

**n. 68/2014 RGE.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto geometra Pulvirenti Marzio, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Catania al N° 3036, con studio tecnico in Caltagirone Via Roma 43, ha ricevuto incarico dal Giudice del Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Daniela Angelozzi, di redigere la seguente Consulenza tecnica, giusta nomina all'udienza del 04.02.2016, nel procedimento iscritto presso il Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari n. 68/2014 RGE, promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa, nei confronti di

\_\_\_\_\_.

All'udienza del 04.02.2016, il Giudice sottoponeva i seguenti quesiti:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2. verifichi 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 la 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/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

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

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

9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze 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, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**11.** accerti 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 rispondenza 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;

**12.** verifichi, 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, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e 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 sanzionatorie 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 acquisizione 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;



**14.** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali 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 dall'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;

**17.** elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la 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 civici, etc.);

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

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

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

**21.** allegghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**22.** verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.



Premessa:

Il sottoscritto comunicava a mezzo raccomandata a/r. alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il dì 07.06.2016 sui luoghi.

In dette circostanze era presente la Sig.ra \_\_\_\_\_, la quale consentiva l'accesso ai luoghi, ove sono state svolte le necessarie operazioni, consistenti nella misurazione dell'immobile, e nella redazione del rilievo fotografico.

Il tutto riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

Risposte ai quesiti.

1) Trattasi di immobile sito in Mirabella Imbaccari, posto tra la Via IV Novembre e Via Politini, sviluppato su quattro elevazioni fuori terra.

Il piano terra di Via IV Novembre, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 66 mq., rendita catastale € 105,67, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via IV Novembre n. 22.

Il piano terra di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 2, categoria C/3, classe 1, consistenza catastale 38 mq., rendita catastale € 51,03, composto da 2 vani adibiti a laboratorio, oltre w.c., accessibile dalla Politini n. 117/b.





Il piano primo, secondo e terzo, di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 7,5 vani, rendita catastale € 426,08, composto da tre vani oltre w.c. e corridoio e due ballatoi di pertinenza a primo piano;

Due vani, cucina, lavanderia, corridoio e due ballatoi di pertinenza a secondo piano;

Un ripostiglio e relativa terrazza di pertinenza a terzo piano.

Detti vani, rappresentati per intero dal subalterno 3, sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna, ed accessibile dalla Via Politini n. 117/a.

L'intero edificio confina a nord con la Via IV Novembre, a sud con la particella n. 34, di proprietà Ilardi Gaetana, ad est con la Via Politini, ed a ovest con la particella n. 31 di proprietà Monteleone Maria e Rizzo Salvatore.

Si è riscontrata la conformità dei dati e della consistenza catastale tra i certificati in atti e lo stato dei luoghi.

2) E' presente agli atti la certificazione notarile ipocatastale, prodotta dal Notaio Enrico Siracusano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Messina, Barcellona Pozzo di Gotto, Patti e Mistretta.

Si è verificata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



3) Il fabbricato in oggetto è in capo ai debitori.

Infatti i coniugi \_\_\_\_\_, acquistavano la proprietà con atto di compravendita in data 28.09.2004, a firma del Not. Giuseppe Balestrazzi, acquisendo ciascuno la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni tra loro.

4) Il fabbricato in oggetto è stato acquistato dall'odierna ditta \_\_\_\_\_, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Balestrazzi del 28.09.2004.

È stata verificata la continuità storica nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ed è di seguito riassunta:

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania del 02.10.2004, reg. gen. 51929, reg. part. 13469, dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Balestrazzi del 28.09.2004, rep. 1726/414, a favore di \_\_\_\_\_, contro

\_\_\_\_\_, per l'immobile censito al catasto dei fabbricati nel Comune di Mirabella Imbaccari, riportato al foglio 6, particella 32.

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania del 29.04.1987, nn. 16275 e 12670, della dichiarazione di successione n. 21, vol. 517, dell'ufficio del Registro di Caltagirone, per l'eredità della

.

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania del 12.08.2003, nn. 33568 e 24521, della dichiarazione di successione n. 29, vol. 738 dell' Agenzia delle Entrate, per l'eredità della Sig.



5) Nulla.



6) I beni risultano regolarmente accatastati al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3 del N.C.E.U. di Mirabella Imbaccari.

7) Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 02.10.2004, reg. part. 13469, reg. gen. 51929, Pubblico Ufficiale Not. Balestrazzi Giuseppe, rep. 1726/414 del 28.09.2004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ in regime di comunione legale, e contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ in regime di comunione legale.



