RELAZIONE PERITALE

UFFICIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Giudice: Dott.ssa Daniela ANGELOZZI

OGGETTO: Procedura Esecuzione Immobiliare

R.G.E.: N°89/2016 promossa da) contro

Geom. Francesco Fortezza
Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Argomentazione trattata

1)	Descrizione del conferimento d'incarico	Pag. 3
2)	Premessa	Pag. 10
3)	Documentazione acquisita nei vari uffici pubblici	Pag. 11
4)	Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 15
5)	Descrizione della palazzina e della sua ubicazione	Pag. 17
6)	Descrizione interna degli immobili oggetto di stima	Pag. 20
7)	Giudizio sintetico degli immobili oggetto di stima per la vendita	Pag. 21
8)	Scelta dei criteri di stima e valutazione dell'immobile	Pag. 22
9)	Calcolo dei costi per le conformità alle vigenti norme urbanistiche	Pag. 27
10)	Conclusioni e risposte ai quesiti	Pag. 28

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1926410c00a853077a7af9f95a86c40e

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

1) **Descrizione del conferimento d'incarico:**

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela ANGELOZZI, con ordinanza pronunciata in data 30 Maggio 2017, nominava il sottoscritto Francesco Geom. FORTEZZA, con studio in Caltagirone Via G. Failla n° 2/b, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Catania con il numero d'ordine 2827, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n°89/2016, promossa da contro invitandomi a giurare per l'incarico all'udienza del 31 Maggio 2017.

Al giuramento del 06/07/2017 come di rito, avanti il funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna Lucia Azzolina, mi veniva assegnato il termine di giorni 120 che sarebbero decorsi dalla data di accettazione, pertanto il deposito della relazione peritale sarebbe dovuta avvenire entro il 03/11/2017.

Visto che solo il 28 Settembre 2017 ho ricevuto il bonifico di acconto per le operazioni peritali come disposto dal giudice, pertanto a seguito di ciò ho presentato istanza di richiesta per il rinvio del deposito della relazione peritale, chiedendo una proroga al 28 Gennaio 2018 ultimo giorno per la trasmissione della stessa.

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

I quesiti sottoposti con il verbale di conferimento incarico, il giorno della nomina di consulente tecnico d'ufficio, prevedono di:

1) ***Identificare esattamente i beni pignorati,*** *eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai dati certificati in atti;*

2) ***Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione*** *(o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

3) ***Verifichi l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore,*** *indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

4) ***Accerti l'esatta provenienza del bene,*** *verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193641a00a8f32077a7af9f95a88d40c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

5) ***Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità*** *di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

6) ***Accertare se il bene immobile risulti*** *o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

7) ***Accertare se sul bene gravino iscrizioni*** *o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

8) ***Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,*** *la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

9) ***Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*** *indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);* ***il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le***

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10) ***Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento*** *evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

11) ***Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la corrispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità ;*

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193641a00a853077c7cf9f95c86d40

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

12) ***Verificare inoltre ai fini della domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art.46 5° comma D.P.R. 380/01 chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi dell art.36 DPR 380/01 indicando previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) quantificati anche in via approssimativa; precisi infine se pendono procedure amministrative o canzonatorie e i relativi costi. 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 acquisirne in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

13) ***Verifichi 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;*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 – Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

14) **Indichi** *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

16) **Dica** *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;d)verifichi se dalla certificazione depositata dal creditore sia*

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193641a00a8f30f77a4f9f95a86d40

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 – Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;

17) ***Elenchi e individui*** *i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civic, etc..), formulando un'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;*

18) *Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante 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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

19) ***Determinare il valore di ciascun immobile*** *con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

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

21) ***Allegare idonea documentazione fotografica*** *esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

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

2) **Premessa:**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato 28 Luglio 2016, regolarmente trascritto in data 22 Settembre 2016 Registro Particolare 27354 Registro Generale 35596 a favore di ., si è proceduto al pignoramento del seguente immobile, fabbricato in Ramacca (CT) Via Nino Martoglio n.4/A, rilevati al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al Foglio 142

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 182f41a00a953077a5f9f95a86d40

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Particella 793, regolarmente intestato a nato a (CT) il

3) **Documentazione acquisita nei vari uffici pubblici**

Per poter adempiere al mandato conferitomi e per iniziare le operazioni peritali, ho eseguito le dovute ed opportune ricerche presso, l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Provinciale di Catania e l'ufficio tecnico del Comune di Ramacca sezione Urbanistica.

Dalle indagini catastali e immobiliari che sono state effettuate sulla base degli atti in possesso nel fascicolo del seguente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°89/2016 e tramite l'acquisizione telematica ho ottenuto le seguenti documentazioni, come meglio di seguito descritti in ordine cronologico:

- ✓ **il 17/07/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania, con Prot n°T128321 la planimetria catastale dell'immobile a piano primo oggetto di stima rilevato in catasto al Foglio 142 del Comune di Ramacca particella 793 Subalterno 0 *(Vedasi allegato 1)*;
- ✓ **il 28/07/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania sezione fabbricati la visura storica per immobile Prot. n° T218239 dell'immobile oggetto di stima, dalla quale si evince che alla data odierna l'immobile sito nel Comune di

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

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1926d1c00a952077a7a99f95e86a10c

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Ramacca in Via Nino Martoglio n°4/A piano terra e primo è rilevato in Catasto di Catania al Foglio 142 del Comune di Caltagirone Particella 793, è di Categoria A/2 Classe 2, con la Consistenza di 8 vani e con rendita catastale Euro 495,80 di proprietà del Sig. 1000/1000 con C.F. *(Vedasi allegato 2)*;

