

Dott. Ing. Antonella Ali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Giuseppe Failla 2, 95041 Caltagirone (CT)

Cell. +39 389 9673335

Fax +39 095 5184336

e-mail: ingantonellaali@gmail.com

PEC: antonella.al@ingpec.eu

Tribunale di Caltagirone

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Daniela Angelozzi

C.T.U.: Dott. Ing. Antonella Ali

Procedente: Creditrice procedente

Contro: Debitore esecutato

Procedura n. 61/2014 R.G.E.

Caltagirone, 01 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Indice:

RELAZIONE DI STIMA.....	1
1. Nomina C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione.....	1
2. Termine assegnato.....	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali.....	6
Verbale del 04/11/2015	6
Verbale del 15/11/2015 - Inizio delle operazione peritali.....	7
4.1 Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi 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.....	7
4.2 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	9
4.3 Accerti 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	10



- 4.4 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 ventennio11
- 4.5 Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente12
- 4.6 Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificandone i relativi costi di accatastamento13
- 4.7 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 trasferimento13
- 4.8 Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente15
- 4.9 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 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 giudice15



4.10 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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 pignorato20

4.11 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 difformità20

4.12 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, 6° comma della legge n. 47/1985 o dall'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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 stesse21

4.13 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 rilascio22

4.14 Dica qualora l'immobile è 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., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise23

4.15 Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. 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'acquisito (es. 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.).....	23
4.16 Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria..	26
4.16.1. Consistenza immobile.....	27
4.16.2. Criterio e metodologia estimativa.....	28
4.16.3. Determinazione del giudizio di stima	30
4.17 Indichi 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 dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice	35
4.18 Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati	37
4.19 Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione	37
5. CONCLUSIONI	38
DOCUMENTI IN ALLEGATO.....	39



RELAZIONE DI STIMA

1. Nomina C.T.U. - Mandato del Giudice dell'Esecuzione

L'Ill.mo G.E. Dott. Salvatore Ettore Cavallaro ha nominato, con ordinanza del 5 maggio 2015, il sottoscritto Dott. Ing. Antonella Ali Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento n.61/2014 R.G.E., conferendogli il seguente mandato:

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;
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 a 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, quantificandone 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 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 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;

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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. 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, 6° comma della legge n. 47/1985 o dall'art. 46, 5° comma D.P.R.

380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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. 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;

14. dica qualora l'immobile è 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., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise



15. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. 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'acquisito (es. 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.);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi 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 dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

2. Termine assegnato.

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questo C.T.U. il termine di 120 giorni a decorrere dalla data di conferimento dell'incarico, ossia dal 10/09/2015, per il deposito della relazione scritta.

In data 11/01/2016 questo C.T.U. presentava, presso la cancelleria competente, istanza di proroga dei termini di deposito.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Verbale del 04/11/2015

"Oggi alla data del 4 novembre 2015 alle ore 15.15 questo C.T.U. si è recato presso lo studio dell'avv

incontrare le parti.

Sono presenti l'avv. per parte creditrice e il sig. per parte debitrice.

I presenti,, in questa sede,, hanno discusso sulla possibilità di trovare un comune accordo, alla presenza del C.T.U.

Il C.T.U. ha inviato le raccomandate a/r per fissare la data di inizio delle operazioni peritali. Il sig chiede al C.T.U. di spostare l'inizio delle operazioni peritali in data 15 novembre 2015 alle ore 10.30.

Il C.T.U. non ha problemi nello spostare l'inizio delle operazioni peritali a giorno 15 (quindici) novembre 2015 alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto di pignoramento.

per parte esecutata il _____ il quale dichiara di non
avere l'acconto di € 400,00 stabilito dal G.E. S.E. Cavallaro.

Il presente verbale è chiuso alle ore 16:20."

Verbale del 15/11/2015 - Inizio delle operazione peritali

"Oggi alla data del 15 novembre 2015 alle ore 10.30 questo C.T.U. si è
recato presso la via A. Manzoni n.1 in Militello Val di Catania per
iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti per parte esecutata il sig. _____

per parte creditrice nessuno.

È altresì presente la _____ n.q. di collaboratrice del C.T.U.

Il C.T.U. ha preso visione dei luoghi, scattato fotografie, rilevato
misure, preso appunti su fogli separati dal presente verbale.

