

Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu
TEL.: 347-0882694

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA DANIELA ANGELOZZI

R.G.E. 62/2015

Esecuzione Immobiliare promossa da:
Rappresentata da:

Unicredit S.p.A.
Avv. Salvatore Giovanni Sampognaro

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Mirabella Imbaccari, 03-04-2018

Il CTU
Dott. Ing. Rossella Interlandi



Sommario

1. PREMESSA ED INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI	6
2.1. CONTROLLO DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	6
2.2. NOTE RELATIVE ALLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	6
2.3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI	11
2.4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
2.4.1. UBICAZIONE	11
2.4.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
2.4.3. COERENZE	13
2.5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	13
2.5.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	13
2.5.2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI ZONA	14
2.5.3. DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA	14
2.5.4. MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE	29
2.6. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO	30
2.7. STATO DI POSSESSO	31
2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
2.9. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	31
2.10. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE ED USO CIVICO	31
2.11. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	32
2.12. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO	32
2.13. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA	37
2.14. APE	38
2.15. ALLEGATI	38



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.euTRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA DANIELA ANGELOZZI

R.G.E. 62/2015

Esecuzione Immobiliare promossa da:
Rappresentata da:Unicredit S.p.A.
Avv. Salvatore Giovanni Sampognaro

Contro:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: RAPPORTO DI STIMA****1. PREMESSA ED INCARICO**

Con provvedimento del 22/08/2017 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati la sottoscritta dott. Ing. Rossella Interlandi, nata a Böblingen (Germania) il 28/01/1975 e residente a Catania in via del Pompelmo n.11, con domicilio fiscale a Mirabella Imbaccari in via E. Berlinguer n.5, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A5610, con l'invito a comparire per il giuramento e l'accettazione dell'incarico di stima il giorno 20/04/2017 in orario d'ufficio presso gli uffici della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone.

Si riportano di seguito i quesiti sottoposti alla sottoscritta dal Giudice dell'esecuzione:

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;*

Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 62/2015
Unicredit S.p.A./

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



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

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

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

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

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

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

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

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



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

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

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

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



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

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1. CONTROLLO DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. al punto 2., la sottoscritta ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.. Tale documentazione risulta completa di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 30/09/2015 dalla dott.ssa ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ notaio con studio sito in Palermo in via Gen. A. Di Giorgio n.24/26.

La sottoscritta ha provveduto all'acquisizione della planimetria catastale, che si allega alla presente, presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 26/06/2017.

La sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Scordia dove ha presentato formale richiesta di accesso agli atti.

Sono state effettuate ricerche presso l'Archivio Notarile (distretto di Catania e Caltagirone). La sottoscritta ha provveduto all'acquisizione dell'atto di compravendita dell'immobile presso il notaio dott. Giuseppe Balestrazzi.

È stata reperita la seguente documentazione utile al fine del processo di valutazione:

- estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Scordia relativo alla zona di pertinenza dell'immobile;
- stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Scordia relative alla zona di pertinenza dell'immobile.

2.2. NOTE RELATIVE ALLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

In data 09/06/2017 la sottoscritta ha inviato alle parti comunicazione di inizio operazioni peritali (tramite pec e raccomandata) mediante sopralluogo tecnico da effettuarsi in data 28/06/2017 alle ore dieci presso i luoghi. In tale occasione nessuna delle parti si è presentata e, pertanto, la sottoscritta ha redatto presso il comando della Polizia Municipale il verbale che si allega alla presente. La sottoscritta ha, poi, ricevuto come restituita al mittente la comunicazione di inizio operazioni peritali inviata al sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ tramite raccomandata.



La sottoscritta, in data 17/07/2017, ha richiesto presso gli uffici del Comune di Catania il certificato di residenza del sig. [REDACTED]. In tal modo è stato possibile accertare e confermare che la residenza fosse quella presente agli atti.

In data 16/10/2017, dopo aver richiesto e ottenuto da parte del Giudice per le esecuzioni immobiliari autorizzazione per l'accesso forzoso, la sottoscritta ha inviato alle parti comunicazione di inizio operazioni peritali (tramite pec e raccomandata) mediante sopralluogo tecnico da effettuarsi in data 26/10/2017 alle ore dieci presso i luoghi. Nei giorni precedenti era stato contattato dalla sottoscritta un fabbro per l'eventuale accesso forzoso all'immobile ed era stata richiesta l'assistenza da parte dei Carabinieri, con i quali era stata concordata la data e l'ora per il sopralluogo. In data 26/10/2017 alle ore 10:00, la sottoscritta si è recata sui luoghi e, non essendosi presentata nessuna delle parti, la sottoscritta ha contattato telefonicamente il fabbro, che si è dichiarato non disponibile ad effettuare l'intervento adducendo varie motivazioni. Alla presenza dei Carabinieri è stato redatto apposito verbale che si allega alla presente. Anche in tale occasione è stata restituita alla sottoscritta la raccomandata inviata al sig. [REDACTED] il quale non l'ha ritirata presso l'ufficio postale nei termini previsti.

