

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. 11/22



Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO



CTU nominato in data 04/12/2023

Caltagirone, li 03/06/2024



Il CTU
f.to dott. ing. Glene Sanalidro



Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 11/22 **RELAZIONE DI STIMA**



pag 1 di 31



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



INDICE	
RELAZIONE DI STIMA	3
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	8
Controlli preliminari A e B	8
Controllo preliminare C	9
QUESITO N. 1	9
QUESITO N. 2	12
QUESITO N. 3	17
QUESITO N. 4	17
QUESITO N. 5	18
QUESITO N. 6	18
QUESITO N. 7	19
QUESITO N. 8	19
QUESITO N. 9	20
QUESITO N. 10	26
QUESITO N. 11	27
QUESITO N. 12	27
QUESITO N. 13	27
QUESITO N. 14	28
QUESITO N. 15	28
QUESITO N. 16	28
QUESITO N. 17	29
CONCLUSIONI	29
ALLEGATI	30



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

In data 04/12/2023 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 11/22**, 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).*



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle*

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

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 alleggi 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 G.E. concedeva il termine di 120 giorni a decorrere dal 05/12/2023, oltre una proroga di 60 giorni che è seguita a n. 2 tentativi di accesso presso gli immobili pignorati non andati a buon fine.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire copia dei titoli abilitativi urbanistici relativi al fabbricato in cui sono ubicati i beni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, ad effettuare le necessarie visure catastali, a confrontare la documentazione acquisita e gli atti depositati del creditore procedente con lo stato dei luoghi ispezionati finalmente in occasione del terzo accesso.

Entro i termini sopra indicati, la sottoscritta, pertanto, si impegna ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito delle convocazioni notificate dal custode giudiziario (si veda Allegato 1), dopo n. 2 tentativi di accesso negativo rispettivamente del 02/02/2024 e del 01/03/2024, in data 02/04/2024, la sottoscritta CTU, alla presenza dei debitori esecutati ed allo stesso custode, ha effettuato un sopralluogo al fine di ispezionare gli immobili oggetto della procedura di che trattasi. I verbali vengono riportati in Allegato 2.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

In occasione dell'ultimo sopralluogo, i debitori esecutati hanno consentito l'accesso e la completa ispezione dei beni pignorati.

La sottoscritta ha proceduto al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto tra gli stessi e le planimetrie e mappa catastali aggiornate e gli elaborati allegati alle Concessioni Edilizie relative all'intero fabbricato in atti presso il Comune di Caltagirone.

Ha, inoltre, 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.

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.

Il creditore procedente ha depositato, oltre alle risultanze della ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, il Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

in data 20/04/2022 dal Notaio FRANCESCA ROMANA GIORDANO il quale certifica la continuità della trascrizione ventennale ai sensi dell'art. 2650 C.C. e correlati, attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi al ventennio precedente la data del pignoramento.

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 prodotti del creditore, la scrivente CTU ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati che risultano coniugati tra di loro in regime di separazione legale dei beni a decorrere dalla data del matrimonio avvenuto in data 18/04/2001 (Allegato 12).

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 acquisiti, i beni pignorati consistono in:

Abitazione in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 93**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza catastale **6,5 vani**, superficie catastale totale **mq 111**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 107**, **Rendita catastale Euro 335,70**, ricadente all'interno del complesso di fabbricati cosituenti il Condominio "Diodoro", palazzina "C".

Autorimessa in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano S1, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 56**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza catastale **mq 18**, superficie totale **mq 20**, **Rendita catastale Euro 53,92**, ubicata all'interno dello stesso Condominio "Diodoro", al piano seminterrato della palazzina "C" in cui si trova l'appartamento sopra descritto.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Figura 1 - Vista satellitare



Figura 2

Appartamento, via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, Condominio "Diodoro" – prospetto sud-ovest visto dall'area esterna condominiale

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Figura 3

Appartamento, via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, Condominio “Diodoro” – prospetto nord-est visto dall’area esterna condominiale



Figura 4



Figura 5 – vista della scivola di ingresso al piano seminterrato

Autorimessa, via Diodoro Siculo, 2, piano S1, scala C, Condominio “Diodoro”

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

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.

