

**STUDIO TECNICO**



**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)  
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815  
[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**RELAZIONE TECNICA**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

Giudice: *dott. Cavallaro*

**Proc. Esec. immobiliare N° 115/2011 R.G.E.**

Promossa da: **Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l.** - Rappresentato e difeso dall'Avv. Antonino CARBONE

Nei confronti di:

Niscemi, 02 Ottobre 2012

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti*



**STUDIO TECNICO**

**ING. MARIA CRISTINA BELLANTI**

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)



tel./fax 0933 955132 – mob.: 3400966815

[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Esecuzioni immobiliari

*Giudice esecutore: dott. Cavallaro*

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA**

**Indice**

<b>Premessa.....</b>	<b>1</b>
<b>Esame della documentazione agli atti .....</b>	<b>5</b>
<b>Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici .....</b>	<b>7</b>
<b>Analisi.....</b>	<b>8</b>
<b>Metodo di Stima .....</b>	<b>11</b>
<b>STIMA.....</b>	<b>12</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>13</b>
<b>Allegati: .....</b>	<b>19</b>



## Premessa

Con decreto del 3 aprile 2012 dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Cavallaro, notificato a mezzo fax in data 04/05/2012, la sottoscritta **dott. ing. Maria Cristina Bellanti** iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta n° 1153, con studio in Niscemi Via Samperi n° 4, veniva nominata C.T.U. nella **procedura esecutiva immobiliare n. 115/2011 R.G.E.**, promossa dal **Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l.** nei confronti di \_\_\_\_\_ avente ad oggetto "*la stima dell'immobile oggetto di pignoramento*", e prestava giuramento di rito all'udienza del 03/07/2012.

L'incarico affidatole era di accertare e riferire con relazione scritta da presentare in cancelleria entro giorni 90 sui quesiti di seguito elencati e integralmente riportati:

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 4. verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il*



*pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

5. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*

6. *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

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

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

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

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

11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica, se 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*
15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a 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 (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 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;*

*18. alleggi 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.*

Al fine di espletare al meglio l'incarico conferitole, la scrivente, presa visione della documentazione pervenutale, ha effettuato i rilievi e le indagini necessarie; in particolare ha effettuato n° 1 sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto dell'incarico e si è recata presso gli uffici competenti per reperire le indispensabili informazioni all'espletamento dell'incarico, oltre ai diversi contatti telefonici.

I sopralluogo: 21/07/2012

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21/07/2012 con appuntamento alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto della controversia – sito in Licodia Eubea – via Palestrina n. 2, comunicato all'avvocato della parte procedente a mezzo pec (c/o avv. Carbone), ed ai debitori a mezzo raccomandata A/R, delle quali è regolarmente pervenuta la ricevuta di ritorno.

Durante il sopralluogo (verbale n° 1 – **allegato n. 1**) era presente il sig.

Il sopralluogo ha riguardato la visione dei beni oggetto del pignoramento-casa in via Palestrina/via Duca degli Abruzzi e vano garage, nonché il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.



Lo scopo della presente valutazione è di **attribuire il giusto valore al bene analizzato**; la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenuto conto che la scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

### Esame della documentazione agli atti

Gli atti allegati al fascicolo sono:

- copia del contratto di finanziamento fondiario stipulato in data 04/08/2006 presso il notaio dott. Gaetano Cammarata, con il quale la Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l. concedeva ai sigg.

la somma da restituirsì in 7 anni mediante il pagamento di 84 rate mensili. Per lo stesso veniva iscritta ipoteca, a garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato, sugli immobili di seguito descritti:

*"a) casa per civile abitazione in comune di Licodia Eubea, posta tra la via Palestrina da cui ha accesso dal civico n. 2, e via Duca degli Abruzzi da cui ha ingresso dal civico n. 15, comprendente cinque virgola cinque vani catastali distribuiti tra piano terra e primo. b) vano garage-magazzino costituente accessorio diretto di detta casa ma con la stessa non comunicante, posto in Licodia Eubea, con accesso dal cortile Duca degli Abruzzi, ed avente una superficie di metri quadri ventisette. il tutto (casa e magazzino) forma unico corpo di fabbrica..."*

A garanzia del mutuo veniva iscritta ipoteca per la somma complessiva di €



120.00,00 sull'immobile anzi descritto di proprietà dei sigg.

- Atto di precetto (notifica del 13/05/2011) nel quale la Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l. intima e fa precetto alla parte mutuataria, sigg.

resasi inadempiente, di voler provvedere al pagamento delle somme entro dieci giorni dalla notifica dello stesso:

- somma complessiva di \_\_\_\_\_ (comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precetto) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

- Verbale di pignoramento immobiliare del 23/07/2011 notificato alle parti e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Caltagirone

- Atto di avviso a creditore iscritto del 09/11/2011

- **Istanza di vendita** del 21/10/2011 con allegata **Nota di trascrizione** (reg. gen. n. 45066 – reg. part. n. 32435 – presentaz. n. 62 del 02/09/2011), **certificato notarile** del 07/09/2011 (dott. Siracusano) con attestazione dell'immobile, storia del dominio, gravami nel ventennio, e **visura storica dell'immobile**.

- *Iscrizione n. 54642/15503 del 07/08/2006 nascente da atto di mutuo Not.Cammarata Gaetano del 04/08/2006 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA s.c.a.r.l.; mutuo \_\_\_\_\_ durata 7 anni ipoteca*

Si precisa altresì che, suoi beni oggetto della presente, risulta esserci ulteriore *iscrizione ipotecaria n. 54766/15166 del 26/07/2007 nascente da*



*ipoteca legale-ruolo esattoriale a favore di SERIT SICILIA s.p.a.; sorte capitale* (riferita ai detti immobili e ad altri non specificati).