Alla luce di quanto accaduto in data 26/10/2017 e in considerazione del fatto che nessun fabbro del posto volesse effettuare l'eventuale accesso forzoso, la sottoscritta ha provveduto a contattare un fabbro a Catania e, dopo aver concordato con i Carabinieri di Scordia una nuova data per il sopralluogo e dopo aver fatto formale richiesta di assistenza da parte della forza pubblica, ha fissato tale data per il 15/12/2017 alle ore 10:00, dandone comunicazione alle parti.

In data 15/12/2017 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile, con l'intervento di un fabbro e l'assistenza dei Carabinieri di Scordia. È stata forzata la serratura del portoncino d'ingresso dell'immobile e tale serratura è stata sostituita nel corso della mattinata. Si riporta di seguito la documentazione fotografica relativa all'intervento effettuato:





Foto 1: porta d'ingresso prima dell'intervento



Foto 2: intervento di forzatura della serratura





Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6

Durante tale sopralluogo si è proceduto al rilievo delle misure planimetriche e delle altezze dei vari ambienti mediante l'ausilio di cordella metrica e di distanziometro laser ed è stato effettuato un controllo visivo delle strutture portanti, delle murature esterne ed interne, dei serramenti esterni e degli infissi interni, delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti di pareti e soffitti, rivestimenti di bagni e cucina) e di quelle



esterne e degli impianti. Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale che si allega alla presente presso la caserma dei Carabinieri. Le nuove chiavi della serratura del portoncino d'ingresso dell'immobile sono state depositate dalla sottoscritta presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone in data 18/12/2017, con redazione di apposito verbale di consegna.

La sottoscritta ha, infine, provveduto alla chiusura delle operazioni peritali mediante la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

2.3. DIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

A seguito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., la sottoscritta ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

LOTTO UNICO
Bene in Comune di Scordia (CT), via Cavour n.221

11

2.4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2.4.1. UBICAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di una civile abitazione costituita da tre elevazioni fuori terra, ubicata in Comune di Scordia (CT) in via Cavour n.221.



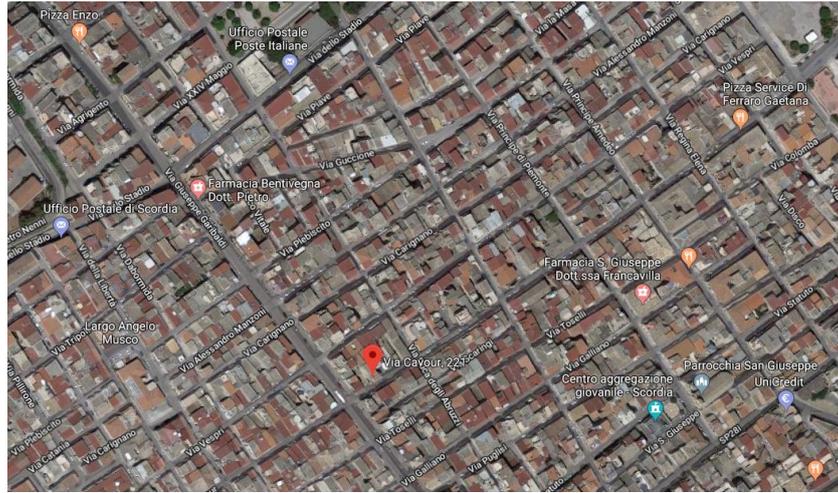


Figura 1: individuazione dell'immobile (fonte Google Maps)



Figura 2: prospetto dell'immobile su Via Cavour

In base al Piano Regolatore vigente nel Comune di Scordia, l'immobile oggetto della presente ricade in zona A "Centro Storico".



La categoria catastale A/4 indica “abitazioni di tipo popolare”, ovvero “unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello; dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili”.

2.5.1.1. CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

2.5.2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI ZONA

L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Scordia. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I collegamenti con la città di Catania e con la città di Caltagirone sono possibili tramite la SS385 e la SS417.