Il presente verbale è chiuso alle ore 12:20."

4. Risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

**4.1 Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali
pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i
rispettivi 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**

Con il pignoramento immobiliare che ha dato origine al procedimento
nel quale è stata disposta la presente consulenza, la creditrice
procedente chiede di sottoporre ad esecuzione un fabbricato urbano su

tre elevazioni fuori terra, composto al piano primo e al piano secondo da unità immobiliare urbana, avente accesso dal civico 1/A di via Alessandro Manzoni, di complessivi 5,5 vani catastali, ed al piano terra da pertinente vano garage, avente accesso dal civico 1 di via Alessandro Manzoni, esteso 49 mq catastali. Il fabbricato urbano è composto da n.2 particelle catastali così identificate:

- *Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 31, part. n.150, sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani; diritto di nuda proprietà pari a 1/1 per il sig. , diritto di usufrutto pari a 1/1 per la*

Ha forma pressoché quadrata, confina a Nord-Ovest con via Alessandro Manzoni, a Nord-Est con via Luigi Capuana, a Sud-Est con proprietà o aventi casa e a Sud-Ovest con proprietà o aventi causa.

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato l'immobile versa in condizioni manutentive buone, sebbene attualmente disabitato.

- *Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 31, part. n.150, sub 1, cat. C/6 classe 3 consistenza 49 mq; diritto di nuda proprietà pari a 1/1 per il, diritto di usufrutto pari a 1/1 per la*

Ha forma irregolare, confina a Nord-Ovest con via Alessandro Manzoni, a Nord-Est con via Luigi Capuana, a Sud-Est con proprietà o aventi casa e a Sud-Ovest in parte con proprietà o aventi causa ed in parte con la stessa ditta.

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato l'immobile, come nel caso dell'immobile sopra descritto, versa in condizioni manutentive buone, sebbene attualmente disabitato.

CATASTO FABBRICATI Comune di Militello in Val di Catania								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ULTERIORI INFORMAZIONI
Immobile n.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Class.	Consistenza	Rendita	Piano
Immobile A	31	150	2	A/3	3	5,5 vani	€ 193,15	Piano 1-2
Immobile B	31	150	1	C/6	3	49 mq	€ 141,72	Piano T
intestati a: Straniero Marco Giuseppe, nato a Milano il 16/07/1967, diritto di nuda proprietà pari a 1/1 Placenti Maria, nata a Militello in Val di Catania il 31/07/1931, diritto di usufrutto pari a 1/1								

4.2 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

In ottemperanza all'art. 567 c.p.c., in data 10/09/2015, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, il pignoramento colpisce il diritto di proprietà dei sigg.

sui seguenti beni

immobili:

- Fabbricato urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Fg. 31, part. n.150, sub 2
- Vano garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Fg. 31, part. n.150, sub 1

La quota del diritto di nuda proprietà del sig.

, per gli immobili sopra descritti è pari a 1/1.

La quota del diritto di usufrutto della sig.ra , per gli immobili sopra descritti è pari a 1/1.

Ritenuto che, ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi completa ed idonea e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione erano da ritenersi corretti si è proceduto all'istruzione della perizia.

4.3 Accerti 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

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, la proprietà degli immobili pignorati è ripartita come segue:

- All'esecutato , libero da vincoli matrimoniali, la nuda proprietà degli immobili pervenne per atto di compravendita del 19/03/2010, rogato dal Notaio Paolo

Di Giorgi di Catania, trascritto in data 22/03/2010 ai nn.
19272/9868 da potere di _____, nata a Militello in Val
di Catania il 31/07/1931;

- Alla sig.ra _____, l'intera piena proprietà di casa in
Catania via Manzoni e via Capuana (non catastata) pervenne
per atto di donazione dell'08/04/1953, in Notar Caruso,
trascritto il 29/04/1953 ai nn. 9223/8269.

