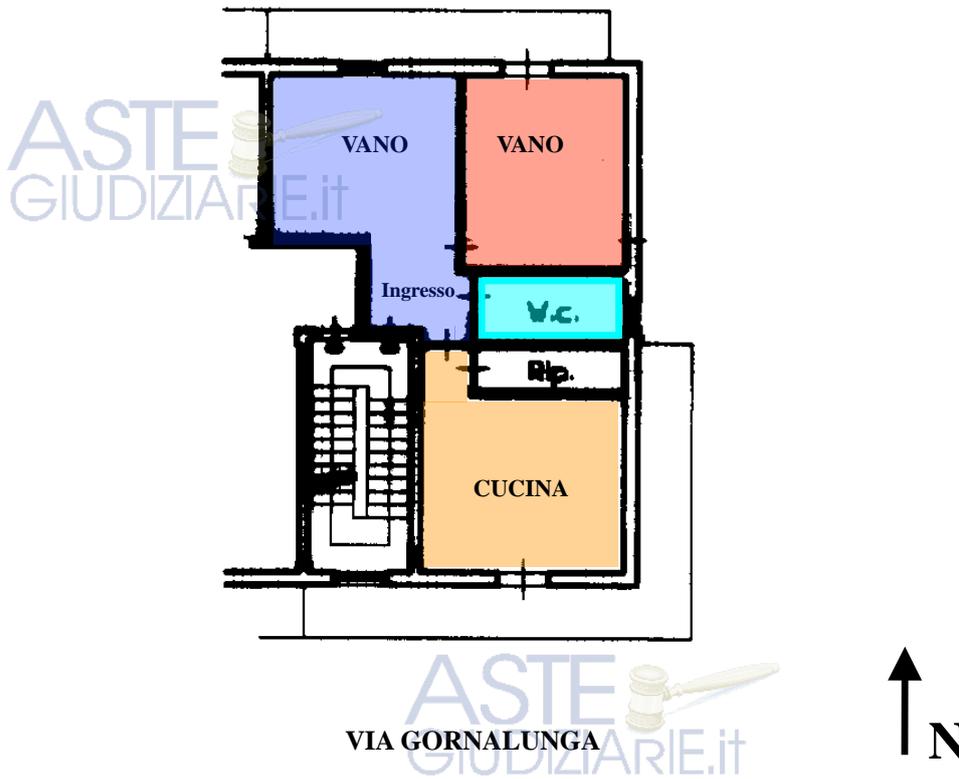


Figura 4 – Pianta dell'alloggio con destinazione d'uso dei vani



Figura 5 – Cucina



Figura 6 – Cucina





Figura 8 – Camera con balcone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 8 – Camera con finestra-particolare infissi



Figura 9 – Camera con finestra vista dalla Cucina



Figura 10 – WC

E' presente una caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto termico anzidetto è "a collettore" ispezionabile in una nicchia dotata di sportello in alluminio posta nel disimpegno e sono presenti radiatori di alluminio in ogni ambiente della casa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 11 – Caldaia murale a metano sul ballatoio laterale



Figura 12 – Collettore impianto di riscaldamento

Le tramezzature interne sono in laterizio forato rivestite con intonaco civile tintecciato, la pavimentazione è in ceramica smaltata come le pareti della cucina e del servizio igienico; gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo economico e quelli esterni in alluminio di colore bianco, persiane oscuranti a battente apribili verso l'esterno anch'esse in alluminio di colore bianco; il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo di sicurezza con telaio in metallo e pannello in legno.

Gli impianti elettrico e idrico-termo-sanitario sono stati realizzati tra gli anni 1999 e 2000 in conformità alla L. 46/90 come riportato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'intero stabile rilasciato il 14 /02/2000 in Allegato 9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