L'alloggio e l'autorimessa di che si tratta si trovano all'interno della palazzina "C" del complesso di edifici con strutture in c.a. e tondagni i laterizio costituente il Condominio "Diodoro", sito in via Diodoro Siculo, 2 nella zona di espansione residenziale sud di Caltagirone.

L'appartamento, della superficie commerciale di mq 107 oltre mq 14 di terrazzini, superficie utile calpestabile di mq 93 circa, altezza utile interna m 2,70, si compone di un ingresso/soggiorno, tre camere, cucina e due servizi igienici, disimpegnati da un piccolo corridoio in cui è stato ricavato un ripostiglio. Posto al piano secondo dell'edificio "C", si raggiunge da vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'alloggio ha tre affacci sulle aree comuni condominiali ed è dotato di ballatoi sui prospetti nord-est e sud-ovest. Esso è rifinito al civile con finiture di buona qualità, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato a taglio termico, vetro-camera e serrande avvolgibili; la cucina si apre sul soggiorno mediante una porta scorrevole a scomparsa con ante in vetro e telaio in alluminio.

E' presente una caldaia murale a gas metano, installata sul ballatoio esterno in apposita armatura metallica, per il riscaldamento degli ambienti mediante radiatori in alluminio e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso le condizioni dell'appartamento sono buone e non sono evidenziabili criticità.

L'alloggio, infine, ha parcheggio pertinenziale all'interno dell'area condominiale, recintata e

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

dotata di ingresso carrabile con cancello automatico e ingresso pedonale con ingresso ad apertura elettrica comandata a distanza.

Il secondo immobile pignorato è un box auto (destinazione catastale C/6 – Autorimessa) di mq 18 e superficie totale catastale mq 20, altezza utile interna m 2,40, posto al piano S1-seminterrato 1 dello stesso edificio in cui si trova l'appartamento prima descritto, nella palazzina/scala "C" del Condominio "Diodoro". Ad esso si accede mediante scivola carrabile condominiale posta sul lato sud-est del fabbricato; dalla corsia di manovra degli autoveicoli è possibile raggiungere il vano scala "C" collegato da porta taglia-fuoco interna.

Il detto box presenta strutture in c.a. intonacate con uno strato di tonachina di colore bianco, pavimentazione in battuto di cemento e serranda avvolgibile metallica dotata di motore elettrico. Le condizioni sono buone, piccoli segni di risalita di umidità certamente dovuti alla posizione interrata delle strutture.

Il complesso edilizio oggi denominato Condominio "Diodoro" è stato edificato presumibilmente solo al rustico (strutture) a seguito della Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili pratica n. 216/1980 e successiva Concessione per l'Esecuzione Lavori Edili in variante n. 25 del 14/02/1986 per poi essere completato e rifinito a seguito delle Concessioni Edilizie n. 123 del 25/06/2004, Concessione Edilizia in Variante n. 67 del 05/04/2006 ed Autorizzazione n. 56/2006 del 01/08/2006 in variante alla Concessione Edilizia n.67/2006 e Concessione Edilizia n.123/2004.

L'appartamento ed il box-autorimessa risultano compositivamente conformi al progetto legittimato con i titoli urbanistici sopra indicati ed alle planimetrie catastali attuali; le Concessioni Edilizie ed allegati grafici vengono riportati in Allegato 7.

Con provvedimento n. prot. 19196 del 14/05/2016, è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità degli edifici denominati SCALA "A" SCALA "B" e SCALA "C" (Allegato 8) ad eccezione del piano S1-seminterrato in cui si trova l'autorimessa. Ai fini dell'imponibilità IVA, esso rientra nella fattispecie di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 che prevede l'**esenzione IVA** né trattasi di impresa costruttrice entro i 5 anni dalla conclusione dei lavori.