**Quesito n. 2** – è stata innanzitutto verificata *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.* ed altresì la correttezza e coerenza tra i dati agli atti e quelli reperiti dalla sottoscritta. In merito al quesito n. 2 si conclude che **esiste la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..**

#### **Acquisizione informazioni e ricerche presso i pubblici uffici**

Oltre ad effettuare il sopralluogo si è ritenuto opportuno acquisire tutti i documenti necessari all'individuazione dei dati, della proprietà e della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Licodia Eubea - ufficio tecnico- con riferimento agli immobili di cui trattasi, è emerso che (***allegato 3-certificato di destinazione urbanistica***):

l'immobile ricade nella "**zona AC d EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO**" del **P.R.G..**

Non sono in corso procedure di sanatoria e non risultano istanze edilizie di alcun tipo a nome dei debitori e per gli immobili di cui alla presente (***allegato 3 bis***).



## Analisi

Per ulteriore rigore è stata effettuata una visura aggiornata sul catasto fabbricati, al fg. 25 part. 468/5 e 470/6 - e fg. 25 part. 465/1 (*allegato 7*). La visura riporta esattamente gli stessi dati della visura allegata agli atti, del certificato notarile e della nota di trascrizione. La visura ipotecaria (*allegato 2*) evidenzia che nell'ultimo ventennio, sui beni in oggetto sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione del 15/02/2006 (per le specifiche vedasi ispezione ipotecaria allegata n. **2/a**): Sentenza di acquisto per usucapione a favore di
- Trascrizione del 07/08/2006 (per le specifiche vedasi ispezione ipotecaria allegata n. **2/b**): Atto tra vivi-Compravendita  
che rispettivamente acquistano per 1/2);
- Trascrizione del 07/08/2006 (per le specifiche vedasi ispezione ipotecaria allegata n. **2/c**): Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (la Banca Popolare agricola di Ragusa iscrive ipoteca a garanzia del mutuo fondiario concesso a
- Trascrizione del 02/03/2009: Atto tra vivi-Compravendita  
vende a sua quota di beni riservandosi il diritto di abitazione);
- Trascrizione del 02/09/2011 (per le specifiche vedasi ispezione ipotecaria allegata n. **2/d**): Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare (Banca Popolare agricola di Ragusa contro



**Ubicazione, consistenza e finiture (quesito n° 10)**

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati si è potuto rilevare che:

- l'immobile adibito a residenza dei sigg.

è sito in Licodia Eubea via Duca degli Abruzzi n. 15 angolo via Palestrina n. 2, censito in catasto al fg. 25 part. 468/5 e 470/6 (categoria A/3 classe 4 – 5,5 vani) è costituito da piano terra e primo piano. All'immobile si accede dalla via Duca degli Abruzzi n. 15 al piano terra e dalla via Palestrina n. 2 al primo piano; i due livelli sono collegati internamente da una scala a chiocciola in ferro.

L'edificio ha struttura portante in muratura dello spessore nominale di 70 cm.

All'appartamento si accede dal civico 15 di via Duca degli Abruzzi. Lo stesso si compone di un ingresso-salotto che ha una posizione centrale rispetto alle altre stanze, quali: cucina, disimpegno, w.c. e ripostiglio. Dal disimpegno si accede, tramite scala a chiocciola in ferro, al primo piano, cui è possibile anche accedere dalla via Palestrina al civico 2.

Il primo piano è composto da una stanza soggiorno, un corridoio (con apertura in corrispondenza della via Palestrina n. 2 ), due camere da letto ed un piccolissimo vano con w.c. (come visibile negli allegati grafici – **allegato n. 4**). Per le specifiche relative alle dimensioni delle singole stanze si rimanda all'allegato '**dati metrici**' (**allegato n. 4**).

Il fabbricato, all'interno, è provvisto di intonaco e pittura bianca in tutti gli ambienti ad eccezione del vano soggiorno al primo piano che è provvisto di carta da parati; il w.c. e la cucina sono provvisti di rivestimenti in ceramica. Tutti gli ambienti dispongono di pavimentazione in botticino ad eccezione



dell'ingresso-soggiorno, del w.c. e della camera da letto al primo piano che sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno tamburato e legno tamburato e vetri, quelli esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di persiane. Il portone di accesso dalla via Palestrina è in legno.

Le stanze dell'immobile sono ben illuminate da aperture verso l'esterno (porte/finestre) ad eccezione del w.c. che è dotato di areazione forzata– *vedasi allegati grafici e rilievi fotografici (allegato n. 4- allegato n. 5).*

I paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco di colore bianco e balconata di circa 70 cm di colore marrone. Come visibile dalle foto n.1-2 l'intonaco esterno presenta evidenti distacchi e tracce di umidità, soprattutto in corrispondenza dell'angolo con via Palestrina.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con elementi radiatori in alluminio (termosifoni).

Dalle osservazioni effettuate si è potuto rilevare che gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti.

- Il vano garage è sito in via Duca degli Abruzzi, in catasto rilevato al foglio di mappa n. 25 particella n. 465/1 (categoria C/6 classe 2 – 20 mq), lo stesso costituisce accessorio diretto dell'immobile sopra descritto ma non è comunicante con lo stesso. Al vano si accede da un cortile ed è possibile accedervi esclusivamente a piedi. Il vano è una vecchia costruzione adibita a deposito, internamente presenta una struttura a volte ed ha i paramenti murari non rifiniti. Il vano è sprovvisto di pavimentazione e si presenta in cattive



condizioni (come visibile nelle foto nn. 11, 12, 13). Complessivamente trattasi di un vecchio vano destinato a deposito.

Dal sopralluogo, e come visibile anche nella documentazione fotografica allegata, si può concludere che:

1. l'immobile nel suo complesso risulta in buono stato strutturale, i muri non presentano fessure rilevanti in atto;
2. le finiture interne sono di livello medio-basso;
3. i paramenti murari esterni sono rifiniti con intonaco bianco ma non in buone condizioni;
4. l'immobile ricade nel centro storico ed è una zona in cui sono presenti alcuni servizi, tenuto conto del fatto che Licodia Eubea è un paese di circa 3.000 abitanti con una farmacia, scuole materne, elementari e medie e poche attività commerciali, se non qualche negozio di vicinato.