2.5.3. DESCRIZIONE IMMOBILIARE ANALITICA

Abitazione elevata su tre livelli sita in Scordia, con accesso su via Cavour n. 221.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

La struttura portante è in muratura.

L'immobile presenta la seguente suddivisione:

Piano terra:

Al piano terra dell'immobile si accede mediante l'ingresso su via Cavour al n.221; da qui si accede a un vano che presenta una finestra su via Cavour. Trattasi di un ambiente che permette di accedere al vano scala e ad un altro vano al piano terra. Questo secondo ambiente non presenta delle aperture sull'esterno ed è collegato a una piccola cucina, anch'essa priva di aperture esterne. La cucina presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle.

I due vani al piano terra presentano delle pareti con rivestimento in pannelli per l'intera altezza. In corrispondenza del pavimento sono evidenti i segni dovuti a umidità di risalita; anche in corrispondenza del soffitto della cucina al piano terra sono evidenti delle infiltrazioni d'acqua dovute alla presenza del bagno al piano superiore.





Foto 7: pavimento vano ingresso al piano terra



Foto 8: rivestimento delle pareti del vano ingresso al piano terra





Foto 9: accesso al vano scala



Foto 10: particolare del sottoscala





Foto 11: ambiente senza aperture al piano terra



Foto 12: accesso alla piccola cucina al piano terra





Foto 13: piccola cucina al piano terra



Foto 14: particolare del soffitto in corrispondenza della cucina al piano terra; sono evidenti le infiltrazioni d'acqua dovute alla presenza del bagno al piano superiore

Piano primo:

Dal vano scala si arriva al piano primo, che è costituito da due vani e un servizio igienico. Uno dei due vani presenta una portafinestra in legno con oscuranti anch'essi



in legno che permette l'accesso al balcone che si affaccia su via Cavour; l'altro vano, privo di aperture esterne è collegato a un piccolo bagno, anch'esso privo di aperture esterne.

Il vano che si affaccia su via Cavour presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dal terrazzino soprastante. Anche il bagno presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore.



Foto 15: vano al primo piano con affaccio su via Cavour; particolare del soffitto con in evidenza le infiltrazioni d'acqua presenti





Foto 16: a sinistra particolare dell'impianto elettrico; a destra particolare dell'infisso



Foto 17: particolare dell'intradosso del balcone del secondo piano visto dal balcone del primo piano





Foto 18: balcone al piano primo



Foto 19: a sinistra pianerottolo del vano scala al piano primo; a destra vano al piano primo





Foto 20: bagno al piano primo; sono evidenti le infiltrazioni d'acqua e l'impianto elettrico non a norma

Piano secondo:

Il secondo piano presenta la stessa distribuzione degli ambienti del piano primo. Il vano prospiciente via Cavour presenta una portafinestra in alluminio priva di vetri e con oscuranti in alluminio che permette l'accesso a un terrazzino. L'altro vano e il piccolo bagno risultano privi di aperture. I pavimenti sono in graniglia di marmo e le



pareti sono tinteggiate; le pareti del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Nel vano che si affaccia su via Cavour sono presenti delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

In corrispondenza del muretto perimetrale del terrazzino sono presenti delle lesioni.



Foto 21: vano su via Cavour al secondo piano





Foto 22: portafinestra al secondo piano



Foto 23: infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del soffitto dell'ultimo piano





Foto 24: porta interna al secondo piano



Foto 25: portafinestra al secondo piano





Foto 26: terrazzino al secondo piano



Foto 27: particolare dei muretti in corrispondenza del terrazzino al secondo piano





Foto 28: vano cieco al secondo piano



Foto 29: bagno al secondo piano

Lo stato generale dell'immobile evidenzia una assenza di manutenzione. Sono presenti infiltrazioni d'acqua con tracce evidenti di muffa. L'impianto elettrico non è a



norma e l'impianto idrico è sicuramente da rifare, viste le evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza dei bagni e della piccola cucina.

Lo stato di fatto dell'immobile, alla luce del rilievo planimetrico effettuato in data 15/12/2017, risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.