- ✓ **il 28/07/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania sezione terreni la visura storica per immobile Prot. n° T214439 dell'immobile oggetto di stima, dalla quale si evince che alla data odierna l'immobile sito nel Comune di Ramacca in Via Nino Martoglio n°4/A rilevato in Catasto di Catania al Foglio 142 del Comune di Caltagirone Particella 793, con la superficie di Mq 220,00 Ente Urbano di proprietà del Sig. per 1000/1000 con C.F. *(Vedasi allegato 3)*;
- ✓ **il 28/07/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Catania, con Prot. N° T210894/2017, la mappa catastale del Comune di Ramacca Foglio 142 Particella 793 ove ricade l'immobile oggetto di stima *(Vedasi allegato 4)*;
- ✓ **il 28/07/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Catania una ispezione ipotecaria per il fabbricato P.793 F. 142 Protocollo n°T224272, *(Vedasi allegato 5)* ottenendo un elenco sintetico delle formalità

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

1. **Iscrizione** del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **Iscrizione** del 25/11/2005 Reg. Part.27618 Reg. Gen.77177 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.5328 del 24/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. **Iscrizione** del 18/11/2010 Reg. Part.13463 Reg. Gen.61808 pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep.60768 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73;
4. **Trascrizione** del 22/09/2016 Reg.Part.27354 Reg.Gen.35596 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 7917 del 28/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

✓ **il 03/10/2017** con Prot. 0018306, ho richiesto presso il Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima rilevato al catasto al Foglio 142 Particella 793; *(Vedasi allegato 6);*

✓ **il 03/10/2017** Prot.0018309, ho richiesto al Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia della concessione edilizia per l'immobile ricedente sul Foglio 142 Particella 793, compreso gli elaborati grafici e relazione tecnica; *(Vedasi allegato 7);*

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

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936d1a00a852077a7af9f95e86a0c

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

- ✓ **il 03/10/2017** visto la richiesta effettuata con Prot. 0018306, ho ottenuto dal Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia del certificato di destinazione urbanistica n°187/2017 sulla Particella 793 del Foglio 142 certificando che ricade in zona "B" La città consolidata e in area con terreno a pericolosità feologica "Nulla" secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (allegato n.40 in scala 1/10.000); *(Vedasi allegato 8);*
- ✓ **il 03/10/2017** a seguito di richiesta con Prot.0018309, ho ottenuto dal Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia della concessione edilizia per l'immobile ricedente sul Foglio 142 Particella 793, elaborati grafici e relazione tecnica; *(Vedasi allegato 9);*
- ✓ **il 20/10/2017** ho richiesto ed ottenuto dall'Archivio notarile di Catania con N° Progressivo 0570721 l'atto di vendita del 24/06/1983 Rep. n. 9786 Rac. n. 6062 *(Vedasi allegato 10)*;
- ✓ **il 09/01/2018** ho richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Catania le ispezione ipotecarie per le iscrizioni pregiudizievole ottenendo copia delle stesse come di seguito descritti

1. **Iscrizione** con visura Prot. 30049 Atto notarile del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 11)*

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18264c00a853077a7af9f95e86d0c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

2. **Iscrizione** con visura Prot.30488 Atto notarile pubblico del 25/11/2005 Reg. Part.27618 Reg. Gen.77177 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.5328 del 24/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 12)*
3. **Iscrizione** con visura Prot. 30690 Atto amministrativo del 18/11/2010 Reg. Part.13463 Reg. Gen.61808 pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep.60768 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73; *(Vedasi allegato 13)*

4) **Svolgimento delle operazioni peritali**

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è tenuto conto della conformità dei dati emersi dai certificati, della verifica sulle caratteristiche tecniche, della consistenza dello stato d'uso dell'immobile oggetto di stima e degli opportuni sopralluoghi entro l'immobile oggetto di causa. Con lettera inviata tramite PEC con opec 285.20170726201840.01208.06.1.63@pec.aruba.it del 26 Luglio 2017 ho comunicato al procuratore legale della parte attrice che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza peritale per il giorno 18 Agosto 2017 alle ore 15:30 direttamente sui luoghi ed esattamente in Via Nino Martoglio n°4 avanti l'immobile oggetto di perizia, mentre ai creditori ho inviato la stessa con raccomandata e ricevuta di

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

ritorno n.152967643448 al Sig. e n.152967643437 alla Sig.ra

. *(Vedasi allegato 14)*

Il giorno 18 Agosto ho ricevuto una telefonata da parte dell'Avv. VANARIA il quale mi comunicava di essere stato incaricato dalla parte debitrice e nello stesso tempo mi chiedeva di posticipare il giorno delle operazioni peritali per motivi di impossibilità ad esserci. Pertanto il sottoscritto ha inviato alle parti, comunicazione, tramite PEC opec285.20170821191512.31047.10.1.64@pec.aruba.it del rinvio delle operazioni peritali posticipando al giorno 25 Agosto 2017 alle ore 15:30 sui luoghi. *(Vedasi allegato 15)*

Detto avviso è stato regolarmente notificato alle parti in causa, ma il giorno 25/08/2017 al sopralluogo si sono presentati soltanto i proprietari Sig. e la moglie proprietari dell'immobile oggetto di causa in Via Nino Martoglio n°4 il giorno 25 Agosto 2017, permettendomi di accedere entro l'appartamento oggetto di causa e quindi potendo regolarmente eseguire i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dei luoghi.