Il vano-garage, pur rappresentando un esempio di antiche costruzioni ed avente un valore tipicamente ambientale nel contesto in cui si trova inserito, è e può essere destinato esclusivamente a deposito e non costituisce una proprietà utilizzabile autonomamente se non come accessorio di altri immobili. Inoltre, come già detto, allo stesso non è possibile accedere con mezzi.

### **Metodo di Stima**

Sulla base delle informazioni reperite, attraverso indagini sulle vendite degli immobili in zona e dalla visione del fabbricato è possibile procedere alla



stima del valore di mercato del fabbricato che viene effettuata secondo il “**metodo della stima comparativa con beni analoghi**”. Si è utilizzato il criterio di stima del **valore di mercato**, metodo che prevede la comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili; questo criterio di valutazione prevede la determinazione del *valore per unità di superficie*. La superficie commerciale dell’immobile oggetto della presente stima è stata determinata considerando la somma della superficie netta calpestabile dell’appartamento e del 50% delle superfici non residenziali (cantina, verande, balconi...)

### **STIMA**

Il procedimento di stima si svolge attraverso alcune fasi fondamentali, nel caso specifico:

individuazione del segmento di mercato: il fabbricato ricade all'interno del Centro storico ma non risulta avere rilevanza storica, artistica o particolare pregio ambientale; l’appartamento in esame è destinato ad uso residenziale, è composto da piano terra e primo piano ed insiste su una superficie complessiva di 115 mq circa, il vano-deposito ha una superficie di circa 27 mq e non è stato sicuramente oggetto di interventi di manutenzione nel corso degli anni, per cui presenta ancora le caratteristiche del periodo di realizzazione.

Il fabbricato in esame consta complessivamente di: 95,50 mq di superficie utile e 20,44 mq di superfici non residenziali. Tenuto conto del metodo di stima su descritto il fabbricato ha una superficie commerciale pari a 105,72



mq (mq appartamento + 50% mq di verande e balconi). Per la tipologia di immobile analizzato, tenuto conto delle *caratteristiche intrinseche (livello di finitura, funzionalità interna, qualità dei materiali utilizzati...)* ed *estrinseche (grado di centralità, livello di urbanizzazione, densità dei servizi, accessibilità...)*,

**nonché dei prezzi di mercato correnti a Licodia Eubea**, si può concludere che la valutazione più realistica per il fabbricato in oggetto è di € **800,00 al mq**; il valore complessivo dell'appartamento è pertanto di:

**mq 105,72 x euro/mq 800,00 = euro 84.576,00** (euro ottantaquattromilacinquecentosettantasei/00)

- per quanto riguarda il vano-garage, tenuto conto che lo stesso costituisce accessorio dell'immobile anzidetto e che da solo non costituisce bene utilizzabile date le dimensioni, le difficoltà di accesso e le condizioni di mantenimento, allo stesso può essere attribuito un valore di € **11.000,00**.

### **CONCLUSIONI**

Da quanto su riportato è possibile riferire quanto segue in merito ai quesiti sottoposti alla sottoscritta CTU:

**n° 1:** l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione in comune di Licodia Eubea (in catasto al fg. 25 part. 468/5 e 470/6 cat. A/3, classe 4, vani 5,5, con la R.C.E. 312,46), posta tra la via Palestrina da cui ha accesso dal civico n. 2, e via Duca degli Abruzzi da cui ha ingresso dal civico n. 15, comprendente cinque virgola cinque vani catastali distribuiti tra piano terra e primo, con annesso vano garage-magazzino costituente



accessorio diretto di detta casa ma con la stessa non comunicante, posto in Licodia Eubea, con accesso dal cortile Duca degli Abruzzi, ed avente una superficie di metri quadri ventisette (in catasto al fg. 25 part. 465/1 cat. C/6, classe 2, 20 m<sup>2</sup>, con la R.C.E. 25,82) . Confinante con la via Palestrina, la via Duca degli Abruzzi, con altro fabbricato di proprietà sottostante casa di proprietà ; **vi è conformità** tra i dati allegati al fascicolo (atto di precetto, atto di pignoramento e nota di trascrizione), quelli dell'Agenzia del Territorio di Catania (visura catastale - *all. n°2*) e quelli rilevati in sede di sopralluogo.

**n° 2:** si rileva la completezza formale della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c..

**n° 3:** il bene indicato nell'atto di precetto risulta di proprietà dei sigg.ri

– **n° 4:** si rileva la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (somma complessiva di comprensiva di rate scadute e non pagate, residuo capitale, spese atto di precetto) oltre interessi di mora, costi di notifica ed ogni altra spesa occorrente.

**n° 5:** vedasi paragrafo *Analisi*

**n° 6:** non ricorre il caso

**n° 7:** il bene oggetto di pignoramento risulta accatastato: fg. 25 part. 468/5 e 470/6 cat. A/3, classe 4, vani 5,5, con la R.C.E. 312,46(casa) e fg. 25 part.



465/1 cat. C/6, classe 2, 20 m<sup>2</sup>, con la R.C.E. 25,82 (garage-deposito)  
catasto fabbricati del comune di Licodia Eubea (CT) – (*all. n°7*)

**n° 8:** da ispezione ipotecaria aggiornata-effettuata il 23/05/2012- si rileva  
che sul bene gravano esclusivamente le trascrizioni relative al pignoramento  
in oggetto, a favore del Credito Siciliano S.p.A.. (*all. n° 2*)

**n° 9:** dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio  
tecnico del comune di Licodia Eubea risulta che il bene in oggetto ricade in  
**"zona AC d EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEL  
PERIMETRO DEL CENTRO STORICO" del P.R.G.. (all. n° 3)**

**n° 10:** vedasi paragrafo "Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture (quesito  
n° 10)"

**n° 11:** si rileva la conformità della descrizione del bene tra l'atto di  
pignoramento ed il sopralluogo effettuato.

**n° 12:** come da attestazione dell'Ufficio tecnico del comune di Scordia si  
rileva la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; non risultano  
procedure sanzionatorie o amministrative attualmente in corso.