**4.4 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**

Sulla scorta delle risultanze del prodotto Certificato Notarile a firma
del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, del
Collegio Notarile del Distretto di Palermo, e delle ricerche effettuate
dal sottoscritto C.T.U. attraverso l'ispezione ipotecaria per la
continuità nel ventennio antecedente il pignoramento risultano le
seguenti trascrizioni sugli immobili de quo:

- Trascrizione nn. 19272/9868 del 22/03/2010 nascente da atto di
compravendita rogato dal Notaio Paolo Di Giorgi di Catania, Rep.
40223/5858 del 19/03/2010, a favore di
nato a _____ (per il diritto di nuda proprietà) e
_____ (per
il diritto di usufrutto), contro _____ nata a _____

- Iscrizione nn. 19273/6609 del 22/03/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo-fondario concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Di Giorgi di Catania Rep. 40224/5859 del 19/03/2010, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa Per Azioni con sede in Ragusa, c.f. 00026870881 e contro (per il diritto di nuda proprietà) e

(per il diritto di usufrutto – in qualità di terza datrice) – capitale euro 100.000,00 – ipoteca euro 150.000,00 – durata anni 25;

- Trascrizione nn. 17264/13022 del 07/05/20114 nascente da verbale di pignoramento immobili in data 12/04/2014 emesso dal Tribunale di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. A.R.L. con sede in Ragusa, c.f. 00026870881 e contro per il diritto di nuda proprietà e

, per il diritto di usufrutto.

4.5 Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 10/09/2015, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie

degli atti contenuti nel fascicolo e valutarne la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

4.6 Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificandone i relativi costi di accatastamento

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale, ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale necessaria (estratto di mappa e visure catastali), ha verificato il riscontro diretto sui luoghi.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale degli immobili non si è riscontrata alcuna difformità.

4.7 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

In data 13/11/2015, sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia delle Entrate (All. n.6 "Ispezione ipotecaria del 13/11/2015"), al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli

immobili pignorati, complessivamente tra quelle prodotte dal sottoscritto e dal creditore procedente, ha portato ai seguenti gravami:

- Trascrizione nn. 19272/9868 del 22/03/2010 nascente da atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Di Giorgi di Catania, Rep. 40223/5858 del 19/03/2010, a favore di ' _____

(per il diritto di nuda proprietà) e

(per

il diritto di usufrutto), contro

- Iscrizione nn. 19273/6609 del 22/03/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Di Giorgi di Catania Rep. 40224/5859 del 19/03/2010, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa Per Azioni con sede in Ragusa, c.f. 00026870881 e contro _____

(per

il diritto di nuda proprietà) e

(per il diritto di usufrutto – in qualità di

terza datrice) – capitale euro 100.000,00 – ipoteca euro 150.000,00

– durata anni 25;

- Trascrizione nn. 17264/13022 del 07/05/20114 nascente da verbale di pignoramento immobili in data 12/04/2014 emesso dal Tribunale di Caltagirone, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. A.R.L. con sede in Ragusa, c.f. 00026870881 e contro _____

, per il

diritto di nuda proprietà e

, per il diritto di usufrutto.

4.8 Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n.7 "Certificato di destinazione urbanistica") rilasciato in data 27/01/2016 dall'ufficio Urbanistica del Comune di Militello in Val di Catania, risulta che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Fg. 31, part. n.150, sub 1-2 ricadono in zona "A3" centro storico del vigente Piano Regolatore del Comune di Militello in Val di Catania.

4.9 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 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

Inquadramento generale:

Il bene oggetto di stima è ubicato in via***Alessandro Manzoni nn.1-1/A** nel comune di Militello in Val di Catania, nel centro della città. Trattasi di un fabbricato urbano su tre piani fuori terra, composto al piano primo e al piano secondo da un'abitazione di tipo economico, avente accesso dal civico 1/A di via Alessandro Manzoni, di complessivi 5,5 vani catastali, ed al piano terra da pertinente vano garage, avente accesso dal civico 1 di via Alessandro Manzoni, esteso 49 mq catastali. Il fabbricato urbano è composto da n.2 particelle catastali identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 31, part. n.150, sub 2, e foglio 31, part. n.150, sub 1, rispettivamente abitazione e garage.

Il fabbricato costituisce una casa indipendente posta all'angolo Nord-Est dell'isolato di cui fa parte ed ha forma pressoché quadrata.

L'immobile A (ossia l'abitazione) è composto da tre vani, oltre cucina, ripostiglio e due servizi igienici, distribuiti su due livelli per una superficie totale di 116,00 mq circa. Sono presenti altresì due balconi posti a Nord-Est e Nord-Ovest, uno per ogni livello di piano e una terrazza al secondo piano di 21,00 mq circa.