Ho iniziato le operazioni peritali dando ampia lettura del mandato ricevuto e consegnando copia dello stesso alla parte debitrice presente.

A seguire ho eseguito un dettagliato rilievo planimetrico dei luoghi, su foglio separato, con il rilevatore elettronico a raggi, iniziando dal piano terra e proseguendo al piano superiore primo ed ultimo. *(Vedasi allegato 16)*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Consecutivamente nel prendere le misure ho eseguito anche un rilievo fotografico dei vani e dei particolari che possano servire alla valutazione ultima dell'immobile oggetto di causa.

(Vedasi elaborato planimetrico e fotografico)

5) **Descrizioni sommaria dell'immobile e della sua ubicazione**

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti, sia da indagini svolte in fase di sopralluogo, sia da rilevazioni tecniche effettuate sui luoghi, sia dagli elaborati grafici ottenuti nei vari Uffici Tecnici Territoriali del Comune di Ramacca e Provinciali. L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Comune di Ramacca ed esattamente in Via Nino Martoglio n°4 - 4/A e 4/B.

Dall' ingresso su Via Nino Martoglio n° 4/B tramite una ampia porta in ferro possiamo accedere al vano garages come indicato nella concessione edilizia n°680 del 25 Luglio 1987, ma ad oggi utilizzato come magazzino, comunicante tramite una porta in legno con il vano scala a cui si accede dal numero civico 4/A della stessa Via.

Dal portone in legno, con numero civico 4/A, si accede al vano scala comune che porta agli appartamenti al piano terra e primo.

L'appartamento a piano terra è composto da un vano ingresso unico cucina soggiorno, un vano letto e un bagno ricavato sottoscala comune, il tutto annesso il cortile esterno, inoltre tramite una scala in legno interna posta entro il vano ingresso, possiamo raggiungere il

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

piano primo dove è stato ricavato una vano letto matrimoniale con annesso un piccolo bagno.

All'appartamento al piano primo si ci accede tramite un corpo scala con ingresso da Via Nino Martoglio n° 4/A, ripeto comune. L'appartamento è composto da un vano ingresso, dal quale entriamo subito a sinistra nel vano cucina, oppure tramite un corridoio possiamo arrivare alle due stanze da letto e bagno. Al vano cucina è annesso il doppio servizio, ambe stanze si affacciano tramite finestra e balcone sul cortile di piano terra che fa angolo tra Via Vittorio Emanuele e Nino Martoglio. Mentre le due stanze da letto ed il bagno si affacciano tramite due piccoli balconcini e finestra su Via Nino Martoglio.

In fine dal primo piano, salendo le scale arriviamo al sottotetto accessibile tramite una porta in legno, non praticabile in quanto ad oggi si presenta lasciato rustico e ad uso ripostiglio.

Si puntualizza, che il giorno del sopralluogo, come dichiarato dal proprietario e messo a verbale, l'immobile si presentava frazionato secondo le planimetrie catastali e così composto, da un'appartamento al piano primo abitato dallo stesso proprietario con la moglie , mentre un appartamento a piano terra comunicante con un vano a piano primo ed esattamente con ingresso dal corridoio principale del numero civico 4/A, quest'ultimo abitato dalla figlia degli stessi proprietari, coniugata con e aventi un

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936410a08e30772a9ff95e86d40c

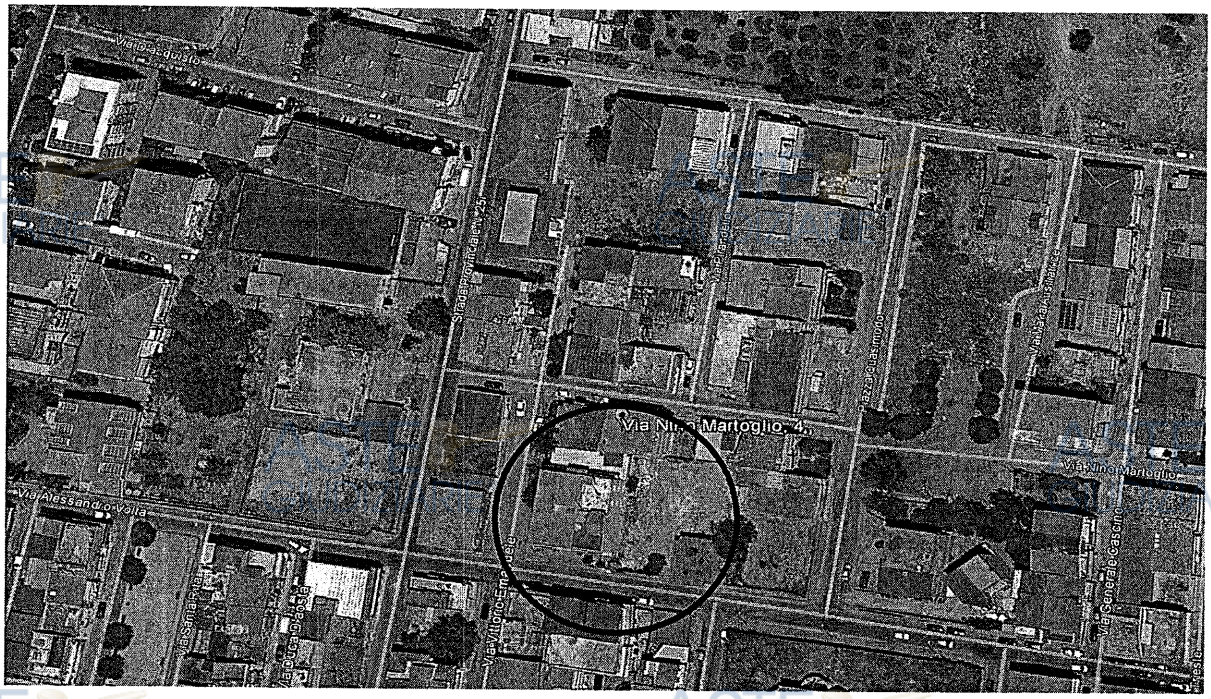
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

piccolo bambino di anni due. L'immobile in oggetto, con ingresso unico, è rilevato al catasto di Catania del comune di Ramacca al Foglio 142 Particella 793 al piano terra e primo categoria A/2 (abitazione) - classe 2 – della consistenza di 8 vani e con una rendita catastale di euro 495,80.