**n° 13:** il bene risulta attualmente occupato (adibito a residenza) dai sigg.  
come riferito dal sig \_\_\_\_\_ in sede di  
sopralluogo.

**n° 14:** l'immobile non è pignorato pro quota.

**n° 15:** l'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione  
in comune di Licodia Eubea (in catasto al fg. 25 part. 468/5 e 470/6 cat. A/3,  
classe 4, vani 5,5, con la R.C.E. 312,46), posta tra la via Palestrina da cui ha  
accesso dal civico n. 2, e via Duca degli Abruzzi da cui ha ingresso dal



civico n. 15, comprendente cinque virgola cinque vani catastali distribuiti tra piano terra e primo, con annesso vano garage-magazzino costituente accessorio diretto di detta casa ma con la stessa non comunicante, posto in Licodia Eubea, con accesso dal cortile Duca degli Abruzzi, ed avente una superficie di metri quadri ventisette. L'immobile è autonomo ed insiste su una superficie di 115 mq.; lo stesso è in discrete condizioni di conservazione/mantenimento e non sussistono sullo stesso vincoli di natura artistica, storica.....- per le specifiche della destinazione dei vani, superficie .....vedasi paragrafo “Analisi-Ubicazione, consistenza e finiture” e la planimetria allegata.

**n° 16:** con riferimento ai prezzi attuali di mercato e come dettagliatamente descritto nel paragrafo “STIMA”, il valore attribuito al bene oggetto della presente è di € **85.000,00**.

**n° 17:** dato che il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento è superiore alla somma dovuta, si può procedere ad un frazionamento ed individuare una sezione di appartamento corrispondente alla somma dovuta. Pertanto, qualora si volesse procedere alla vendita del bene per l'importo per cui si procede, si propone la seguente ipotesi di vendita in lotti, ipotesi che tiene conto di 3 principi:

1. **realizzazione di minori opere possibili** per effettuare la divisione dei beni: in particolare, si fa notare la presenza di ingressi autonomi per ogni livello ed inoltre i due livelli sono collegati esclusivamente da una scala a chiocciola in ferro, l'eliminazione della quale non comporterebbe né opere di demolizioni né interventi particolari;



2. **dotazione di ogni singola porzione individuata di servizi**: il piano terra (ingresso via Duca degli Abruzzi) comprende un ingresso-sala, la cucina, il w.c, un ripostiglio ed un disimpegno, pertanto non necessita di opere particolari per essere autonomo in quanto è dotato degli allacci e degli scarichi necessari. Per quanto riguarda il primo piano (ingresso da viaq Palestrina) pur essendo diviso in comode stanze, bisognerebbe realizzare gli scarichi e gli allacciamenti necessari alle utenze idriche (cucina e w.c.);

3. **dotazione di ogni singola porzione individuata di adeguate aperture esterne e possibilità di fruire della luce naturale**: i due livelli sono parimenti esposti alla luce solare e dotati di adeguate aperture.

**Proposta di vendita:**

1. **Valore attribuito alla sezione del piano terra € 45.000,00**
2. **Valore attribuito alla sezione del primo terra € 40.000,00** (si stima sommariamente un costo di € 5.000,00 per gli interventi di allacciamento e scarichi utenze idriche).

Affinché si determini una sezione di immobile con valore pari all'importo pignorato, è possibile ipotizzare di vendere la sezione a piano terra ed il garage (valore stimato € 56.000,00) a cui bisogna però aggiungere costi di frazionamento (stimabili sommariamente in € 1.500,00-spese tecniche e versamenti presso Agenzia del Territorio).

**Sezione a piano terra + vano garage = € 56.000,00 + spese frazionamento**

**n° 18:** si allegano rilievi fotografici (*all. n° 5*) - planimetrie catastali non rilevabili (*all. n° 6*).



Infine, come richiesto verbalmente dalla S.V., si precisa che **l'immobile non è dotato di certificazione energetica.**

La Certificazione Energetica, introdotta dal D.Lgs. 192/05, in attuazione alla Direttiva 2002/91/CE relativa alle prestazioni energetiche degli edifici, è stata condotta secondo le Linee Guida Nazionali di cui al D.M.S.E. 26 Giugno 2009 che fanno riferimento alla metodologia di calcolo UNI-TS 11300.

La Certificazione Energetica è obbligatoria per tutti i nuovi edifici e per le ristrutturazioni oltre il 20% dell'immobile. Tuttavia nel caso che ci occupa è possibile osservare che:

- all'interno dell'immobile (sezione adibita ad abitazione) gli infissi sono di recente sostituzione e non si rilevano "spifferi"; è presente un sistema di riscaldamento autonomo, inoltre la struttura dell'immobile (muri perimetrali spessi circa 70 cm) consente una buona coibentazione, tenuto conto anche del fatto che l'immobile in oggetto è sottostante ad un altro immobile. Tuttavia in questa sede non è possibile definire la classe energetica dell'immobile, valutazione che necessita di ulteriori analisi sull'immobile.
- il vano garage non rientra tra le categorie di immobili soggetti alla certificazione energetica.



**Allegati:**

- all. 1: verbale di sopralluogo – con comunicazioni alle parti
- all. 2: ispezione ipotecaria visura catastale del 26/09/2012
- all. 3: richieste C.E. e certificato di destinazione urbanistica inviate al Comune di Scordia ed attestazioni del Comune di Scordia
- all. 4: rilievi planimetrici dell'immobile e dati metrici
- all. 5: rilievo fotografico
- foto nn. 1-2 – esterno del fabbricato con indicazione dell'appartamento oggetto di pignoramento;
- foto n° 3-9 – interno dell'appartamento oggetto di pignoramento
- foto n° 10 – ingresso vano garage-deposito
- foto nn. 11-13 – interno vano garage-deposito
- all. 6: attestazione planimetria catastale non rilevabile
- all. 7: visura catastale del 06/08/2012

**Quanto sopra ai fini dell'incarico conferitomi.**

Niscemi, li 02/10/2012

**Il C.T.U.**

**Ing. Maria Cristina Bellanti**

**STUDIO TECNICO**



***ING. MARIA CRISTINA BELLANTI***

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)

Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815

[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**ELABORATI GRAFICI**

**Dati metrici**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

Giudice: *dott. Cavallaro*

**Proc. Esec. immobiliare N° 115/2011 R.G.E.**

Promossa da: **Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l.** - Rappresentato e difeso dall'Avv. Antonino CARBONE

Nei confronti di:

Il C.T.U.