2.5.3.1. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALI
FONDAZIONI	Non visibili	Apparentemente buone	non verificabile
STRUTTURE VERTICALI	Muratura	Discrete	Muratura
SOLAI	Travi in acciaio e tavelle	Medioci	Acciaio, laterizi, getto di completamento in cls
COPERTURA	Solaio piano	Medioci	Acciaio, laterizi, getto di completamento in cls

2.5.3.2. COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

28

INFISSI ESTERNI	<i>Tipologia:</i> ad anta battente singola o doppia	<i>Materiale:</i> legno; alluminio
	<i>Protezione:</i> oscuranti in legno o in alluminio	<i>Condizioni:</i> mediocri
INFISSI INTERNI	Porte in legno tamburato con e senza vetro	
PARETI ESTERNE	<i>Materiale:</i> Intonacate e tinteggiate; in parte rivestite con piastrelle; in corrispondenza dell'ultimo piano prive di intonaco sulla parete laterale	<i>Condizioni:</i> mediocri
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Mattonelle di graniglia di marmo e di ceramica;	<i>Condizioni:</i> mediocri
RIVESTIMENTI	Mattonelle di ceramica	<i>Condizioni:</i> discrete

2.5.3.3. IMPIANTI



Citofono	Presente; non è stato possibile verificare se funzionante o meno
Elettrico	Impianto a vista, non a norma; non è stato possibile verificare se funzionante o meno
Idrico	Impianto sottotraccia, in pessimo stato
Termico	assente

2.5.4. MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dal Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame si farà riferimento alla superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), data dalla somma di:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di 25 centimetri;
- b) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente da numero di piani collegati;
- c) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- d) Delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ...);
- e) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



Con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria allegata al progetto in sanatoria e alle misure rilevate dalla sottoscritta mediante metro laser e cordella metrica, si ha:

Destinazione	Superficie misurata	Superficie* (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
Vani	Esterna lorda	121	1	121
Vano scala, terrazzo e balconi	Esterna lorda	27	0,3	8
Totale superficie commerciale				129

*tali valori sono stati arrotondati al metro quadrato.

30

2.6. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà, proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita del 12/11/2010 in [REDACTED] rep. N. 2861/1849 contro [REDACTED] con sede in Catania (C.F.: 04493120879).

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), proprietaria in forza di decreto di trasferimento immobili emesso in data 08/09/2007 dal Tribunale di Caltagirone rep. N. 474/2007 contro [REDACTED];
- [REDACTED] in forza di atto di donazione del 14/12/1959 in Notaio [REDACTED]



~~Giuseppe Interlandi - Via E. Berlinguer, 5 - 95040 Mirabella Imbaccari (CT)
Tel. 095 7101010 - Fax 095 7101011 - Email rossella.interlandi@ingpec.eu~~

2.7. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'ultimo sopralluogo (15/12/2017) l'immobile non è occupato da nessuno e risulta evidente che da tempo l'immobile non è occupato da nessuno.

2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ✓ **ISCRIZIONE N.60999/13209 DEL 16/11/2010**, derivante da *Concessione a garanzia di mutuo* a favore di UNICREDIT Società per Azioni con sede in Roma e domicilio ipotecario ivi eletto in via Alessandro Specchi n.16 e codice fiscale 00348170101, a carico di ~~Luigi Interlandi - Via E. Berlinguer, 5 - 95040 Mirabella Imbaccari (CT) il 24/08/2010~~ in qualità di proprietario dell'immobile per la quota 1/1; Mutuo di €89.080,00, durata 16 anni, ipoteca di €133.620,00 gravante sull'immobile sito in Scordia (CT) in via Cavour n.221 censito al Catasto fabbricati al Fg.21 part. 314 sub 1.
- ✓ **TRASCRIZIONE N.29113/20119 DEL 03/08/2015**, nascente da pignoramento del 22/07/2015 da Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Catania rep. N. 7870 a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma e codice fiscale 00348170101 contro ~~Luigi Interlandi - Via E. Berlinguer, 5 - 95040 Mirabella Imbaccari (CT) il 24/08/2010~~ sopra l'immobile sito in Scordia (CT) in via Cavour n.221 censito al Catasto fabbricati al Fg.21 part. 314 sub 1.

31

2.9. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Per l'immobile in esame non sussistono vincoli di natura condominiale, trattandosi di casa singola.

2.10. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE ED USO CIVICO

L'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente non risulta soggetta a diritti di uso civico su terra privata, come si evince dalla documentazione catastale, dall'atto di compravendita in favore del signor ~~Luigi Interlandi - Via E. Berlinguer, 5 - 95040 Mirabella Imbaccari (CT) il 24/08/2010~~ dalla relazione notarile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SCORDIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - LUIGI CAPUANA - C. COLOMBO - PLEBISCITO - GALLIANO - STATUTO - XX SETTEMBRE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	530	L
Autorimesse	NORMALE	300	440	L
Box	NORMALE	450	670	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Tali dati sono stati utilizzati adottando un criterio sintetico per punti di merito, ipotizzando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche ben definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive). Si esplicita il contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore e ci si basa su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Si ha, quindi:

$$\text{Valore di mercato} = V_{\max} \cdot K_i$$

Dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima.