Come risulta dalle visure e atto, l'intestatario dell'immobile oggetto di causa è il solo Sig. nato a il ed ivi residente in Via Nino Martoglio n°4/A, giusto atto di compravendita del 24 Giugno 1983 Repertorio 9786 Raccolta 6062 del Notaio Rogante Carmelo Ciffo.

Sottostante viene riportata l'aerofotogrammetria dei luoghi per meglio rappresentare la posizione dell'immobile oggetto di causa



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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

6) **Descrizioni interna dell'immobile oggetto di stima**

La palazzina tutta, è composta da due piani fuori terra comunicati da un unico vano scala e con accesso da Via Nino Martoglio dai numeri civici 4, 4/A e 4/B, dal 4 si accede al cortile tramite un cancello in ferro, dal 4/A si accede al vano scala comune, mentre dal 4/B abbiamo accesso al garages.

Porta carraio in ferro si accede al vano garages - magazzino posto al piano terra, intonacato e con pavimentazione in mattonelle di ceramica, comunicante tramite una porta interna in legno tamburato con il corridoio d'ingresso agli appartamenti.

Dal numero civico 4/A e tramite un portoncino in legno si accede al vano scala, composto da un corridoio che porta alle rampe di scala per potere accedere a sua volta all'appartamento posto al piano primo, inoltre dal corridoio a piano terra possiamo accedere al secondo appartamento.

Il vano corridoio e il corpo scala, che porta agli appartamenti sono ben rifiniti e con pavimentazione, pedata e alzata della stessa scala in marmo.

L'appartamento ubicato sulla sinistra, subito entrando dal portone d'ingresso del numero civico 4/A, è con rifiniture medio alte, con scala comunicante con il piano primo in legno, le pareti intonacate con pittura di pregio, completa di porte interne in buono stato di conservazione e da poco ristrutturato, questo abitato dalla figlia con la famiglia.

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936d1a00a8f2077a5f9f95e86d0c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Mentre l'appartamento al piano primo, abitato dai Sig.ri . è anch'esso in buone condizioni di manutenzione, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e pitturate in maggior parte a stucco veneziano, con doppi infissi interni ed esterni in legno. I vani interni agli appartamenti sono tutti illuminati ed areati da finestre e balconi che si affacciano sul prospetto di Via Nino Martoglio e di Via Vittorio Emanuele.

7) **Giudizio sintetico sull'immobile per la vendita**

L'area complessiva del terreno ove è costruita detta palazzina è di proprietà del Sig. - e per come si evince dalla visura catastale ai terreni è di Mq = 225,00 complessivamente.

I due appartamenti che sono di civile abitazione hanno una superficie utile interna di Mq=79,80 quello di piano terra e primo con il vano scala di Mq=10,15 e con balcone a piano primo di Mq=4,80;

mentre l'appartamento di piano primo è di Mq=78,40 con i balconi di Mq=13,30;

il garages ha una superficie utile di Mq=25,15;

il corridoio e vano scala d'ingresso agli appartamenti e al sottotetto è di Mq=31,55;

il cortile esterno a piano terra è di Mq=69,00.

Per quanto riguarda la superficie lorda l'appartamento a piano terra e primo ha una superficie di Mq=104,30; l'appartamento di piano primo ha una superficie lorda di

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Mq=93,50; il garages ha una superficie di Mq=30,20; in fine il corridoio e vano scala che porta ai due appartamenti e al sottotetto è di Mq=31,55. Ad oggi gli appartamenti solo riscaldati da stuffe a gas mobili e non hanno contratti a metano come dichiarato in fase di sopralluogo, inoltre si fa presente che sui luoghi è presente una caldaia marca Riello ma non funzionante da circa 2 anni, come anch'esso dichiarato dal proprietario stesso.

L'immobile oggetto di stima, visto l'anno dell'atto di compravendita, visto la concessione edilizia data 25 Luglio 1987 e le planimetrie catastali con data di presentazione anno 1993, è stato realizzato circa negli anni 1990.

8) **Scelta dei criteri di stima e valutazione dell'immobile**

Visto il periodo economico vigente in tutta Italia e quindi un mercato immobiliare molto oscillante, ho ritenuto opportuno mediare tra una valutazione con i dati presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'agenzia delle entrate del 1° semestre anno 2017 e una valutazione tenendo conto dei coefficiente di differenziazione per tipologia, caratteristiche ambientali, vetustà, stato conservativo, finestrature etc. della superficie commerciale.

Per la prima stima sono stati utilizzati i dati riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare), sulle quotazioni immobiliari

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre dell'anno 2017, della Provincia di Catania, Comune di Ramacca, fascia/zona centrale/nucleo storico e limitrofe: Contrade S. Coroce-S. Nicolo-Setteteste zona B1, tipologia prevalente abitazioni del tipo civile e con uno stato conservativo normale, a destinazione reside nziale, riportando un valore di mercato che varia tra un minimo di € 480,00 ad un massimo di € 720,00 per l'appartamento, per il box da un minimo di € 400,00 a un massimo di 600,00.