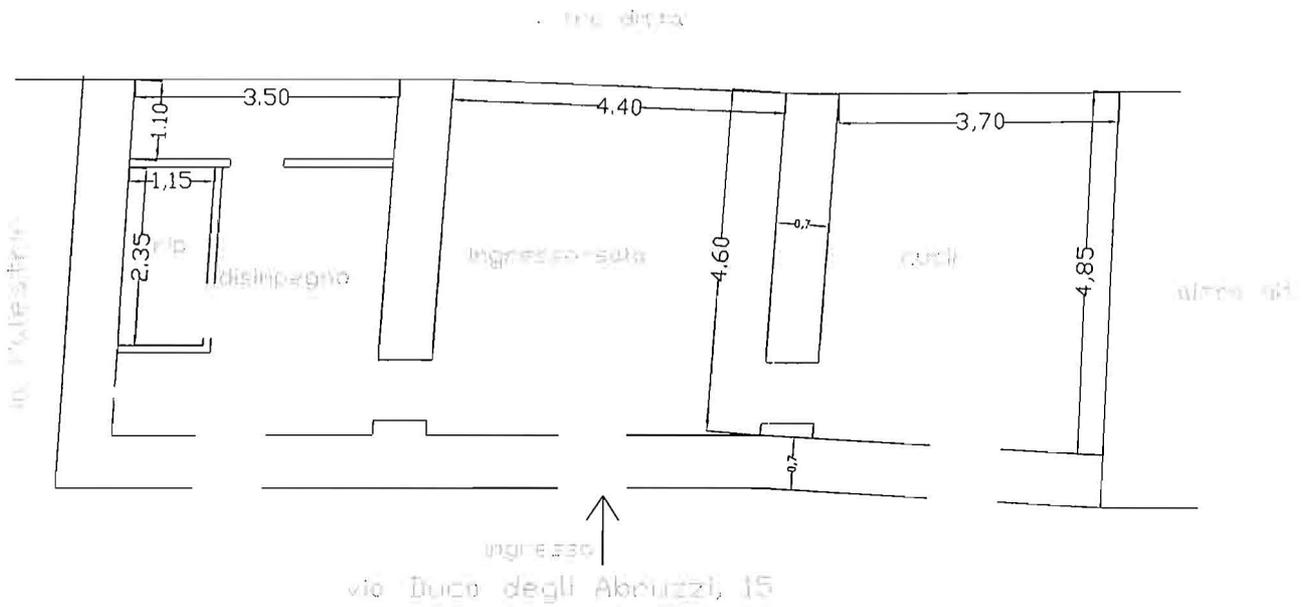
*Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti*