- Trascrizione del 24.12.2007, reg. part. 22320, reg. gen. 84556, Pubblico Ufficiale Not. Dottore Giuseppe, rep. 1028/782 del 19.12.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per gli



immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

- Iscrizione del 30.09.2011, reg. part. 34487, reg. gen. 47975, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 645 del 13.09.2011, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 e per \_\_\_\_\_ la quota di 1/4, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.

- Iscrizione del 18.01.2013, reg. part. 170, reg. gen. 3577, Pubblico Ufficiale Giudice Unico Tribunale di Caltagirone, rep. 1026/2010 del 07.10.2010, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.

- Trascrizione del 11.11.2014, reg. part. 30478, reg. gen. 41582, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 562 del 03.05.2014, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di Banca Agricola Popolare di

Ragusa per la quota di 1000/1000, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 500/100 e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.

**8)** Il certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Mirabella Imbaccari in data 24.05.2016, allegato alla presente, certifica che nel vigente P.R.G. del Comune di Mirabella Imbaccari, l'immobile individuato in catasto al foglio 6, particella n. 32, ricade in zona territoriale omogenea B0.

Destinazione d'uso: Edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, servizi collettivi e d'interesse generale.  
Tipologia edilizia: edifici a schiera (con affacci su strade opposte), edifici a doppia schiera (con affacci su una sola strada).

**9)** Trattasi di immobile sito in Mirabella Imbaccari, posto tra la Via IV Novembre e Via Politini, sviluppato su quattro elevazioni fuori terra.

Il piano terra di Via IV Novembre, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 66 mq., rendita catastale € 105,67, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via IV Novembre n. 22, per una superficie utile calpestabile di 63,65 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in battuto di cls, e pareti al rustico; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il piano terra di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 2, categoria C/3, classe 1, consistenza catastale 38 mq., rendita catastale € 51,03, composto da 2 vani adibiti a laboratorio, oltre w.c., accessibile dalla Politini n. 117/b, per una superficie utile calpestabile di 39,25 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti con intonaco per interni di civile abitazione tinteggiate; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il piano primo, secondo e terzo, di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 7,5 vani, rendita catastale € 426,08.

Il primo piano è composto da tre vani oltre w.c. e corridoio per una superficie utile calpestabile di 66,05 mq. e da due ballatoi di pertinenza di 7,05 mq.

Il secondo piano è composto da due vani, cucina, lavanderia e corridoio per una superficie utile calpestabile di 65,65 mq. e da due ballatoi di pertinenza di 6,95 mq.

Il terzo piano è composto da ripostiglio avente una superficie utile calpestabile di 19,20 mq. e relativa terrazza di pertinenza di 62,50 mq.

Detti vani, rappresentati per intero dal subalterno 3, sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna, ed accessibile dalla Via Politini n. 117/a, risultano internamente rifiniti con pavimentazione,



intonaci, impianti idrici ed elettrici, mentre esternamente non rifiniti e lasciati al rustico.

Per altre caratteristiche descrittive vedasi rilievo fotografico allegato.

L'intero edificio confina a nord con la Via IV Novembre, a sud con la particella n. 34, di proprietà , ad est con la Via Politini, ed a ovest con la particella n. 31 di proprietà

**10)** Si è rilevato che il fabbricato inizialmente censito il catasto al foglio 6, particella 32 a seguito di variazione catastale del 27.07.2007, prot. CT 0340950 è stato suddiviso in più subalterni corrispondenti agli attuali subalterni 1, 2 e 3.

a- I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile consentono la sua univoca individuazione.

b- I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

c- I dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali.

**11)** L'intero fabbricato oggetto di esecuzione risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed è corrispondente al permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 724/94, rilasciato dal Comune di Miradella Imbaccari in data 04.06.2004 al n. 24.



12) Nulla.

13) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, infatti l'odierna ditta debitrice acquista dai precedenti proprietari la piena proprietà dell'immobile.

14) Nulla.

15) Il subalterno 1, adibito ad autorimessa è occupato dai debitori.

Il subalterno 2, adibito a laboratorio artigianale, è occupato dai debitori, ed è sede di attività commerciale per la realizzazione e vendita di prodotti di pasticceria.

Il subalterno 3, adibito a civile abitazione, per come dichiarato dalle parti è in uso al figlio.

16) I beni sono pignorati per l'intera quota.

17) Fabbricato sito in Mirabella Imbaccari, posto tra la Via IV Novembre e Via Politini, sviluppato su quattro elevazioni fuori terra, composto da un'autorimessa, un locale adibito a laboratorio artigianale, e un appartamento per civile abitazione.