Ritenuto lo stato dei luoghi internamente ed esternamente, verificato lo stato conservativo ad oggi in buone condizioni, ritengo opportuno attribuire il valore massimo di € 720,00 al metro quadro per l'appartamento, per il Box 600,00 mentre per i balconi, cortile e vano scala si attribuisce il 50% del valore di mercato a metro quadro lordo.

Cosi facendo il valore di mercato dell'appartamento con ingresso al piano terra è di

- Appartamento Mq 104,30 x € 720,00 = € 75.096,00
- Balcone Mq 4,80 x € 360,00 = € 1.728,00
- Vano scala condominiale Mq 31,55 /3 x € 360,00 = € 3.786,00
- Cortile esterno Mq 79,25 x € 360,00 = € 28.530,00

TOTALE **€ 109.140,00**

Il valore di mercato dell'appartamento al piano primo è di

- Appartamento Mq 93,50 x € 720,00 = € 67.320,00
- Balcone Mq 13,30 x € 360,00 = € 4.788,00

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

- Vano scala condominiale Mq 31,55 /3 x € 360,00 = € 3.786,00

TOTALE **€ 75.894,00**

Il valore di mercato del Box (garages) è di

- Box Mq 30,20 x € 600,00 = € 18.120,00
- Vano scala condominiale Mq 31,55 /3 x € 360,00 = € 3.786,00

TOTALE **€ 21.906,00**

Per tutto quanto sopra la quotazione dell'intero stabile, secondo la quotazione OMI del 1° semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate è di € 109.140,00 + € 75.894,00+ € 21.906,00 = **€ 206.940,00.**

A questo punto ho eseguito una seconda stima, verificando le richieste di mercato in zona tramite le agenzia in loco, calcolando la superficie commerciale dell'appartamento, distinguendo le varie superfici coperte o scoperte e attribuendo un valore medio di mercato attestato ad € 600,00 per l'appartamento e per il garages € 500,00 ottenendo un secondo valore di mercato degli appartamenti separatamente e come di seguito indicato:

1) **Appartamento con ingresso al piano terra**

Superfici principali coperte

a) Superficie utile compreso i muri Mq 114,82 x 110% = Mq 126,30

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936f1c00a853077e7ef9f95e86d40

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Superfici principali scoperte

b) Balconi, vano scala condominiale

e cortile Mq 94,57 x 25% = Mq 23,64

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO PIANO TERRA Mq 149,94

2) Appartamento piano primo

Superfici principali coperte

a) Superficie utile compreso i muri Mq 93,50 x 110% = Mq 102,85

Superfici principali scoperte

b) Balconi vano scala condominiale Mq 23,81 x 25% = Mq 5,95

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO Mq 108,80

3) Garages a piano terra

Superfici principali coperte

a) Superficie utile compreso i muri Mq 30,20 x 110% = Mq 33,22

Superfici principali scoperte

a) Vano scala condominiale Mq 10,51 x 25% = Mq 2,61

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL GARAGES Mq 35,83

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Per quanto riguarda l'ottenimento del **coefficiente di differenziazione** per tipologia abitativa, classe demografica ambientali, zona abitativa, vetustà, stato conservativo, si può riassume come di seguito:

1) Tipologia abitazione di tipo civile 1,25
2) Classe demografica comune superiore a 10.000 abitanti 0,90
3) Zona tra periferica e centro storico 1,20
4) Vetustà anni 1,00
5) Coefficiente conservativo normale 1,00

Ki = 1,35

Pertanto moltiplicando valore di mercato, la superficie commerciale e il coefficiente di differenziazione otteniamo il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima:

1) **Appartamento con ingresso al piano terra**

Mq. 149,94 x € 600,00 x 1,35 = € 121.451,40 cifra tonda **€ 121.450,00**

2) **Appartamento con ingresso al piano primo**

Mq. 108,80 x € 600,00 x 1,35 = € 88.128,00 cifra tonda **€ 88.100,00**

3) **Appartamento con ingresso al piano terra**

Mq. 35,83 x € 500,00 x 1,35 = € 24.185,25 cifra tonda **€ 24.200,00**

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193f41a00a982f3077a7f9f95e86d0c
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

9) **Calcolo dei costi per le conformità**

Visto le planimetrie catastali richieste presso gli uffici Provinciali, elaborato le planimetrie secondo quanto rilevato sui luoghi in fase di sopralluogo, visto la documentazione necessaria per l'adeguamento alle vigenti norme urbanistiche, le modifiche da eseguire sull'immobile oggetto di esecuzione sono le seguenti:

1) Variazione planimetrica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e modifica per aggiunta dei balconi su Via Nino Martoglio;
2) Concessione edilizia comunale per l'adeguamento dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti;
3) Rilascio di certificato di Abitabilità dell'immobile.

