

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.03/2020 R.G.E.



Esecuzione promossa da:

"POP NPLS."

contro



Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

C.T.U.
Dott. Arch. Capezzi Giangrazia



INDICE



1. OGGETTO	3
2. LA NOMINA E IL MANDATO	3
3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	4
3.1 LE OPERAZIONI PERITALI	4
4. RISPOSTE AI QUESITI	6



1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 03/2020 R.G.E., promossa da "BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA Soc. Coop. Per azioni a.r.l" codice fiscale 00026870881, con sede legale in Ragusa viale Europa n°65, e per essa "POP NP LS ."

CONTRO:

-

[REDACTED] terza datrice di ipoteca

2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 11/02/2021 (VEDASI ALLEGATO 1) il Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.03/2020.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima.

3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3.1 Le operazioni peritali



Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura R.G.E. 03/2020**
- **Decreto ingiuntivo:** n° 208/2019 del 20/04/2019, RG n. 381/2019 Repert. N. 606/2019 del 01/10/2019
- **Atto di precetto:** notificato il 17/10/2019
- **Atto di Pignoramento:** notificato in data 08/01/2020
- **Nota di trascrizione:**
Registro Generale: 8086
Registro Particolare:3820
Presentazione n° 42 del 11/02/2020
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**
del 19/03/2020



La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetria dell'immobile pignorato (VEDASI ALLEGATI 2-3-4) come di seguito identificato:

- Unità immobiliare sita in Caltagirone , alla Via Seconda n. 2/4 e precisamente : fabbricato ad uso abitativo ai piani terra, ammezzato e primo censito al catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al F. 87 part. 5329

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Successivamente in accordo con il Custode Giudiziario Avv. _____ si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando il sopralluogo per il giorno 06 maggio 2021, alle ore 10:00



Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente il custode giudiziario Avv.

, il Sig. [REDACTED] nella qualità di coniuge dell'esecutata ed l'avvocato nella qualità di procuratore dei debitori esecutati, il quale fa presente che l'immobile oggetto di esecuzione rappresenta la prima casa in cui gli stessi risiedono ed entrambi hanno la residenza, e chiede che le operazioni peritali vengano rinviate alla data successiva del 30 giugno.

La scrivente successivamente, previa comunicazione alle parti con raccomandata A/R, ha fissato un secondo sopralluogo per il giorno 18 ottobre c.a. alle ore 16:00; la stessa non è stata ritirata.

Con successiva comunicazione, la scrivente ha fissato le operazioni per il giorno 08 novembre 2021 alle 9:30.

Sui luoghi era presente il Sig. [REDACTED].

Con la presenza continua del Sig. [REDACTED] si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

(ALLEGATO 5-6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. RISPOSTE AI QUESITI

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



L'immobile, oggetto della presente, è ubicato nel Comune di Caltagirone (CT) in Via Seconda n° 2/4, piano terra, ammezzato e primo piano, come attestano anche i documenti reperiti e presi in esame nella seguente relazione di consulenza:

- Intestato:



N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	87	5329		A/4	3	5 vani		€ 98,33

I dati catastali attuali, sopra riportati, corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento,

Gli immobili vengono identificati attraverso google earth

Google Maps Via Seconda, 2



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.it/maps/place/37%C2%B014'24.8%22N+14%C2%B030'31.1%22E/@37.2402351,14.5080908,148m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d37.2402345!4d14.5086375>

Infine queste sono le coordinate geografiche dell'immobile sicché chiunque vi abbia interesse possa facilmente ed immediatamente individuarlo ovvero raggiungerlo:

COORDINATE: 37°14'24.8"N 14°30'31.1"E



2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Il bene, oggetto della presente è ricadente nel Comune di Caltagirone, in Via Seconda n°2/4, in pieno centro storico del Comune di Caltagirone.

Il bene in testa alla Signora è costituito da un fabbricato composto dal piano terra ammezzato e primo piano.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile di color sabbia, con basamento scuro.

L'edificio esternamente mediocre stato di conservazione.

Dal civico n°4, si accede ad piccolo disimpegno dove si trova di fronte una rampa di scala e a destra una porta da cui si accede al salone/ cucina, pavimentato con gres porcellanato, l'ambiente è rivestito con una basamento di mattonelle con finitura effetto pietra sino ad una altezza di 1 metro, per nascondere i problemi di umidità di risalita.

I muri perimetrali al piano terra sono di 60 cm., siamo in presenza di una costruzione in muratura portante.

L'angolo cucina è rivestito con ceramiche; il suddetto vano ha un altezza utile di 3,20 m. ed è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso.



È presente una lavanderia/wc posta sul lato sinistra della cucina, che si trova ad una quota inferiore rispetto il soggiorno/cucina ed ha un'altezza interna di 2.00m; solamente 2 pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La porta di ingresso è della tipologia di infisso con vetri satinati.

È presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sotto scala.

Dalla prima rampa si accede ad un vano adibito a ripostiglio con altezza interna di 160 cm.

Si prosegue con la seconda rampa che porta ad un altro disimpegno da cui si accede a 2 camere da letto ed un bagno.

Gli ambienti sono pavimentati con gres porcellanato, l'intonaco a parete grezzo (manca la stuccatura a camicia), il bagno ristrutturato di recente è dotato di tutti i sanitari, le pareti sono rivestite con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile fino ai 2,00 m. di altezza.

Oggi l'appartamento risulta così suddiviso:

- Piano terra:

- Salone/ cucina mq.32,03 (altezza utile 3,20 m.)
- Bagno/ lavanderia mq. 6,40 (altezza utile 2,00 m.)

SUPERFICIE UTILE DEL PIANO: 39,04MQ

SUPERFICIE LORDA : 56,97 MQ

- Ammezzato:

- Ripostiglio mq.6,80 (altezza utile 1,60 m.)

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE LORDA: 10,80 MQ

- Primo piano:

- Letto mq.14,80 (altezza utile 2,75 m.)
- Bagno mq.5,00 (altezza utile 2,75 m.)
- Letto mq. 19,30 (altezza utile 2,75 m.)
- Balcone (camera matrimoniale) mq. 1,70
- Balcone (camera) mq. 1,50

SUPERFICIE UTILE DEL PIANO PRIMO: 43,30 MQ

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (BALCONI) : 3,20 MQ

SUPERFICIE LORDA DEL PRIMO PIANO : 55,78 MQ

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 82,33 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE INTERNA LORDA: 10,80 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE INTERNA BALCONI: 3,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 112,75 MQ

L'appartamento ha due affacci: il lato sud su Via Seconda, lato est sulla Via Canfailla.

Gli infissi presenti sono alcuni in alluminio anodizzato altri in alluminio verniciato color bianco, porte interne in legno tamburato di nuova collocazione e fattura quella del piano terra (con finitura rovere sbiancato), mentre quella dell'amezzato e del primo piano non sono state rinnovate.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un'adeguata aerazione ed illuminazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che vi sono difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Il Sig. _____ ha dichiarato che tutti gli interventi che sono stati eseguiti non sono

stati comunicati né all'U.T.C. né al Genio Civile e consistono:

- Realizzazione di una finestra al posto della porta di accesso dal civico n°2
- Demolizione di un tramezzo
- Demolizione del solaio tra la cucina (posta al piano terra) ed una porzione dell'amezzato.

(ALLEGATO 7)

Spese condominiali

Essendo casa singola non vi sono spese condominiali.

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

I beni oggetto della presente perizia sono stati realizzati prima del 2 settembre 1967.

(ALLEGATO 7)

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Le difformità riscontrate nell'immobile non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non alterano la sagoma dell'edificio ma il prospetto.

La diversa distribuzione interna è sanabile ai sensi dell'ex art.13 della L. 37/85 e succ. mod. con il pagamento della sanzione pecuniaria di **€ 516,00**.

Tenendo conto che non sono state apportate modifiche sostanziali (aumento di superficie e volume), si può chiedere l'applicazione di quanto previsto nella delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 21/12/2020 in quanto dette opere rientrano nella categoria di opere sanabili (demolizione del solaio tra cucina del piano terra e una porzione dell'ammazzato) con il pagamento della sanzione pecuniaria di **€ 516,00**.

Inoltre è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per le pratiche di sanatoria, redazione di C.S.I. e aggiornamento catastale.

Per dette attività è necessario sostenere un costo presuntivo di circa **€2.500,00/3.000,00**

Per una spesa totale di € 4.532,00 (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltagirone, il bene oggetto di pignoramento, ricade in zona:

- **Centro Storico. A2.4 – Tessuti urbani di margine**

(ALLEGATO N° 8)

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'immobile risulta accatastato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al Foglio 87 particella 5329, Via Seconda n° 4/4A piano T-1, categoria A/4, classe 3 vani 5, rendita Euro 98,13.

Così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto del procedimento e **ne consentono univocamente l'identificazione.**

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento la terza datrice di ipoteca, [REDACTED], all'atto della notifica del pignoramento aveva la piena proprietà dell'immobile con destinazione di civile abitazione sito a Caltagirone in Via Seconda 2/4, composto da 5 vani catastali, distinto in catasto al Foglio 87 part. 5329, T-1, Categoria A/4, Classe 3, rendita Euro 98,13.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure ipotecarie aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2014 - Registro Particolare 20277 Registro Generale 27762

Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 9379/6332 del 09/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2014 - Registro Particolare 2740 Registro Generale 27763

Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 9380/6333 del 09/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2019 - Registro Particolare 5649 Registro Generale 43655