Nella figure seguenti vengono riportate la planimetria catastale dell'immobile.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Data: 05/12/2023 - n. T316243 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

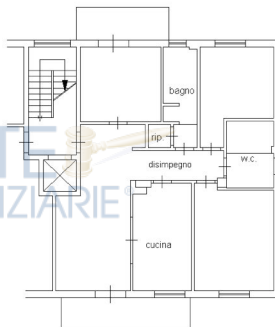
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0162847 del 29/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caltagirone	
Via Siculo Diodoro civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Anfuso Segio
Foglio: 139	Iscritto all'albo:
Particella: 24	Ingegneri
Subalterno: 93	Prov. Catania N. 1086

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

h 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2023 - n. T316243 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2023 - Comune di CALTAGIRONE(B428) - < Foglio 139 - Particella 24 - Subalterno 93 -
VIA DIODORO SICULO n. 2 Scala C Piano 2

Figura 6 - Planimetria catastale appartamento

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Data: 05/12/2023 - n. T316245 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0162847 del 29/06/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Caltagirone	
Via Siculo Diodoro civ. 2	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Anfuso Segio
Foglio: 139	Iscritto all'albo:
Particella: 24	Ingegneri
Subalterno: 56	Prov. Catania N. 1086

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

H 2.40

box



Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2023 - n. T316245 - Richiedente: SNLGLN76H63B428G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2023 - Comune di CALTAGIRONE(B428) - < Foglio 139 - Particella 24 - Subalterno 56 ->
VIA DIODORO SICULO n. 2 Piano S1

Figura 7 - Planimetria catastale box auto

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 8 – Appartamento: ingresso/soggiorno

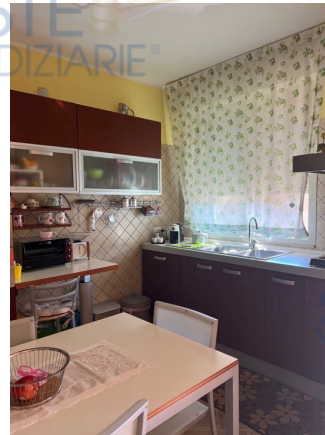
ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 9 – Appartamento: cucina

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 10 – Appartamento: camera 1

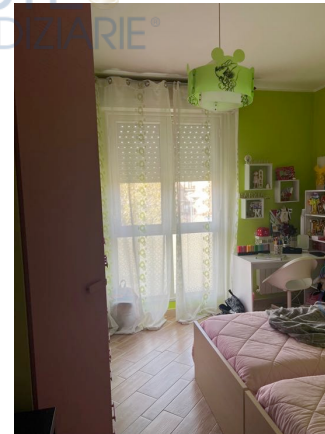
ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 11 – Appartamento: camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 12 – Appartamento: camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE

Figura 13 – Appartamento: wc 1

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Figura 14 – Appartamento: doppio servizio



Figura 15 – Appartamento: disimpegno

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. 2, 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. [...]

Come detto, l'intero complesso di edificio in cui si trovano i beni pignorati è stato realizzato ed è legittimato dalle Concessioni Edilizie indicate e descritte in risposta al quesito n. 2.

L'appartamento ed il box-autorimessa risultano compositivamente conformi al progetto legittimato con i titoli urbanistici sopra indicati ed alle planimetrie catastali attuali; le Concessioni Edilizie ed allegati grafici vengono riportati in Allegato 7, le planimetrie catastali sono riportate in Allegato 4.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

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 6) dal quale si rileva che l'area di sedime del fabbricato condominiale in cui si trovano i beni pignorati, identificato in Catasto al foglio 139, part. 24 ricade per la maggior parte in **zona B3 - Aree residenziali pubbliche sature - del Piano Regolatore Generale** vigente, approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N.265/DRU del 12.03.2004, le cui norme di attuazione sono le seguenti:

"1) Sono le aree individuate con li P.R.G. '84 e con le successive varianti, e destinate alla formazione di piani di edilizia residenziale pubblica.

2) In queste zone va verificato li limite di altezza di cui all'art.8 del D.M. 2.4.1968, n.1444, per le zone territoriali B, per cui l'altezza dei nuovi edifici non puo' superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo le disposizioni di cui all'art.39 della L.R. n. 19/1972 e successive modifiche e modificazioni.

3) Sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente compresa la demolizione e ricostruzione a condizione che vengano rispettate le densità fondiaria preesistenti e che comunque la densità territoriale massima abbia indice di affollamento territoriale di 170 ab/ha e una densità fondiaria massima di 3 mc/mq rinviando per gli altri parametri edilizi alla tipologia specifica delle zone per edilizia pubblica,,

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

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

indicherà le ragioni ostative. [...]

I beni pignorati sono regolarmente acatastati, conformi alle planimetrie catastali in atti e sono così individuati:

Abitazione in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 93**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza catastale **6,5 vani**, superficie catastale totale **mq 111**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 107**, **Rendita catastale Euro 335,70**, ricadente all'interno del complesso di fabbricati cosituenti il Condominio "Diodoro", palazzina "C"

Autorimessa in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano S1, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 56**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza catastale **mq 18**, superficie totale **mq 20**, **Rendita catastale Euro 53,92**, all'interno dello stesso Condominio "Diodoro", al piano seminterrato della stessa palazzina "C" in cui si trova l'appartamento sopra descritto.

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 ex art. 567 depositata dal creditore procedente, all'atto di notifica del pignoramento, i debitori eseguiti risultavano proprietari di ciascun bene pignorato (in ragione di 1/2 ciascuno).

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.

Come meglio dettagliato nella detta certificazione notarile, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio precedente il pignoramento, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dei debitori eseguiti:

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

- *pignoramento notificato ni data 17 febbraio 2022 rep. 31 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, trascritto ni data 18 marzo 2022 ai nn. 11881/8963, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264, credito di euro 68.966,74 oltre interessi e spese, grava beni ni Caltagirone (CT) via Diodoro Siculo n. 2: CF foglio 139 mapp. 24 sub. 56 cat. C/6 mq 81 piano S1 e mapp. 42 sub. 93 cat. A/2 vani 6,5 piano 2;*

- *ipoteca volontaria iscritta in data 10 novembre 2006 ai nn. 72961/20657, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27 ottobre 2006 rep. 277/97 Not. Bonaccorso Giuseppe di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto: Ragusa viale Europa 65, per al complessiva somma di euro 135.000,00 di cui capitale euro 90.000,00 tasso interesse annuo 4,721% durata anni 25, grava beni in Caltagirone (CT) via Diodoro Siculo n. 2: foglio 139 mapp. 42 sub. 56 cat. C/6 mg 20 piano S1 e mapp. 24 sub. 93 cat. A2/ vani 6,5 piano 2*

Come risulta da quanto acquisito da parte dell'Amm.re pro-tempore del Condominio "Diodoro", alla luce del bilancio preventivo 2024 in corso di approvazione, gli oneri condominiali a carico dell'appartamento ammontano ad € 140,00 a trimestre, mentre quelli a carico del box ammontano ad € 1,00 a trimestre.

Alla data del 31/05/2024, risulta un debito nei confronti del Condominio pari ad € 1.276,63.

Gli immobili pignorati non risultano, infine, gravati da censo, livello o altri diritti.

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 dei beni pignorati, sono stati considerati come lotto unico, in ragione della maggiore appetibilità nel caso di vendita, calcolando il

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

valore complessivo come somma dei singoli valori commerciali.

Per ciascuno dei beni si è proceduto secondo due metodi di stima:

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

Il valore di mercato del bene è stato determinato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023, 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 = prezzo unitario

S = 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.

Per ciascun bene si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei.

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 (abitazioni civili e box), 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.

Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

APPARTAMENTO

Stima Fabbricato per frutto				
Canone mensile		€	342,00	(1)
Mensilità			12	
Saggio Medio Commerciale			3,90%	(2)
Interessi sulla cauzione		€	3,42	(3)
Reddito Padronale Lordo		€	4.194,12	(4)
% RPL				
Quote di manutenzione		5%	€ 209,71	(5)
Spese di amministrazione/condominiali		(€140 trimestrali)	€ 560,00	(6)
Sfitto ed inesigibilità		2%	€ 83,88	(7)
Imu				(8)
Rendita catastale		€ 335,70		
Valore catastale		€ 56.397,17		
Aliquota comune di Caltagirone		1,06%		
		€ 597,81		
Interessi di anticipazione		€ 28,30		(9)
Spese di parte padronale		€ 1.479,70		
Reddito Capitalizzabile (BF)		€ 2.714,42		
Saggio di Capitalizzazione			2,80%	(10)
Valor Capitale		€ 97.079,43		(11) a)