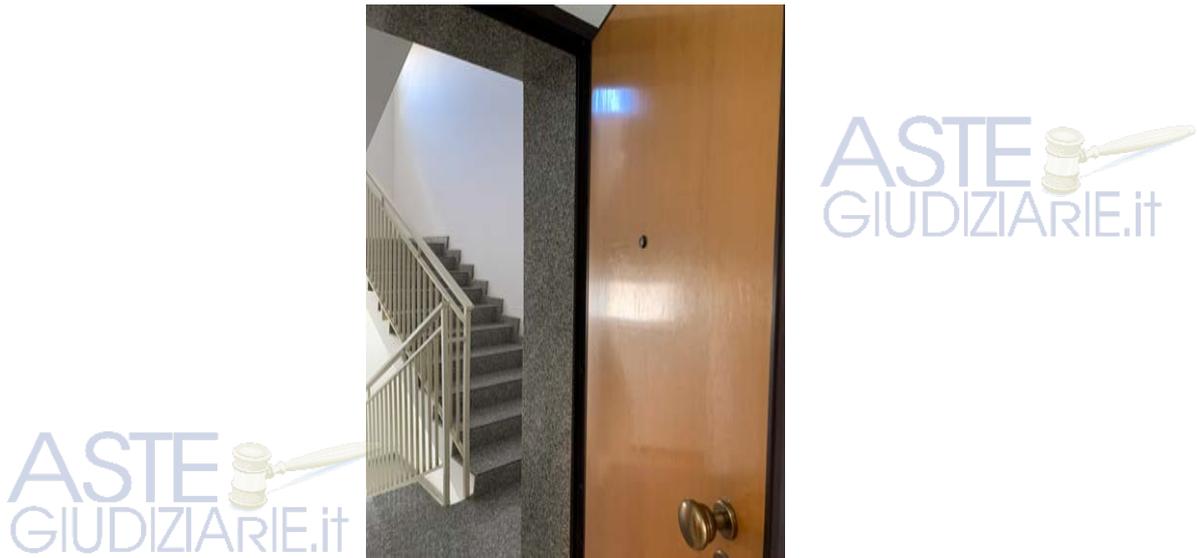


Figura 13 – Portoncino di ingresso con scorcio del vano scala comune



Figura 14 – Quadro elettrico dell'alloggio



Figura 15 – Particolare elementi radianti nel disimpegno

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è buono anche se vi sono alcuni segni di infiltrazioni ed ammaloramenti della facciata e dei ballatoi che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.





Figura 16 – Particolare della facciata esterna con ammaloramenti



Figura 17 – Soffitto del wc con segni di pittura scarpolata segno di probabile umidità



Figura 18 – Ingresso vano scala

QUESITO N. 3

provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Da quanto dedotto dalla documentazione in atti e come descritto in risposta al quesito n. 4, il



bene in oggetto è stato edificato in data successiva al 2 settembre 1967.

QUESITO N. 4

provveda l'esperto 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. [...]

L'intero fabbricato in cui è posto l'alloggio di cui si tratta è stato edificato negli anni '80 del secolo scorso e poi legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 del 14 Aprile 1997, trascritta a Catania il 05 Maggio 1997 ai nn. 13837/10675 (Allegato 7), e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 294 del 6 Dicembre 1999, trascritta a Catania il 23 Dicembre 1999 ai nn. 44440/32266 (Allegato 8), in variante alla precedente per diversa distribuzione interna, modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso parziale del seminterrato.

In particolare, l'appartamento di che trattasi, al piano primo lato est della palazzina, risulta con una lieve difformità rispetto al progetto approvato: non è presente il tramezzo di separazione tra l'ingresso e il vano con finestra sul prospetto nord.

La detta difformità potrà essere facilmente sanata dal punto di vista urbanistico come opera in "edilizia libera" ex art. 3 comma 2 DPR 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm. ii. previo pagamento della sanzione amministrativa e con i costi descritti in risposta al quesito n. 6.

QUESITO N. 5

provveda l'esperto ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente CTU ha acquisito da parte del **Comune di Caltagirone** il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 6) dal quale si rileva che il terreno identificato in Catasto al foglio 108, part. 1670 ricade in gran parte in **ZONA B1 – Aree sature urbane - del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con D.R.U. n. 256/DRU del 12/03/2004 (i cui vincoli urbanistici quinquennali sono ampiamente decaduti), le cui Norme di Attuazione sono le seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 5,00
Altezza massima edifici	m 13,00
Distanza minima dal confine	m 5,00



Distanza minima tra fabbricati	m 10,00
--------------------------------	---------

Una porzione della particella 1670 “ricade in Sede viaria”.



QUESITO N. 6

provveda l'esperto 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 ostantive. [...]

L'immobile pignorato risulta accatastato ed identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Abitazione di tipo economico in Caltagirone (CT), via Gornalunga n. 2, già via Cappuccini Vecchi n. 22A, **piano primo**, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 108, part. 1670, sub 8**, categoria **A/3**, classe 8, consistenza catastale vani 4, superficie catastale totale **mq 86**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 79, **superficie calpestabile mq 66 circa**, **Rendita catastale Euro 258,23**, confinante ad est con vano scala e con alloggio di proprietà M.C.-V.A.

La planimetria catastale è leggermente difforme rispetto allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna. In particolare non risulta presente la parete di separazione tra l'ingresso disimpegno ed il vano adiacente.

Al fine della rettifica della planimetria catastale e della necessaria pratica urbanistica per diversa distribuzione interna si stima un costo pari a Euro 1.000,00 comprensivo di spese di accatastamento, diritti di segreteria e compensi professionali. A quest'ultimo si deve aggiungere la sanzione amministrativa per intervento già realizzato pari a Euro 1.000,00.



QUESITO N. 7

provveda l'esperto 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. [...]