Le spese in via approssimativa professionali per le conformità dell'immobile allo stato attuale sono state di seguito descritti, si puntualizza che non sono stati calcolati gli oneri concessori, oblazioni, multe varie da versare al Comune o le spese tecniche per altre professionalità utili alla regolarizzazione in quanto si potrà fare solo al momento dell'adeguamento. Dette spese sono:

1) Per la variazione planimetrica catastale e quindi la formulazione della DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio compreso di spese tecniche e di registrazione è di circa **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza**;

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

2) Progetto per la richiesta di autorizzazione alla formazione dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti è di circa **€ 800,00 oltre Iva e Previdenza** oltre multe, calcoli da presentare al Genio Civile e documentazione varia richiesta dal Comune;

3) Per la formulazione dei certificati di agibilità e abitabilità bisogna una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisogna allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, l'importo approssimativamente della perizia tecnica è di circa **€ 1.000,00**, mentre per le conformità idrico, elettrico e fognario bisognerà avere le certificazioni rilasciate dalle ditte specializzate.

10) Conclusioni e risposta ai quesiti

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire le conclusioni a cui sono giunto, rispondendo ai quesiti in ordine punto per punto, come indicati in premessa e di seguito esposti:

1) ***Identificare esattamente i beni pignorati,…….. con quelli emergenti dai dati certificati in atti;***

La palazzina oggetto di pignoramento è rilevato al catasto nel Comune di Ramacca in Via Nino Martoglio n°4 a piano terra e primo, identificata al catasto al Foglio 142 del Comune di Ramacca Particella 793, alla Categoria A/2 Classe 2, con la Consistenza di 8 vani e con

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 – Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

rendita catastale Euro 495,80, di proprietà del Sig. nato a il per 1/1 con C.F.

Confina con proprietà , con proprietà , con Via Vittorio Emanuele e Via Nino Martoglio.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche catastali si evince la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali dell'immobile.

2) ***Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ..... tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***

Dalle verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.;

3) ***Verifichi l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, ... in comproprietà o meno con altri soggetti;***

Dai dati catastali e dall'atto di compravendita si è accertato che il pignoramento ha colpito solo ed esclusivamente il bene appartenente al debitore, Sig. il quale risulta l'unico proprietario dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, giusto atto pubblico rogito dal Notaio Carmelo Ciffo Repertorio n.9786 Rac. 6062 con il quale comprava un'appezzamento di terra identificata con la particella 34 del foglio 142 e successivamente diventata particella 793 a seguito di frazionamento del 12/07/1976.

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

4) ***Accerti l'esatta provenienza del bene,*** *verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Si è accertato tramite visura ipotecaria che i beni pignorati hanno le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio anteriore e si è prodotto l'atto di compravendita rogito dal Notaio Carmelo Ciffo Repertorio n.9786 Rac. 6062.

Trascrizioni e iscrizioni del bene pignorato

1. **Iscrizione** del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **Iscrizione** del 25/11/2005 Reg. Part.27618 Reg. Gen.77177 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.5328 del 24/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. **Iscrizione** del 18/11/2010 Reg. Part.13463 Reg. Gen.61808 pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep.60768 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73;

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936d1a00a8f3077a7af9f95a86d0c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

4. **Trascrizione** del 22/09/2016 Reg.Part.27354 Reg.Gen.35596 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 7917 del 28/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5) ***Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità*** *di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

In merito, lo scrivente ritiene che la documentazione prodotta nei vari uffici è sufficiente e completa per redigere la seguente relazione tecnica estimativa.

6) ***Accertare se il bene immobile risulti*** *o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Il bene risulta accatastato con planimetria depositata all'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania, ma no risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, pertanto occorre eseguire la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e aggiunta dei balconi su Via Nino Martoglio ad mancanti in planimetria in quanto realizzati abusivamente. Detta variazione come precedentemente specificato costa di spese tecniche, bolli e versamenti dell'importo di **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza,** da effettuare successivamente alla concessione in sanatoria da presentare al Comune di Ramacca.

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

7) ***Accertare se sul bene gravino iscrizioni*** *o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Come precedentemente indicato si ripete che le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono di seguito descritte e prodotte agli atti

Trascrizioni e iscrizioni del bene pignorato

1) **Iscrizione** con visura Prot. 30049 Atto notarile del 20/05/2003 Reg. Part.2681 Reg. Gen.19601 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.1144 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 11)*
2) **Iscrizione** con visura Prot.30488 Atto notarile pubblico del 25/11/2005 Reg. Part.27618 Reg. Gen.77177 pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Rep.5328 del 24/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; *(Vedasi allegato 12)*
3) **Iscrizione** con visura Prot. 30690 Atto amministrativo del 18/11/2010 Reg. Part.13463 Reg. Gen.61808 pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep.60768 del 28/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73; *(Vedasi allegato 13)*
4) **Trascrizione** del 22/09/2016 Reg.Part.27354 Reg.Gen.35596 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 7917 del 28/07/2016

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1936410d0e8f30777af9f95e86d0c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5) ***Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,*** *la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

A seguito di richiesta del sottoscritto CTU, al Comune di Ramacca Area 4° Gestione del Territorio VII Unità Operativa, con numero 187/2017 del 03/10/2017, mi è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistico dell'immobile ricadente nel Foglio 142 Particella 793 con specifica che ricade in zona **"B" La città consolidata; in area con terreno a pericolosità geologica "Nulla", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1/10.000);**

6) ***Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*** *indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);* ***il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;***

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

L'area complessiva del terreno ove è costruita detta palazzina, di proprietà del Sig. è di Mq = 225,00, inoltre è situata in un crocevia tra la Via Nino Martoglio e la Via Vittorio Emanuele.

La particella è la numero 793 del Foglio 142 del Comune di Ramacca e confina con la Particella n.704 a Sud, con la Particella 860 a Est, a Ovest con la Via Nino Martoglio e a Nord con la Via Vittorio Emanuele.