All'immobile A si accede attraverso una porta in legno a due ante che immette in una scala interna a rampe parallele, posta sul lato Sud-Ovest dell'immobile.

L'immobile B (ossia il garage) ha una superficie di 61,00 mq circa e al momento del sopralluogo appariva essere stato utilizzato come abitazione, con una parete provvisoria in PVC che permette la

realizzazione di una camera da letto nel retro con ripostiglio, un'antistante zona cucina/soggiorno e un servizio igienico.

All'immobile B si accede attraverso una porta in ferro e vetro a tre ante, posta sul lato Nord-Ovest dell'immobile.

I due immobili sono connessi tra loro per mezzo di una porta interna posta a piano terra, pertanto è possibile passare dal garage alla scala dell'abitazione dall'interno.

Sono presenti tracce di umidità, favorite dalla mancanza di ventilazione, dovuta all'attuale condizione di abbandono.

L'intero edificio è realizzato con sistema costruttivo intelaiato, costituito da struttura in c.a. di travi e pilastri.

La strada sulla quale affaccia lo stabile è caratterizzata da volume di traffico basso, essendo un percorso urbano secondario. Inoltre, la via A. Manzoni è una strada senza sbocco, pertanto il passaggio delle automobili è limitato agli abitanti della detta via. La larghezza della strada, l'altezza dell'immobile e la presenza degli edifici vicini conferiscono al bene un discreto grado di aerazione e luminosità.

Il quartiere di cui fa parte è di natura prevalentemente residenziale, è servito da servizi generali e attività commerciali che garantiscono, pertanto, una buona vivibilità.

L'abitazione (immobile A) confina a Nord-Ovest con via Alessandro Manzoni, a Nord-Est con via Luigi Capuana, a Sud-Est con proprietà
o aventi casa e a Sud-Ovest in parte con proprietà

o aventi causa ed in parte con la stessa ditta.

Il garage (immobile B) confina a Nord-Ovest con via Alessandro Manzoni, a Nord-Est con via Luigi Capuana, a Sud-Est con proprietà o aventi casa e a Sud-Ovest in parte con proprietà o aventi causa ed in parte con la stessa ditta.

Il sistema di illuminazione artificiale è affidato a punti luce a soffitto e a parete. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'unico ambiente riscaldato artificialmente è la cucina/soggiorno del vano garage che presenta un impianto di condizionamento.

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato gli immobili versano in condizioni manutentive buone, sebbene attualmente disabitati.

Finiture

Le pareti interne dell'abitazione sono perlopiù rifinite con carta da parati. È il caso delle camere da letto e del salotto e del disimpegno al primo piano. Si presentano in ottime condizioni, tuttavia, trattandosi in molti casi di carta da parati risalente agli anni '70, oggi possono risultare demodé e da sostituire.

Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono in parte maiolicate ed in parte intonacate. Lo stato manutentivo appare buono, ma oggi antiquato.

Il vano scala è l'unico ambiente (se non per il garage) a presentare le pareti intonacate con tempera di colore chiaro.

Il vano garage, anch'esso trattato con intonaco chiaro, presenta manifestazioni di umidità, concentrate in corrispondenza della parete

esterna posta a Nord-Ovest, favorite altresì dalla mancanza di aerazione.

Serramenti

Le porte interne degli immobili sono in legno, in alcuni casi in legno e vetro, di colore chiaro, si presentano in buone condizioni.

I serramenti esterni sono in legno chiaro e vetro singolo, appaiono in discrete condizioni manutentive.

Le porte e i serramenti esterni risultano nel complesso omogenei tra loro.

Esterno

Dall'esterno l'intero fabbricato appare in buone condizioni, con basamento in cemento e finitura superficiale dei prospetti in tonachina al plastico color verde. L'ingresso al garage è trattato con lastre di pietra su tutto il perimetro della porta. Lo stato di manutenzione complessivo è buono ed uniforme.

Dati catastali

All'ufficio Tecnico Erariale di Catania Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto del procedimento, sono identificati catastalmente nel modo seguente (All. n.5 "Visure catastali e planimetrie catastali"):

Tribunale di Caltagirone
Relazione Tecnica di Ufficio
Creditrice procedente contro debitore esecutato
Procedimento n. 61/2014 R.G.E.