Come descritto nella certificazione notarile ipocatastale in atti, all'atto di notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava proprietario del bene pignorato (1/1 diritto di proprietà).

QUESITO N. 8

provveda l'esperto 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.

Sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento:

- **ISCRIZIONE NN. 40403/10578 del 27/07/2004**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Gaetano Cammarata in data 26/07/2004, repertorio numero 90483/24166.
A favore: Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Caltagirone, codice fiscale 05102070827, contro il debitore esecutato (proprietà 1/1)
Mutuo di Euro 40.000,00 – durata 15 anni – Ipoteca di Euro 80.000,00
- **ISCRIZIONE NN. 80995/29179 del 14/12/2005**, ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del d.p.r. 602/73 iscritta da Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi di Catania, del 25/11/2005 rep. n. 26698/2005
A favore: Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi di Catania c.f. 00833920150 (proprietà per 1/2)
Contro il debitore esecutato (proprietà 1/1). Mutuo di Euro 5196,12 – durata 20 anni – Ipoteca di Euro 10.392,24
- **ISCRIZIONE NN. 38829/7114 DEL 26/06/2008**, ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del d.p.r. 602/73 iscritta da Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi di Catania, del 12/06/2008, rep. n. 129535/2008



A favore: Montepaschi SERIT servizio riscossione tributi di Catania c.f. 00833920150 (proprietà per 1/2)

Contro il debitore esecutato (proprietà 1/1). Mutuo di Euro 14.863,55 –Ipoteca di Euro 29.727,10

- **TRASCRIZIONE NN. 29163/21801 del 24/07/2018**, nascente da verbale di pignoramento repertorio numero 536 del 15/06/2018 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone

A favore: UNICREDIT SPA, codice fiscale 00348170101 (proprietà 1/1) contro il debitore esecutato (proprietà 1/1).

L'immobile pignorato non risulta, inoltre, gravato da censo, livello o altri diritti. La scrivente non ha notizia di eventuali spese comuni e non pagate, tanto più che la palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato non risulta costituita in condominio.

QUESITO N. 9

provveda l'esperto 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. [...]

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si è proceduto secondo due metodi di stima:

- **metodo sintetico comparativo (per confronto diretto)**

Il valore di mercato di ciascun lotto è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2020, secondo semestre (Allegato 10), moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = p \times S$$

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima



$p = \text{prezzo unitario}$

$S = \text{superficie convenzionale del bene}$

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per **frutto**)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei detratti gli eventuali ulteriori deprezzamenti per costi rettifica catastale della diversa distribuzione interna ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (residenziale), paragonabili a quelle degli immobili in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Di seguito si riporta il valore immobiliare determinato.

LOTTO UNICO

Stima per frutto		
Canone mensile (2,1 €/mq x (78 + 25/2) mq)		€ 190,05
<i>I ballatoi vengono conteggiati al 50%</i>		
Valori locazione €/mq x mese da Banca dati quotazioni imm. Anno 2020 semestre 2		
Mensilità		12
Saggio Medio Commerciale		0,58%
Interessi sulla cauzione		€ 22,05
Reddito Padronale Lordo		€ 2.309,81
	% RPL	
Quote di manutenzione	10%	€ 230,98
Spese di amministrazione	2%	€ 46,20
Sfitto ed inesigibilità	2%	€ 46,20
Imu		
Rendita catastale	€ 258,23	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 271,14	A
Moltiplicatore catastale	160	B
Valore castale	€ 43.382,64	C = A x B
Aliquota Comune Caltagirone	0,60%	
Interessi di anticipazione		€ 1,69
Spese di parte padronale		€ 585,36
Reddito Capitalizzabile (BF)		€ 1.724,45

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	600,00 €/mq	a
Valore locazione	€ 2.280,60	b
Superficie Immobile (78mq + 25/2 mq)	90,5 mq	c
Saggio = b / (a x c)	4,200%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	0,05	0,210%
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-0,3	-1,260%
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,04	0,168%
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,08	-0,336%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,06	0,252%
Età dell'edificio (+/-0,10%)	-0,08	-0,336%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,01	-0,042%
Saggio di Capitalizzazione	2,856%	(10)

* si considera il valore massimo dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate)

<i>Saggio di Capitalizzazione</i>	2,86%	(10)
Valor Capitale	€ 60.379,86	(11) a)

Stima per comparazione diretta		
Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2020 sem. 2-valori max Comune di Caltagirone		
ZONA D4 - PERIFERICA SUD		
Fonte Agenzia delle Entrate ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	*Valor e €/mq	€ 600,00
	Superficie mq	90,50
	Valore immobiliare	€ 54.300,00 b)
* si considerano i valori massimi per tenere conto della maggiore vendibilità dell'immobile di piccola superficie		