Il piano terra di Via IV Novembre, censito in catasto al foglio 6, particella

32, subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 66 mq.,



rendita catastale € 105,67, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via IV Novembre n. 22, per una superficie utile calpestabile di 63,65 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in battuto di cls, e pareti al rustico; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il piano terra di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 2, categoria C/3, classe 1, consistenza catastale 38 mq., rendita catastale € 51,03, composto da 2 vani adibiti a laboratorio, oltre w.c., accessibile dalla Politini n. 117/b, per una superficie utile calpestabile di 39,25 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti con intonaco per interni di civile abitazione tinteggiate; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il piano primo, secondo e terzo, di Via Politini, censito in catasto al foglio 6, particella 32, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 7,5 vani, rendita catastale € 426,08.

Il primo piano è composto da tre vani oltre w.c. e corridoio per una superficie utile calpestabile di 66,05 mq. e da due ballatoi di pertinenza di 7,05 mq.

Il secondo piano è composto da due vani, cucina, lavanderia e corridoio per una superficie utile calpestabile di 65,65 mq. e da due ballatoi di pertinenza di 6,95 mq.



Il terzo piano è composto da ripostiglio avente una superficie utile calpestabile di 19,20 mq. e relativa terrazza di pertinenza di 62,50 mq.

Detti vani, rappresentati per intero dal subalterno 3, sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna, ed accessibile dalla Via Politini n. 117/a, risultano internamente rifiniti con pavimentazione, intonaci, impianti idrici ed elettrici, mentre esternamente non rifiniti e lasciati al rustico.

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, etc.

**18)** Non risultano vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 02.10.2004, reg. part. 13469, reg. gen. 51929, Pubblico Ufficiale Not. Balestrazzi Giuseppe, rep. 1726/414 del 28.09.2004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.
- Trascrizione del 24.12.2007, reg. part. 22320, reg. gen. 84556, Pubblico

Ufficiale Not. Dottore Giuseppe, rep. 1028/782 del 19.12.2007, ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di Banco di Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

- Iscrizione del 30.09.2011, reg. part. 34487, reg. gen. 47975, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 645 del 13.09.2011, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 e Mangione Silvia per la quota di 1/4, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.

- Iscrizione del 18.01.2013, reg. part. 170, reg. gen. 3577, Pubblico Ufficiale Giudice Unico Tribunale di Caltagirone, rep. 1026/2010 del 07.10.2010, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6, particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2.

- Trascrizione del 11.11.2014, reg. part. 30478, reg. gen. 41582, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 562 del 03.05.2014, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Mirabella Imbaccari, al foglio 6,

particella 32, subalterni 1, 2 e 3, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa per la quota di 1000/1000, contro \_\_\_\_\_  
per la quota di 500/100 e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.

**19)** Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati estrapolati i valori corrispondenti al prezzo di mercato, in relazione allo stato dei luoghi, alla loro conservazione e posizione rispetto alla fascia urbana di appartenenza;

Si è attribuito un valore di € 480,00 per mq. lordi, all'abitazione, € 320,00 per mq. lordi all'autorimessa, e € 395,00 per mq. lordi al laboratorio.

Per la stima dei ballatoi a primo e secondo piano e della terrazza al terzo piano, si è attribuito un valore di € 480,00 per mq. utile, calcolata ad 1/10 di superficie.

Pertanto:

-Abitazione mq. 235,45, x €/mq. 480,00 = € 113.016,00.

-Autorimessa mq. 74,60 x €/mq. 320,00 = € 23.872,00.

-Laboratorio mq 45,35 x €/mq. 395,00 = € 17.913,25.

In totale il lotto è stato stimato a 154.801,25 €.

**20)** Considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile, della tipologia e ubicazione delle unità immobiliari facente parte dell'edificio, nello specifico che trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione con relative pertinenze, si ritiene di potere procedere alla vendita in un unico lotto.

21) Tra la documentazione allegata si trasmette rilievo fotografico e planimetrie catastali.



22) L'immobile è soggetto alla redazione del certificato energetico (a.p.e.).



Considerato che per la tipologia di immobile specifico il certificato energetico prevede dei termini di scadenza brevi, si ritiene che la produzione del certificato in data odierna, possa comportare la nullità dello stesso per scadenza dei termini, non potendolo allegare al decreto di trasferimento.

Premesso che sono stati raccolti dal sottoscritto tutti gli elementi utili per la redazione del certificato in questione, si richiede al Giudice di produrre lo stesso in seguito.



Tanto dovevo.

Caltagirone 24.06.2016

Il c.t.u.

(geom. Pulvirenti Marzio)