E' composta da un unico corpo scala con ingresso da Via Nino Martoglio n.4, dal quale si può accedere ai due appartamenti e al garages. L'appartamento con ingresso al piano terra ha un'ulteriore vano letto con annesso bagno al piano primo ed ha una superficie complessiva utile interna di Mq=79,80, inoltre al piano primo è presente un balcone di Mq=4,80 che si affaccia sul giardino di Mq=69,00 prospiciente detto appartamento. Mentre l'appartamento al piano primo ha due balconi che si affacciano su Via Nino Martoglio e un terzo sul giardino sopra citato con una superficie complessiva di Mq=13,30, mentre la superficie utile di calpestio dell'appartamento è di Mq=78,40. A piano terra è ubicato un garages con una superficie utile di Mq=25,15 con ingresso dal corridoio condominiale agli appartamenti e con una porta carraio d'ingresso da Via Nino Martoglio. In fine salendo le scale e sopra l'appartamento del piano primo si può accedere al sottotetto ad oggi lasciato a rustico e usato a deposito di attrezzature varie.

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1836410c00e853077c7cf9f35e86c40c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Come verificato in fase di sopralluogo e dalle dichiarazioni rese dal proprietario gli appartamenti solo riscaldati da stuffe a gas mobili, inoltre si è rilevato che sui luoghi è presente una caldaia marca Riello ma non funzionante da circa 2 anni con impianto di termosifoni anch'essi non funzionanti presenti solo nell'appartamento del piano primo.

L'immobile oggetto di stima visto l'anno dell'atto di compravendita, visto la concessione edilizia data 25 Luglio 1987 e le planimetrie catastali con data di presentazione anno 1993, pertanto si può definire sommariamente che l'immobile è stato realizzato circa glia anni 90.

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato fotografico.

7) ***Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento*** *evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalle verifiche effettuate dirette si è accertato la corrispondenza dei dati indicati dal pignoramento con quelli catastali consentendo la sua univoca identificazione.

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

8) ***Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la corrispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità ;*

Con la richiesta Prot.0018309 , ho ottenuto dal Comune di Ramacca Ufficio Edilizia Privata, copia della concessione edilizia per l'immobile ricadente sul Foglio 142 Particella 793 (ex34), elaborati grafici e relazione tecnica.

Il Sig. , nato a il giusto il parere della Commissione Edilizia n.13 del 13/07/1987 ha ottenuto la concessione N.680 , a costruire una nuova costruzione di civile abitazione a piano terra e primo. L'intervento era volto alla realizzazione di un unico appartamento in comunicazione del piano terra e primo, con giardino privato per posto auto all'aperto, garages per posto macchina, il tutto con copertura a falde ricoperto da coppi siciliani.

Dagli elaborati grafici allegati alla concessione Edilizia n.680 Pratica n.5423 Prot. n.3158 si è potuto evincere una non conformità con lo stato di fatto dei luoghi, per

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1926d1c00a852077a7af9ff25e86d0c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

meglio identificarlo, l'abusivismo è consistito nella realizzazione di due balconi di affaccio su Via Nino Martoglio dei due vani letto a piano primo.

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Ramacca sezione Edilizia e precisamente nella pratica concessoria dell'immobile oggetto di causa, non sono presenti richieste di condono, pertanto per poter sanare detto abusivismo bisognerà presentare un progetto di variazione con un costo di circa **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza** per quanto riguarda il Comune, i calcoli da presentare al Genio Civile redatti da tecnico abilitato e pagare le oblazioni, oneri o multe richiesti dal stesso Comune di Ramacca, ad oggi non quantificabili.

9) ***Verificare inoltre ai fini della domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma della legge n° 47/1985 o dell'art.46 5° comma D.P.R. 380/01 chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi dell art.36 DPR 380/01 indicando previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) quantificati anche in via approssimativa; precisi infine se pendono procedure amministrative o canzonatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

emesse ordinanze di demolizione o di acquisirne in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Visto l'assenza del certificato di abitabilità degli appartamenti e agibilità del garages, bisogna redigere una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisognerà allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, per formulare il certificato di abitabilità, con una spesa approssimativamente di circa **€ 1.000,00**.

10) ***Verifichi 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;*

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania tramite visure catastali e dall'atto di compravendita, si può affermare che il bene pignorato è privo di censo livello ne tanto meno da uso civico, pertanto il Sig. , debitore esecutato, è il proprietario dell'immobile oggetto di causa.

11) ***Indichi*** *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193641a00a852077a7a99f95e86a0

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

Il bene, oggetto di perizia, non fa parte di nessun complesso condominiale, per cui non vi sono spese di manutenzione ne deliberate ne tanto meno pagate.

Detto immobile ha in corso dei procedimenti giudiziari vari indicati in risposta al quesito n°7.

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

A seguito del sopralluogo si è evinto che l'immobile sito in Via Nino Martoglio n°4 presso il Comune di Ramacca ad oggi risulta occupato dal DEBITORE ESECUTATO Sig. l'appartamento al piano primo, mentre l'appartamento al piano terra comunicante con un vano al primo piano è ad oggi occupato dalla figlia del proprietario la quale è coniugata e con un figlio, come dichiarato dallo stesso in fase di sopralluogo.