Stima Fabbricato per comparazione diretta

Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2023 sem. 2- valori medi*

Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Comune di Caltagirone		D4 - zona periferica sud	
Fonte Agenzia delle Entrate			
Abitazioni civili	Valore €/mq	€ 750,00	
Superficie mq	114,00		
Valore immobiliare			€ 85.500,00
* si considerano i valori medi per tenere conto delle discrete condizioni generali dell'immobile, posizione, esposizione e dotazione di servizi			

Valore medio tra a) e b)	Valore immobiliare medio	€ 91.289,71
--------------------------	--------------------------	-------------

Valore immobiliare arrotondato	€ 91.290,00
--------------------------------	-------------

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	750,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 4.194,12	B
Superficie Immobile (sup lorda)**	114 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,905%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,491%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,472%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,196%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,294%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	-0,245%	
Età dell'edificio (+/-0,10%)	0,098%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	0,098%	
Saggio di Capitalizzazione	2,796%	

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2023 - Semestre 2)

** superficie commerciale più superficie ballatoi al 50%

Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)



BOX

Stima Fabbricato per frutto			
Canone mensile (valore medio)	€	47,00	(1)
Mensilità		12	
Saggio Medio Commerciale		3,90%	(2)
Interessi sulla cauzione	€	0,47	(3)
Reddito Padronale Lordo	€	576,38	(4)
Quote di manutenzione	% RPL	5%	(5)
Spese di amministrazione/condominiali	(€ 1,00 trimestrali)	€	3,00 (6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	€	11,53 (7)
Imu			(8)
Rendita catastale	€	53,92	
Valore catastale	€	9.058,49	
Aliquota comune di Caltagirone		1,06%	
	€	96,02	
Interessi di anticipazione	€	2,72	(9)
Spese di parte padronale	€	142,08	
Reddito Capitalizzabile (BF)	€	434,30	
Saggio di Capitalizzazione		3,12%	(10)
Valor Capitale	€	13.910,58	(11)

a)

Stima Fabbricato per comparazione diretta

Dott. Ing. Glene Sanalidro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

Valore di vendita per immobile (Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania) anno 2023 sem. 2- valori medi*

Comune di Caltagirone

D4 - zona periferica sud

Fonte Agenzia delle Entrate

Box

Valore €/mq € 600,00
Superficie mq 20,00

Valore immobiliare

€ 12.000,00

b)

* si considerano i valori medi per tenere conto delle buone condizioni generali dell'immobile

Valore medio tra a) e b)

Valore immobiliare medio

€ 12.955,29

c)

Valore immobiliare arrotondato

€ 12.955,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	600,00 €/mq	A
Valore locazione	€ 576,38	B
Superficie Immobile (sup lorda)	20 mq	C
Saggio = B / (A x C)	4,803%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-0,480%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-1,441%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,144%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	-0,288%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,192%	
Età dell'edificio (+/-0,10%)	0,096%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	0,096%	
Saggio di Capitalizzazione	3,122%	

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate Anno 2023 - Semestre 2)

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Note

- 1 Valore di locazione giusta contratto di affitto laddove disponibile o fonte Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2
- 2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in btp a sei anni (Maggio 2024)
- 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)

$$\sum_{i=0}^n ma = ma(12 + 6,5i)$$
- 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 2023 secondo semestre) Si considera il valore medio corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile
- 11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento si possono assumere come **lotto unico** poichè si trovano nello stesso stabile ed il box si può considerare pertinenziale dell'appartamento.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

Il valore commerciale complessivo è così determinato:

APPARTAMENTO

Valore immobiliare arrotondato € 91.290,00

BOX

Valore immobiliare arrotondato € 12.955,00

Sommani i valori immobiliari € 104.245,00*(diconsi euro centoquattromiladuecentoquarantacinque/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; [...]