CATASTO FABBRICATI Comune di Militello in Val di Catania								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ULTERIORI INFORMAZIONI
Immobile n.	Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
Immobile A	31	150	2	A/3	3	5,5 vani	€ 193,15	Piano 1-2
Immobile B	31	150	1	C/6	3	49 mq	€ 141,72	Piano T
intestati a: Straniero Marco Giuseppe, nato a Milano il 16/07/1967, diritto di nuda proprietà pari a 1/1 Placenti Maria, nata a Militello in Val di Catania il 31/07/1931, diritto di usufrutto pari a 1/1								

L'esame delle planimetrie catastali, riferite al fabbricato, non ha evidenziato differenze rispetto alla situazione reale nella distribuzione degli spazi interni.

4.10 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse difformità tra quanto descritto nell'atto di pignoramento e la situazione attuale dei beni.

4.11 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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'UTC del Comune di Militello in Val di Catania, il fabbricato risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica, essendo presenti due documenti autorizzativi (All. n.8 "Documenti amministrativi attestanti la regolarità urbanistica degli immobili")::

- il primo riguardante opere di "modifiche interne ed esterne"-pratica n.2089 del 16 giugno 1973 a nome della ditta , con parere favorevole della Commissione Edilizia;

- il secondo riguardante "modifiche a parziale difformità concessione edilizia"- pratica n.4265/121 del 21/12/1988 a nome della ditta'

con parere favorevole ex art.13 L. n.47/85 e L.R. n.37/85;

- il terzo riguardante l'autorizzazione di abitabilità del 07/02/1989.

4.12 Verifici 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 dall'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi



siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, 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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici del N.C.E.U. e l'U.T.C. del comune di Militello in Val di Catania, il fabbricato urbano risulta essere conforme alla vigente disciplina urbanistica, non è necessario pertanto presentare alcuna domanda in sanatoria (All. n.8 "Documenti amministrativi attestanti la regolarità urbanistica degli immobili").

4.13 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 effettuato in data 15/11/2015, è possibile affermare che gli immobili appaiono essere abbandonati e non più utilizzati.

4.14 Dica qualora l'immobile è 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., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise

L'atto di pignoramento colpisce il diritto di proprietà degli odierni esecutati per la quota pari a 1 / 1.

4.15 Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. 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'acquisito (es. 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.)

Il bene oggetto di stima è un fabbricato urbano indipendente, sito nel comune di Militello in Val di Catania in via Alessandro Manzoni nn.1-1/A.

È articolato su tre elevazioni fuori terra, composto al piano primo e al piano secondo da un'abitazione di tipo economico, avente accesso dal civico 1/A di via Alessandro Manzoni, di complessivi 5,5 vani catastali, ed al piano terra da pertinente vano garage, avente accesso dal civico 1 di via Alessandro Manzoni, esteso 49 mq catastali. Complessivamente la superficie lorda degli immobili è pari a 178,00 mq circa.

Il fabbricato è costituito da due particelle catastali, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Militello in Val di Catania al Fg. 31, part. n.150, sub 2 e sub 1.

Agli immobili vi si accede direttamente dalla strada pubblica, il fabbricato presenta due prospetti liberi che si affacciano su via A. Manzoni a Nord e su via L. Capuana ad Est. Esso costituisce una casa indipendente posta all'angolo Nord-Est dell'isolato di cui fa parte ed ha forma pressoché quadrata.

L'intero edificio è realizzato con sistema costruttivo intelaiato, costituito da struttura in c.a. di travi e pilastri risalente agli anni '60/'70.

La strada sulla quale affaccia lo stabile è caratterizzata da volume di traffico basso, essendo percorso urbano secondario. Inoltre, la via A. Manzoni è una strada senza sbocco pertanto il passaggio delle automobili è limitato agli abitanti della detta via. La larghezza della

strada, l'altezza dell'immobile e la presenza degli edifici vicini conferiscono al bene un discreto grado di aerazione e luminosità.

Il quartiere di cui fa parte è di natura prevalentemente residenziale, è servito da servizi generali e attività commerciali che garantiscono, pertanto, una buona vivibilità.

Gli immobili versano in condizioni manutentive buone, sebbene attualmente disabitati.