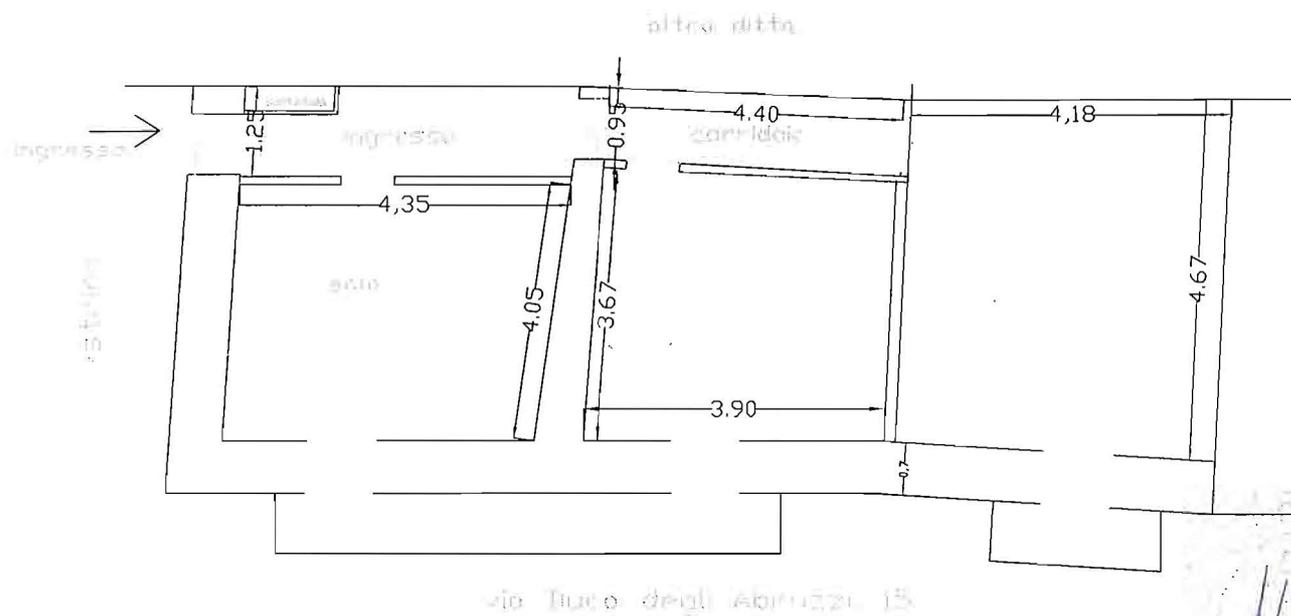
Niscemi, 02 Ottobre 2012

# Planimetria destinazione superf

## piano terra

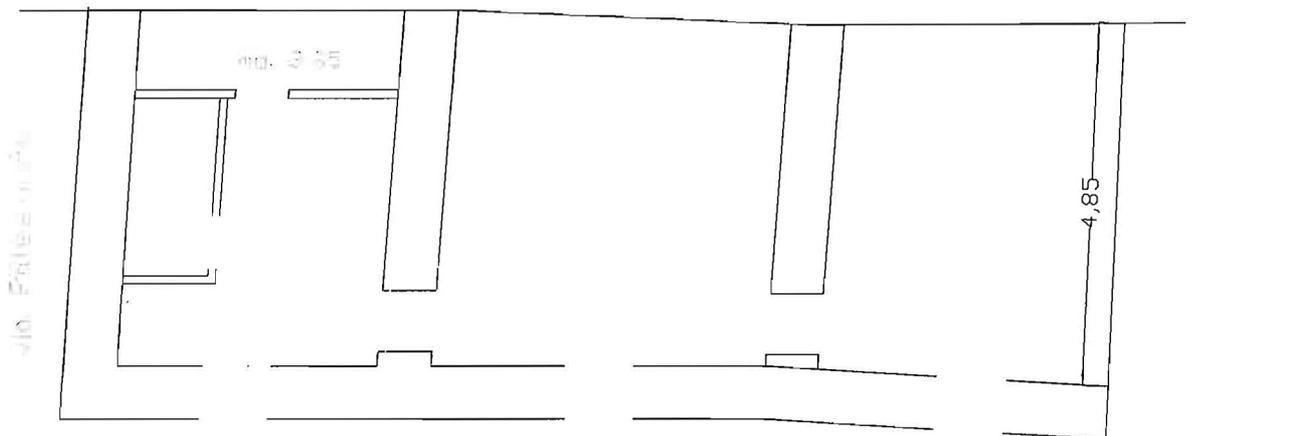


## piano primo



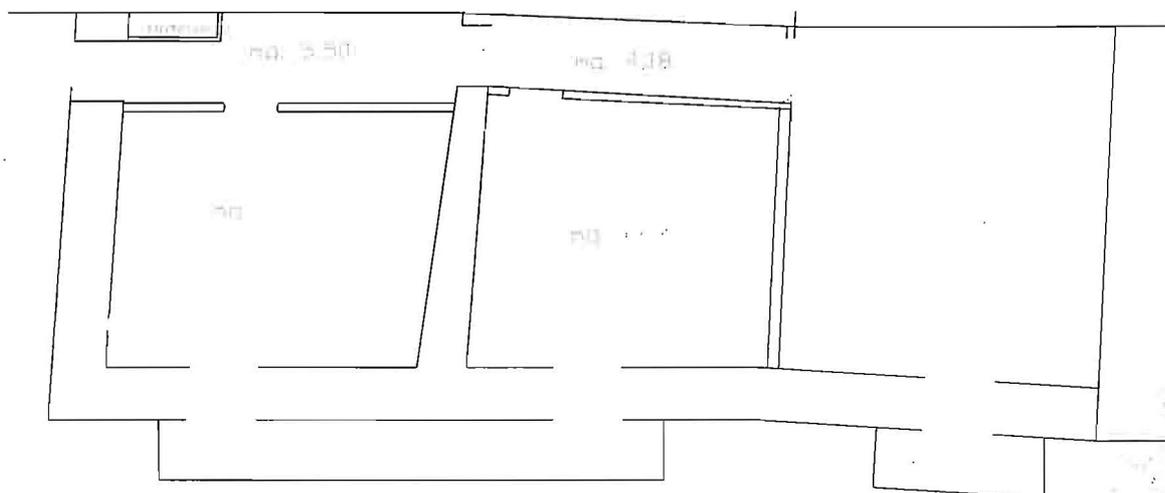
# piano terra

area di m. 10



In Via degli Abruzzi, 15

area di m. 10



In Via degli Abruzzi, 15



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

### PIANO TERRA

Superficie			
utile	ingresso-sala	14,3	
	cucina	17,95	
	dismpegno	8	
	w.c.	3,85 mq	
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>44,1 mq</b>	

Superficie accessori			
	ripostiglio	2,7	
	ingresso-vano scala	1 mq	
	<b>Totale superficie accessori</b>	<b>3,7 mq</b>	

### PIANO PRIMO

Superficie			
utile	sala	17,6 mq	
	camera da letto	14,30 mq	
	camera da letto	19,5 mq	
	<b>Totale superficie utile</b>	<b>51,4 mq</b>	

Superficie accessori			
	ingresso	5,5 mq	
	corridoio	4,18	
	balcone	7,06 mq	
	<b>Totale superficie accessori</b>	<b>16,74 mq</b>	

### Riepilogo S. U.

piano terra	44,10 mq		
piano primo	51,40 mq		
<b>sommano</b>	<b>95,50 mq</b>	mq	<b>95,50</b>

### Riepilogo S. N. R. (valutata al 50% per la stima)

piano terra	mq	3,7		
piano primo	mq	16,74		
<b>sommano mq</b>	<b>20,44</b>	<b>x</b>	<b>50%</b>	mq
				<b>10,22</b>

### superficie commerciale

<b>Sommano complessivamente</b>	mq	<b>105,72</b>
---------------------------------	----	---------------

Niscemi, li 02/10/2012

Il Tecnico  
Ing. Maria Cristina Bellanti

*M. C. Bellanti*



**STUDIO TECNICO**



***ING. MARIA CRISTINA BELLANTI***

Via Samperi, 4 – 93015 Niscemi (CL)  
Tel./fax 0933955132 – cell. 3400966815  
[mc.bellanti@gmail.com](mailto:mc.bellanti@gmail.com) – pec: [mariacristina.bellanti@ingpec.eu](mailto:mariacristina.bellanti@ingpec.eu)

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**

Giudice: *dott. Cavallaro*

**Proc. Esec. immobiliare N° 115/2011 R.G.E.**

Promossa da: **Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.a.r.l.** - Rappresentato e difeso dall'Avv. Antonino CARBONE