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 381/2019 del 30/09/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2020 - Registro Particolare 3820 Registro Generale 8086

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7/2020 del 08/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

- Sull'immobile distinto in catasto al Foglio 0087 Particella 05329:

1. TRASCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 14605 Registro Generale 22208

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/824 del 02/04/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 21/07/2014 - Registro Particolare 20277 Registro Generale 27762

Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 9379/6332 del 09/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 21/07/2014 - Registro Particolare 2740 Registro Generale 27763

Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 9380/6333 del 09/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 22300 Registro Generale 30613

Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 9379/6332 del 09/07/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 3820 Registro Generale 8086

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 7/2020 del 08/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla certificazione notarile presente agli atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, emergono i seguenti passaggi di proprietà del suddetto bene :

- L'immobile risulta appartenere, per l'intero della proprietà, in regime di separazione di beni, a [REDACTED], in virtù di compera del 9 luglio 2014, a rogito notaio Giuseppe Bonaccorso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 21 luglio ai nn. 27762/20277, da potere di [REDACTED], nato a Caltagirone il [REDACTED], nata a Caltagirone [REDACTED], nata a Caltagirone [REDACTED] [REDACTED]
- Ai dante causa, [REDACTED], detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. N. 40 vol. 824 U.R. Caltagirone) in morte di [REDACTED], nato a Caltagirone il 03 ottobre 1910, deceduto il 12 aprile 2007, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 17 aprile 2008 ai nn.22208/14605 e della successione (den.n. 193 vol.9990 U.R. Caltagirone) in morte di [REDACTED], nata a Caltagirone il [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] giusta accettazione tacita di eredità del 9 luglio 2014, a rogito notaio Giuseppe Bonaccorso, trascritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 8 agosto 2014 ai nn. 30613/22300
- Ai dante causa, [REDACTED] detto immobile, per l'intero della proprietà, era pervenuto per atti ante 24 luglio 1957, periodo non meccanizzato, per i quali non è stato possibile effettuare la ricerca e reperire i dati di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Catania

GRAVAMI

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 21 luglio 2014 ai nn. 27763/2740, per un importo di € 60.000,00 (sorte capitale di euro 40.000,00) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa , codice fiscale 00026870881, [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 29 ottobre 2019 ai nn.43655/5649, per un importo di euro 30.000,00 (sorte capitale di euro 18.128,90) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 11 febbraio 2020 ai nn. 8086/3820 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED], nata a Caltagirone il [REDACTED]

(ALLEGATI 16-17)

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato è stata considerata l'unità immobiliare nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al "centro"
- Vicinanza a "zone verde", intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

L'immobile sito nel centro storico di Caltagirone, quartiere San Giacomo, a breve distanza dalla Basilica del Santo Patrono della città; area servita da bus di linea urbana, attività commerciali ed artigianali, minimarket, scuola materna ed elementare, bar e mercatino rionale.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Caltagirone, oltre alla della Banca dati delle quotazioni immobiliari e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici.

Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) in funzione delle caratteristiche suddette.

Prezzo medio di mercato: **475,00 €/Mq**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO 23):

€360,00 + € 540,00/2= €450,00/mq



Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: 475,00 €/mq + 450,00€/mq/2 = €462,50 /mq

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.



Coefficienti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
-----------------------	------------------	---------------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95





ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINISTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

Coefficiente globale		0,66113901
-----------------------------	--	-------------------



$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO: 0,66113901

Prezzo medio: 462,50 €/mq

Vx= 462,50 €/mq x 0,66113901= 305,78€/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	112,75	€ 305,78	€ 34.476,33
Superficie non residenziale (ammezzato)	10,8	€ 152,89	€ 1.528,90
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	3,2	€ 91,73	€ 293,54
			€ 36.298,766

TOTALE
Arrotondamento

€ 36.299,00

La superficie non residenziale interna è stata valutata al 50% del prezzo medio al mq. dell'immobile, quella esterna al 30%

- Valore Immobile appartamento : **€ 36.299,00**
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : **€ 4.532,00**
- Per un totale di **€ 31.767,00**

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura del bene pignorato consente la formazione di un lotto per la vendita:

- 1) Lotto n° 1: Foglio. 87 part. 5329 cat. A/4 , Classe 3, vani 5 , piano T-1

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- L'immobile distinto in catasto al Foglio. 87 part. 5329 cat. A/4 , Classe 3, vani 5 , piano T-1, risulta occupato dall'esecutata.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

CONCLUSIONI:

La stima ha determinato il valore per l'unità immobiliare sita a Caltagirone in Seconda n° 4 e distinta in catasto:

- Foglio. 87 part. 5329 cat. A/4 , Classe 3, vani 5 , piano T-1, immobile destinato a civile abitazione un valore venale attuale di **€ 31.767,00** (diconsi trentunosettecentosessantasette/00)

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 10/01/2021

Il CTU
Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*