L'abitazione è costituita da tre vani, oltre cucina, ripostiglio e due servizi igienici, distribuiti su due livelli per una superficie totale di 116,00 mq circa. Sono presenti altresì due balconi posti a Nord-Est e Nord-Ovest, uno per ogni livello di piano e una terrazza coperta, al secondo piano, di 21,00 mq circa, chiuso su due lati.

Si accede all'immobile attraverso una porta in legno a due ante che immette in una scala interna a rampe parallele, posta sul lato Sud-Ovest dell'immobile.

Le pareti interne dell'abitazione sono perlopiù rifinite con carta da parati. È il caso delle camere da letto, del salotto e del disimpegno al primo piano. Si presentano in ottime condizioni, sebbene si tratti di carta da parati risalente agli anni '70.

Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono in parte maiolicate ed in parte intonacate. Lo stato manutentivo è buono.

Il garage ha una superficie di 61,00 mq circa ed ha una distribuzione interna atta a costituire un'appendice dell'abitazione soprastante.

Presenta, infatti, una parete provvisoria in PVC che permette la realizzazione di una camera da letto nel retro, illuminata da una

finestra, un'antistante zona cucina/soggiorno, un ripostiglio e un servizio igienico.

Al garage si accede attraverso una porta in ferro e vetro a tre ante, posta sul lato Nord-Ovest dell'immobile.

I due immobili sono connessi tra loro per mezzo di una porta interna posta a piano terra, pertanto è possibile passare dal garage alla scala dell'abitazione dall'interno.

Sono presenti tracce di umidità, favorite dalla mancanza di ventilazione, dovuta all'attuale condizione di abbandono.

Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'unico ambiente riscaldato è la cucina/soggiorno del vano garage che presenta un impianto di condizionamento.

Le porte interne sono realizzati in legno verniciato di colore chiaro. I serramenti esterni sono anch'essi in legno verniciato di colore chiaro, con vetri singoli. Le porte e i serramenti esterni risultano nel complesso omogenei tra loro.

Dall'esterno l'intero fabbricato appare in buone condizioni, con basamento in cemento e finitura superficiale dei prospetti in tonachina al plastico color verde. L'ingresso al garage è trattato con lastre di pietra su tutto il perimetro della porta. Lo stato di manutenzione complessivo è buono ed uniforme.

4.16 Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria

4.16.1. Consistenza immobile

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri confinanti con le altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

La superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- la superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 35% se coperta, nella misura del 25% se scoperta.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Dati metrici di consistenza degli immobili

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e a quanto desunto dal rilievo delle misure in seno al sopralluogo, il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

IMMOBILE SITO IN VIA A. MANZONI N. 1/A - MILITELLO				
DESTINAZIONE	SUP mq	COEFF.	SUP. COMM. mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
0 Garage	51,64	0,50	25,82	buone
0 Servizio igienico	4,15	0,50	2,08	discrete
0 Ripostiglio	6,17	0,50	3,08	buone
0 Vano ingresso	6,31	1,00	6,31	discrete
1 Disimpegno	12,02	1,00	12,02	buone
1 Vano scala	8,48	1,00	8,48	buone
1 Ripostiglio	4,22	1,00	4,22	buone
1 Camera da letto 1	23,34	1,00	23,34	buone
1 Camera da letto 2	15,36	1,00	15,36	buone
1 Servizio igienico	7,54	1,00	7,54	buone
1 Balcone 1	13,03	0,25	3,26	buone
2 Cucina	12,97	1,00	12,97	discrete
2 Salotto	24,13	1,00	24,13	buone
2 Servizio igienico	1,68	1,00	1,68	discrete
2 Terrazza	21,03	0,35	7,36	buone
2 Balcone 2	13,03	0,25	3,26	buone
Totale	225,09		160,90	
Totale superficie commerciale			161,00	

4.16.2. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.E.

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque

commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Per l'odierna stima si è scelto di operare col primo metodo, quello diretto, che trova concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato, operatori dell'OMI, ecc. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento;
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento.

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (K_{glob}).

Le caratteristiche oggetto di ponderazione riguardano: le caratteristiche posizionali estrinseche, che tengono conto della localizzazione dell'immobile; le caratteristiche posizionali intrinseche, che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili; le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc.

I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Si rileva che, nella stima seguente, l'immobile oggetto del procedimento è stato equiparato ad una abitazione di tipo economico.