Nei confronti di:

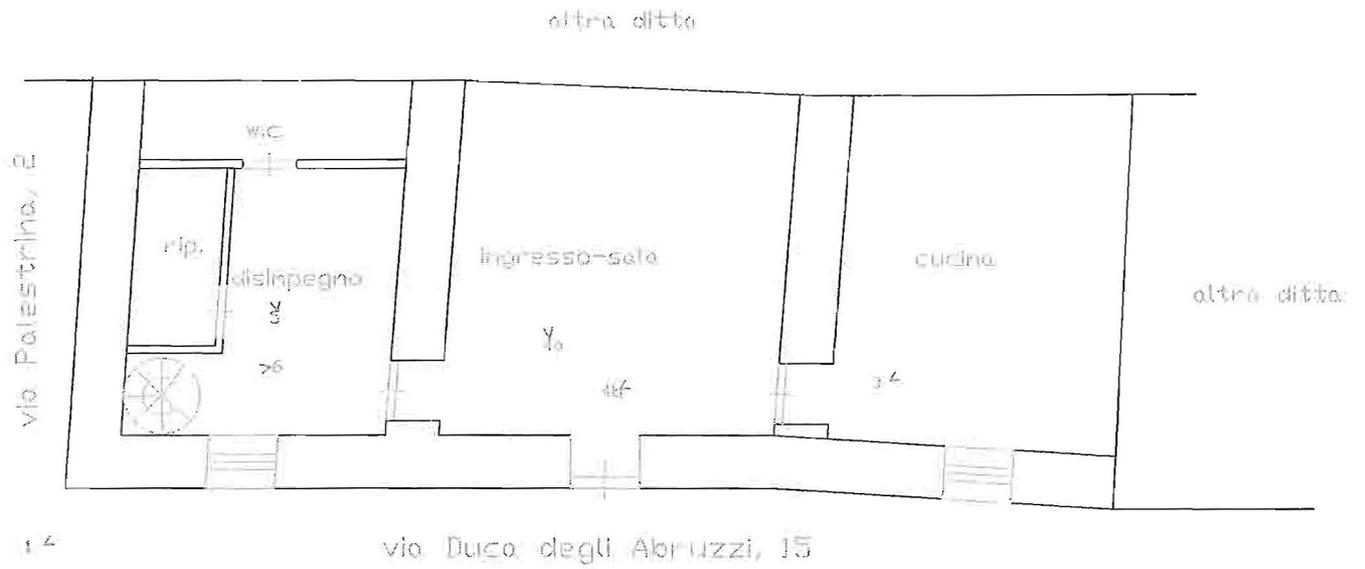
Il C.T.U.

***Dott. Ing. Maria Cristina Bellanti***

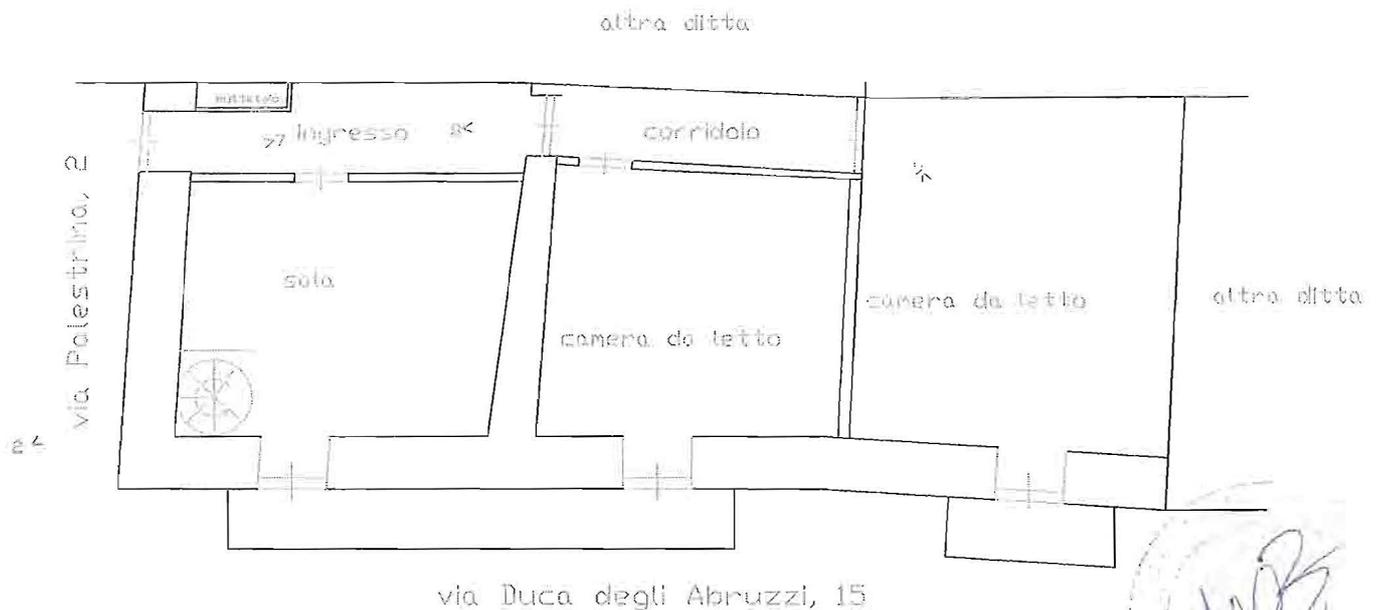
Niscemi, 02 Ottobre 2012

direzione scatti fotografici

## piano terra



## piano primo



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner, enclosed within a circular stamp.