Entrambi gli immobili risultano occupati dai debitori eseguiti.

QUESITO N. 12

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

Da quanto potuto appurare, i beni pignorati non risultano 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 rispettivamente in Allegato 4 e Allegato 5.

La documentazione fotografica interna ed esterna 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'Abitazione in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 139, part. 24, sub. 93, categoria A/2 è soggetta alla normativa sulla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

Peranto la scrivente, iscritta nell'elenco dei certificatori energetici della Regione Sicilia al n. 4907, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che è stato inviato al Catasto Energetico della Regione Siciliana che lo ha acquisito con il codice identificativo: 20240531-087011-45538.

L'APE viene riportato in Allegato 14.

Il Box, invece, non rientra nel campo di applicazione della normativa di cui sopra.

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, senza l'indicazione delle generalità dei debitori e di eventuali soggetti terzi, pur assicurando l'univoca identificazione dei beni.

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



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

I beni pignorati consistono in:

Abitazione in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano 2, scala C, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 93**, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale **6,5 vani**, superficie catastale totale **mq 111**, superficie totale escluse aree scoperte **mq 107**, **Rendita catastale Euro 335,70**, ricadente all'interno del complesso di fabbricati cosituenti il Condominio "Diodoro", palazzina "C".

Autorimessa/box auto in Caltagirone (CT), Via Diodoro Siculo, 2, piano S1, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al **foglio 139, part. 24, sub. 56**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale **mq 18**, superficie totale **mq 20**, **Rendita catastale Euro 53,92**, all'interno dello stesso Condominio "Diodoro", al piano seminterrato della palazzina "C" in cui si trova l'appartamento sopra descritto.

L'appartamento, della superficie commerciale di mq 107 oltre mq 14 di terrazzini, superficie utile calpestabile di mq 93 circa, altezza utile interna m 2,70, si compone di un ingresso/soggiorno, tre camere, cucina e due servizi igienici, disimpegnati da un piccolo corridoio in cui è stato ricavato un ripostiglio. Posto al piano secondo dell'edificio "C", si raggiunge da vano scala condominiale dotato di ascensore. In buone condizioni generali esso è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

Il box di mq 18 e superficie totale catastale mq 20, altezza utile interna m 2,40, posto al



Dott. Ing. Glene Sanalidro

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

piano S1-seminterrato 1 dello stesso edificio in cui si trova l'appartamento prima descritto, nella palazzina/scala "C" del Condominio "Diodoro". Ad esso si accede mediante scivola carrabile condominiale posta sul lato sud-est del fabbricato; dalla corsia di manovra degli autoveicoli è possibile raggiungere il vano scala "C" collegato da porta taglia-fuoco interna.

Le condizioni del box sono abbastanza buone, si notano piccoli segni di risalita di umidità certamente dovuti alla posizione interrata delle strutture.

L'insieme dei beni è stato valutato come lotto unico ed il valore immobiliare stimato è pari a:

€ 104.245,00

(diconsi euro centoquattromiladuecentoquarantacinque/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 ogni chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

- | | |
|--------------|---|
| Allegato 1 | Convocazioni sopralluoghi e notifiche |
| Allegato 2: | Verbali di sopralluogo |
| Allegato 3: | Visure catastali storiche |
| Allegato 4: | Planimetrie catastali |
| Allegato 5: | Estratto di mappa catastale |
| Allegato 6: | Certificato di destinazione urbanistica |
| Allegato 7: | Concessioni Edilizie ed allegati grafici |
| Allegato 8: | Certificato di Agibilità/Abitabilità |
| Allegato 9: | Riscontro Amm.re del Condominio "Diodoro" in merito al debito residuo |
| Allegato 10: | Valori Immobiliari OMI Banca dati 2023 semestre 2; |

Dott. Ing. Glene Sanalidro

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



Allegato 11: Documentazione fotografica;



Allegato 12: Certificato di stato civile e Certificato di matrimonio dei debitori esegutati

Allegato 13: Descrizione schematica del lotto

Allegato 14: APE-Attestato di Prestazione Energetica

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240531-087011-45538



Caltagirone, li 03/06/2024