13) ***Dica*** *qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078 c)*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

fornisca, altresi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

L'immobile è stato pignorato complessivamente tutto pertanto è vendibile in un unico lotto, ma è anche vendibile in più lotti separati eseguendo preliminarmente un frazionamento dell'immobile obbligatorio per poter attribuire i Subalterni ai lotti di seguito descritti:

il garages è un primo lotto in quanto ha ingresso dall'esterno separatamente ma è anche comunicante con il vano scala che diventerebbe condominiale; l'appartamento a piano terra comunicante con un vano a piano primo è un secondo lotto, compreso di giardino esterno quest'ultimo con accesso direttamente su Via Nino Martoglio tramite un cancello carraio;

mentre l'appartamento al piano primo con ingresso da Via Nino Martoglio n.4/A potrebbe essere un terzo lotto, rimarrebbe il vano scala un bene comune ai lotti.

A parere del sottoscritto visto lo stato economico in cui versiamo e il mercato di compravendita degli immobili sarebbe più facile e vendibile i lotti separati piuttosto l'immobile complessivamente.

14) ***Elenchi e individui*** *i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le*

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civic, etc..);

Immobile è singolo sito a Ramacca in Via Nino Martoglio n°4 -4/A e 4/B rilevato al catasto al N.C.E.U. al Foglio 142 Particella 793, piano terra e primo Categoria A/2, di classe 2 della consistenza di 8 vani realizzato negli anni 1990, lo stato di conservazione è buono come si può evincere anche dall'elaborato fotografico, inoltre è perfettamente divisibile in più lotti.

15) ***Indichi*** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante 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 e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, ne vincoli di natura edificatoria e di carattere storico artistico gravati sul bene.

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

16) ***Determinare il valore di ciascun immobile*** *con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

L'immobile è stato valutato mediante due criteri di stima uno con il coefficiente di differenziazione moltiplicato per il prezzo di mercato ottenuto da indagini in zona, mentre l'altro utilizzando i dati riportati della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare), sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre dell'anno 2017, della Provincia di Catania, Comune di Ramacca.

Il valore dell'intero immobile secondo il primo criterio sopra citato è di € 233.750,00.

Il valore dell'intero immobile utilizzando il secondo criterio e cioè con la quotazione OMI è di € 206,940,00.

Facendo una media dei due valori otteniamo il valore più congruo dell'immobile di **€220.345,00** oltre le spese per sanare l'abusivismo, le certificazioni varie e variazione catastale.

Per quanto riguardano le spese da intraprendere per regolarizzare l'immobile come ampiamente precedentemente descritto sono:

l'accatastamento per la variazione planimetrica da presentare all'Agenzia del territorio di Catania di circa **€ 600,00 oltre Iva e Previdenza**;

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

progetto per la variazione della concessione edilizia per la formazione dei balconi su Via Nino Martoglio e modifica dei prospetti di circa **€ 800,00 oltre Iva e Previdenza** da sommare multe, calcoli da presentare al Genio Civile e documentazione varia richiesta dal Comune oggi non calcolabili;

formulazione dei certificati di agibilità e abitabilità bisogna una perizia giurata da parte di tecnico abilitato sulla consistenza dell'immobile, inoltre bisogna allegare le conformità degli impianti elettrici, idrici e fognari, l'importo approssimativamente della perizia tecnica è di circa **€ 1.000,00**, mentre per le conformità idrico, elettrico e fognario bisognerà avere le certificazioni rilasciate dalle ditte specializzate.

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

Come indicato al punto 13 per la vendita è possibile procedere o in un unico lotto con l'importo complessivo medio di **€ 220.345,00** oppure in più lotti separati eseguendo preliminarmente un frazionamento dell'immobile obbligatorio per poter attribuire i Subalterni ai lotti di seguito descritti:

il garages è un primo lotto con l'importo medio di **€ 23.053,00;**

l'appartamento a piano terra con l'importo medio di **€ 115.295,00;**

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

mentre l'appartamento al piano primo con l'importo medio di **€ 81.997,00**.

Visto la situazione economica e la compravendita di immobili in cui versa il nostro paese a parere del sottoscritto l'immobile venduto

18) ***Allegare idonea documentazione fotografica*** *esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

Vedasi allegato alla presente relazione tecnica dell'elaborato fotografico dell'immobile pignorato.

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

In merito alla formulazione del certificato energetico l'immobile oggetto di causa si è verificato che è privo, pertanto ho proceduto alla formulazione e trasmissione tramite Email del 05/02/2018 alla Regione Sicilia per ricevere il codice ID di avvenuta ricezione, si fa presente che visto i numerosi protocolli in arrivo alla detto codice mi sarà trasmesso tra circa 15 giorni pertanto quando il sottoscritto lo riceverà, sarà mia cura trasmetterlo sul portale del Tribunale.

Firmato Da: FORTEZZA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 193641a00a952077a7af9f95a86a40c

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

Geom. Francesco FORTEZZA -- Via G. Failla 2/b -- 95041 Caltagirone
Cell.: 331/4126554 - Fax: 0933/51602 -- email: fortezza.f@tiscali.it PEC: francesco.fortezza@geopec.it

11) Risposta alle osservazioni delle parti in causa

In data 27 Gennaio 2018 il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, ha inviato tramite Email opec 286.20180127093948.17428.06.1.66 @ pec.aruba.it ai procuratori, e tramite A/R N°152937713186 del 27/01/2018 al proprietario una copia della bozza alla relazione peritale *(Allegato 17)*.

Ad oggi, 10 Febbraio 2018, visto quanto comunicato e non avendo ricevuto nessuna risposta o osservazioni in merito alla perizia inviata, ritengo di dover consegnare la presente relazione di n°45 pagine sino alla firma.

Ringranzio della fiducia accordatami, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che dovesse essere necessario, distinti saluti.

Caltagirone lì 10 Febbraio 2018

Consulente tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Geom. Francesco Fortezza

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