Foto n. 1 (via Duca degli Abruzzi)

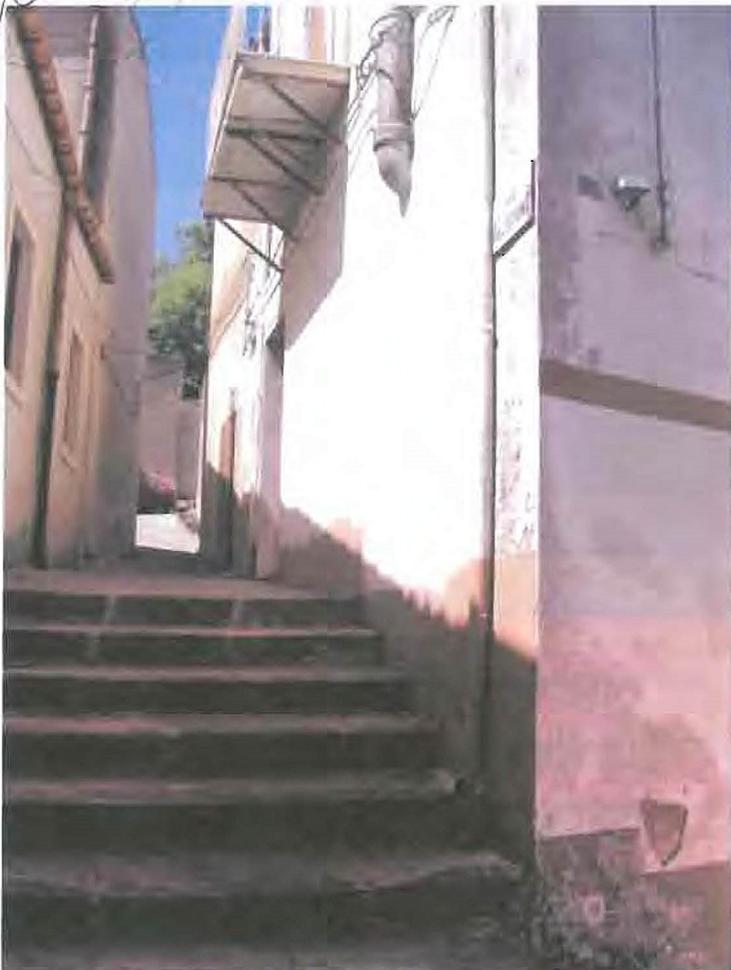


Foto n. 2 (via Palestrina)



Foto n. 3 (cucina)



Foto n. 4a(ingresso-sala p.t.)



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Foto n. 4b (ingresso-sala p.t.)



Foto n. 5 (disimpegno-w.c. p.t.)



Foto n. 6



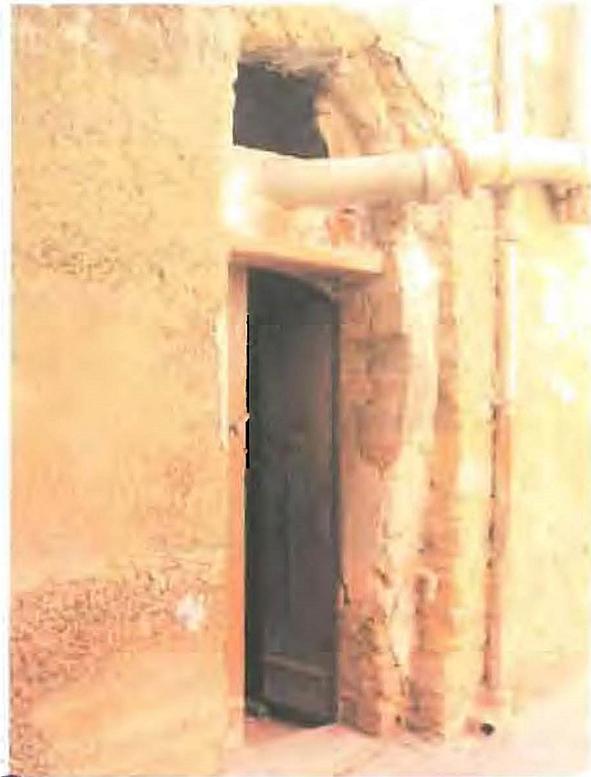
Foto n. 7 (ingresso via Palestrina)



Foto n. 8 (corridoio 1°.p.-ingresso via Palestrina)



Foto n. 9 (camera da letto)



*[Handwritten signature]*

Foto n. 10 (ingresso garage-deposito)

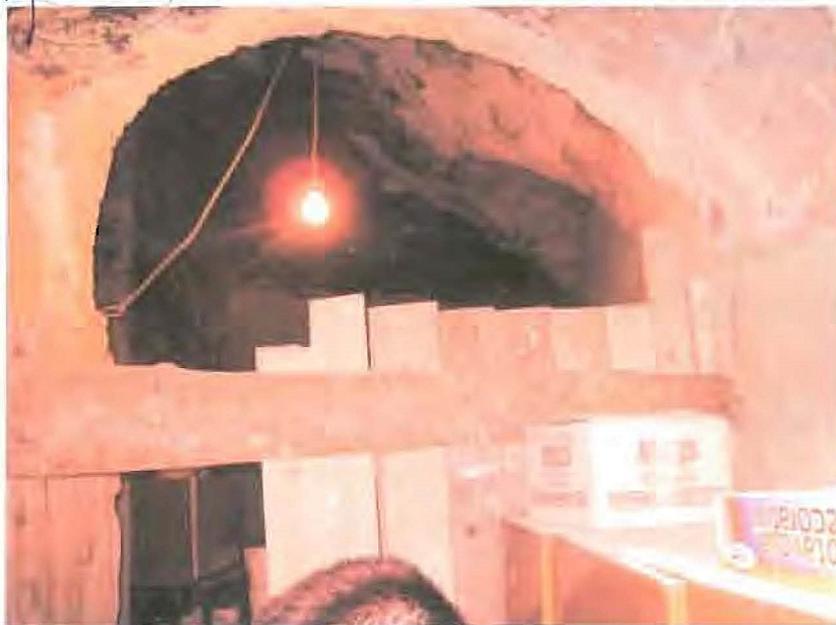


Foto n. 11 (interno deposito)



Foto n. 12 (interno deposito)



Foto n. 13 (interno deposito)