4.16.3. Determinazione del giudizio di stima

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: ANALISI DI MERCATO

Offerte di Vendita

Si rilevano n° 7 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita a Militello in Val di Catania, focalizzate sul "segmento di mercato" degli immobili oggetto di stima, ossia appartamenti non di

nuova costruzione, ricavando il valore unitario medio pari a **578,42 €/mq.**

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, si è risaliti al valore unitario medio pari a **510,00 €/mq.**

Listini immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (I semestre 2015)

Provincia: CATANIA
Comune: MILITELLO I V D CATANIA
Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale, n.: I
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Qualità (NORMALE)	Valore Medio (€/mq)		Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)		Indirizzo (km)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	480	690	1	1,5	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	480	L	1,1	1,6	L
Abitazione	NORMALE	260	380	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	320	480	L	1,2	1,8	i

Utilizzando le quotazioni sopra indicate, ne deriva un valore $V_{\min} =$ €/mq 320,00 e $V_{\max} =$ €/mq 480,00.

Tenuto conto delle specificità del bene in esame si ritiene opportuno scegliere quale congruo il valore pari a **450,00 €/mq.**

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima

$$V_m = \frac{\frac{€}{mq} (578,42 + 510,00 + 450,00)}{3} = 512,81 \frac{€}{mq}$$

PROCEDIMENTO COMPARATIVO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore unitario dell'immobile è necessario ricavare il valore medio ponderato, ottenuto mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche del bene da stimare:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times Sup (mq)$$

con V_{mp} = valore medio ponderato;

V_{um} = valore medio ricavato dalle indagini del mercato immobiliare della zona di riferimento;

K_{glob} = coefficiente di ponderazione;

V_{finale} = valore finale dell'immobile espresso in euro;

$Sup (mq)$ = superficie commerciale del bene da stimare.

Si è proceduto con l'individuazione dell'opportuno coefficiente di ponderazione pari al prodotto di coefficienti parziali che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione è necessario considerare le specificità dell'unità immobiliare.

I parametri che concorrono alla formazione del coefficiente sono di natura posizionale estrinseca, posizionale intrinseca e tecnologica.

Parametri zonali

L'immobile oggetto di causa gode di buone caratteristiche posizionali, che riguardano l'ubicazione dell'immobile all'interno del tessuto urbano, la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento e della disponibilità di parcheggi pubblici nella zona. Il parametro

considera, altresì, la quota rispetto al piano stradale degli immobili e la presenza di terrazze e balconi. Con siffatte considerazioni il valore del coefficiente è:

$$K_z = 1,05$$

Parametri costruttivi

Riguardano caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma. I parametri corrispondenti sono:

$$K_{cs} = 1,05 \quad K_{ci} = 1,00 \quad K_{cf} = 1,00$$

Parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni degli spazi (idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo) e le dimensioni complessive (superiori a quelle minime necessarie per un appartamento per civile abitazione), sembra equo considerare un coefficiente pari a

$$K_f = 1,05$$

Parametri di trasformazione

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna, si applica pertanto un coefficiente:

$$K_t = 1,05$$

Parametri architettonici

Tiene conto dello sviluppo architettonico dell'immobile. Nel caso in esame è caratterizzato da elementi costruttivi e formali esteticamente

non di rilievo, ma gradevoli nel complesso, si ritiene equa
l'applicazione di un coefficiente pari a

$$K_a = 1,05$$

Parametro giuridico

Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64/74, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie), L.R. 37/85 e L. 47/85, L.494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto conto pertanto delle considerazioni fatte al § 4.11 si ha:

$$K_{giur} = 1,05$$

Parametri conservativi e manutentivi

Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{cm} = 1,00$$

Comparazione del parametro tecnologico

Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente inferiore ad un immobile medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente

$$K_{tc} = 0,95$$

Dal prodotto dei parametri considerati scaturisce il valore di K_{glob} dell'immobile, pari a

$$K_{glob} = K_z \times K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} \times K_f \times K_t \times K_a \times K_{giur} \times K_{cm} \times K_{tc}$$

$$K_{glob} = 1,27$$

Calcolato il valore del coefficiente di ponderazione di può determinare il valore medio ponderato V_{mp} che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile Sup (mq), restituisce il valore finale dell'immobile oggetto di stima secondo le formule già esposte:

$$V_{mp} = V_{um} \times K_{glob} \quad e \quad V_{finale} = V_{mp} \times Sup \text{ (mq)}$$

Sup (mq)	K_{glob}	V_{um} €/mq	V_{mp} €/mq	V_{finale}
161 mq	1,27	512,81	652,85	€ 105.108,86

Formulazione del giudizio di stima

Si ritiene che il valore congruo di stima dell'immobile, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, sia pari a **105.000,00 euro**.