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 57.339,93 c)
--------------------------	---------------------------------	-----------------------

Deprezamenti

Accatastamento

Presentazione nuova planimetria catastale -Compensi professionali e oneri vari **€ 1.000,00**

Sanzione amministrativa per diversa distribuzione interna **€ 1.000,00**

Sommano i deprezzamenti **€ 2.000,00** d)

**Stima valore immobiliare
al netto dei
deprezzamenti c) - d)** **€ 55.339,93**

Valore immobiliare arrotondato	€ 55.340,00
Valore immobiliare per mq	€ 611,00

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2020 semestre 2
- 2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in bot quinquennali (2020)
- 3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate
- 4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)
$$\sum_0^1 ma = ma(12 + 6,5i)$$
- 5 quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture
- 6 Spese annue parti comuni
- 7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%
- 8 spese per tassa IMU
- 9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.
- 10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2020 secondo semestre) Si considera il valore massimo in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'immobile

QUESITO N. 10

Provveda l'esperto 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.

L'immobile pignorato costituisce un **lotto unico** poichè unità immobiliare autonoma ed indivisibile e consiste in:

Abitazione di tipo economico in Caltagirone (CT), via Gornalunga n. 2, già via Cappuccini Vecchi n. 22A, **piano primo**, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 108, part. 1670, sub 8**, categoria A/3, classe 8, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 86**, superficie catastale totale escluse aree scoperte balconi mq 79, **Rendita catastale Euro 258,23**, **superficie calpestabile mq 66 circa oltre mq 25 circa di ballatoi**, confinante ad est con vano scala e con alloggio di proprietà M.C.-V.A.

Valore commerciale **Euro 55.340,00**

(diconsi euro cinquantacinquemilatrecentoquaranta/00).

QUESITO N. 11

Provveda l'esperto 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; [...]

L'immobile pignorato risulta libero ed al momento non occupato da alcuno.

QUESITO N. 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da quanto potuto appurare presso gli Uffici competenti, l'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



QUESITO N. 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

La planimetria e l'estratto di mappa catastale vengono riportati in Allegato 5.

La documentazione fotografica dell'appartamento è consultabile in Allegato 11.

QUESITO N. 14

Provveda l'esperto 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.

La descrizione schematica del lotto secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita viene depositato in Allegato 13.

QUESITO N. 15

Provveda l'esperto a verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

L'immobile pignorato, che consiste in un'alloggio a destinazione residenziale, è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

La sottoscritta CTU, iscritta nell'Elenco Regione Sicilia dei certificatori energetici al n° 15754, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si riporta in Allegato 12 insieme alla ricevuta di invio al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana ID: 775529.

QUESITO N. 16

Provveda l'esperto 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-

La presente relazione di stima è stata redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali e ss.mm., senza l'indicazione delle generalità del debitore e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 17

Provveda l'esperto 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.

La sottoscritta CTU, di concerto con il custode che ha fornito il necessario ausilio tecnico-giuridico nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ha redatto la check list dei controlli eseguiti sulla documentazione che viene riportata, secondo lo specifico modello indicato dal Giudice dell'Esecuzione, in Allegato 13.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato consiste in un'unica unità immobiliare indivisibile:

Abitazione di tipo economico in Caltagirone (CT), via Gornalunga n. 2, già via Cappuccini Vecchi n. 22A, **piano primo**, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 108, part. 1670, sub 8**, categoria **A/3**, classe 8, consistenza catastale vani 4, superficie catastale totale **mq 86**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 79, **superficie calpestabile mq 66 circa**, **Rendita catastale Euro 258,23**, confinante ad est con vano scala e con alloggio di proprietà M.C.-V.A.

In buono stato di conservazione sebbene necessiti di alcuni interventi di manutenzione dei prospetti e dei ballatoi, conforme dal punto di vista urbanistico a parte lieve difformità della distribuzione interna facilmente sanabile.

Valore immobiliare: Euro 55.340,00

(diconsi euro cinquantacinquemilatrecentoquaranta/00).



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualunque chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:



ALLEGATI

- Allegato 1 Ricevute consegna convocazione parti sopralluogo;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 29 Ottobre 2020;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo del 18 Marzo 2021;
- Allegato 4: Visura catastale storica;
- Allegato 5: Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 7: C.E. in Sanatoria n. 83/1997;
- Allegato 8: C.E. in Sanatoria n. 294/1999;
- Allegato 9: Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- Allegato 10: OMI Banca dati 2020 semestre 2;
- Allegato 11: Documentazione fotografica;
- Allegato 12: APE e ricevuta invio al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana.
- Allegato 13: Descrizione schematica del lotto
- Allegato 14: Certificato di stato civile e Certificato di matrimonio del debitore esecutato

Caltagirone, li 08/04/2021