4.17 Indichi 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 dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice

I singoli immobili oggetto di pignoramento, (abitazione e garage), costituiscono unità immobiliari catastalmente autonome. Tuttavia si

sconsiglia la vendita in lotti separati, in quanto ciò comporterebbe un minor apprezzamento commerciale delle singole unità abitative.

Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso e alle caratteristiche del bene, si suggerisce la vendita in unico lotto.

Il relativo piano di vendita si articola come segue:

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Diritto di proprietà, quota pari a 1/1, su immobile costituito da due unità immobiliari, individuate al C.F. del comune di Militello in Val di Catania al foglio n.31, part. 150, sub 1-2.

L'immobile è ubicato nel comune di Militello in Val di Catania, via Alessandro Manzoni nn.1-1/A ed ha superficie commerciale pari a 161,00 mq.

Al fabbricato vi si accede direttamente dalla strada pubblica, in entrambi gli immobili e costituisce una casa indipendente.

LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 di diritto di proprietà su immobile costituito da due unità immobiliari, individuate al C.F. del comune di Militello in Val di Catania al foglio n.31, part. 150, sub 1-2.

Per gli immobili siti in Militello in Val di Catania, via Alessandro Manzoni nn.1-1/A gli esecutati hanno il diritto di nuda proprietà e di usufrutto per una quota pari a 1/1.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 105.000,00

Valore a base d'asta:

€ 105.000,00 (euro centocinque mila/00)

4.18 Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

Per quanto attiene alla documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta una documentazione fotografica che riproduce lo stato di fatto attuale degli immobili pignorati (All. n.1 "Documentazione fotografica").

Le planimetria catastali sono riportate nell'allegato n.5 "Visure catastali e planimetrie catastali".

4.19 Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione

L'immobile adibito a civile abitazione è soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, mentre il garage non ne è soggetto in quanto si configura come locale autorimessa e quindi non necessita di attestato di prestazione energetica. Dalla ricerca effettuata nel Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia si evince che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

La sottoscritta ha redatto la relativa certificazione, che si riporta in allegato (All. n.9 "Certificazione energetica APE"), in cui si attesta che l'immobile oggetto di certificazione, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 15/11/2015, rientra in classe energetica G, con 349,0 kWh/m²*anno.

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime che, con riferimento alla data attuale, il valore del compendio pignorato è pari a:

LOTTO UNICO:

Diritto di proprietà, quota pari a 1/1, su immobile costituito da due unità immobiliari, individuate al C.F. del comune di Militello in Val di Catania al foglio n.31, part. 150, sub 1-2.

Per gli immobili siti in Militello in Val di Catania, via Alessandro Manzoni nn.1-1/A gli esecutati hanno il diritto di nuda proprietà e di usufrutto per una quota pari a 1/1.

Valore a base d'asta del lotto:

Valore intero dell'immobile: € 105.000,00

Valore a base d'asta:

€ 105.000,00 (euro centocinque mila/00)

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti di cui al mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di stima, precisando di avere operato con piena scienza e coscienza al fine di far conoscere alla S.V. Ill.ma la verità. Il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Caltagirone, 01 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Antonella Ali

DOCUMENTI IN ALLEGATO

- Allegato n.1** Documentazione fotografica
- Allegato n.2** Corrispondenza con le parti:
- Raccomandate A/R alle parti 26/10/2015
- Allegato n.3** Verbale del 04/11/2015 e verbale di sopralluogo
15/11/2015
- Allegato n.4** Planimetria degli immobili
- Allegato n.5** Visure catastali e planimetrie catastali
- Allegato n.6** Ispezione ipotecaria dal 13/11/2015
- Allegato n.7** Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n.8** Documenti amministrativi attestanti la regolarità
urbanistica degli immobili
- Allegato n.9** Certificazione energetica APE
- Allegato n.10** Istanza di proroga depositata in data 11/01/2016