Si è considerato il valore unitario massimo del range $V_{u_{\max}}$ e ad esso si sono applicati dei coefficienti di merito/demerito, in modo da tenere conto dei diversi fattori. Per la determinazione di tali coefficienti si è fatto riferimento alla Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 "Calcolo del coefficiente di merito degli immobili":



FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale		
Ricercata	0.5	
Degradata		0.3
Servizi pubblici		
Vicini (< 300m)	0.3	
Lontani (> 300m < 3.000m)		
Assenti (> 3.000m)		0.3
Trasporti pubblici		
Vicini (< 300m)	0.5	
Lontani (> 300m < 3.000m)		
Assenti (> 3.000m)		0.5
Servizi commerciali		
Vicini (< 300m)	0.1	
Lontani (> 300m < 3.000m)		
Assenti (> 3.000m)		0.1
Verde pubblico		
Vicino (< 300m)	0.1	
Lontano (> 300m < 3.000m)		
Assente (> 3.000m)		
Dotazione di parcheggi		
Normale		
Scarsa		0.1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO		
	+	-
Stato conservativo		
In costruzione		
Nuovo	20	
Realizzato da 5 anni	5	
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		5
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		10
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		20
Realizzato da oltre 30 anni		30
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3	
Scadente		3
Finiture		
Normali		
Signorili	3	
Economiche		1
Caratteristiche architettoniche		
Normali		
Distintive	1	
Prestigiose	3	
Pertinenze Comuni		
Normali		
Distintive	0.5	
Scarse		0.5
Androne		
Normale		



Distintivo	0.5	
<i>Prospicenza</i>		
Normale		
Di pregio	0.2	
Degradata		0.5
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO		
	+	-
<i>Sicurezza</i>		
Normale		
Portierato	0.3	
Vigilanza	0.5	
<i>Ascensore</i>		
Presente		
Assente (fattore x piano - 0.5)		0.5
<i>N° Unità nel fabbricato</i>		
1	3	
2	1	
da 3 a 9		
da 9 a 18		1
da 18 a 45		2
oltre 45		3
<i>Piani fuori terra</i>		
1		1
2		0.5
oltre 2 (fattore x piano) $-0.1 \times 4 = -0.4$		0.1
<i>Dest. prevalente del fabbricato</i>		
Residenziale		
Commerciale		0.1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOB.		
	+	-
<i>Livello manutentivo complessivo</i>		
Normale		
Ottimo	3	
Scadente		3
<i>Finiture</i>		
Normali		
Signorili	3	
Economiche		1
<i>Caratteristiche architettoniche</i>		
Normali		
Distintive	1	
Prestigiose	3	
<i>Piano (u.i. in condominio)</i>		
Terra		0.1
Terra con giardino	0.1	
Mezzanino		
Ultimo	0.2	
Attico	0.5	
<i>N° piani interni</i>		
1	1	
2		
3		0.5
più di 3 (fattore x piani)		0.3



Baani e Servizi		
Bagni (n° camere – n° bagni x fatt.)		0.3
Servizio giorno	0.5	
Lavanderia	0.2	
Ripostiglio	0.2	
Vista esterna		
Normale		
Di pregio	1	
Scadente		1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOB.		
	+	-
Esposizione		
Normale		
Ottimale	1	
Scadente		1
Luminosità		
Normale		
Buona	0.5	
Eccellente	1	
Scarsa		0.5
Impianti		
Economici		0.9
Normale		
Buoni	0.3	
Ottimi	0.5	
Di lusso	1	
Spazi interni		
Normali		
Spaziosi	1	
Ridotti		1
Distribuzione interna		
Normale		
Accurata	1	
Approssimativa		0.5

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale		
Recente		0.3
Consolidata	0.5	
Struttura Aziendale		
Normale		
Strutturata	1	
Appaltatrice		0.5
Proaettazione		
Nessuna		0.5
Normale		
Curata	0.5	
Premium	1	
<i>Posizionamento del costruttore</i>		



Normale		
Alto	0.5	
Premium	1	

Sommando algebricamente i valori percentuali di merito/demerito relative alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appartamento oggetto di stima, si è ottenuto il seguente coefficiente di deprezzamento (in quanto valore negativo):

$$K = \sum k_i = -32.0\%$$

Il valore di mercato unitario relativo alle condizioni ordinarie è stato corretto tenendo conto del suddetto coefficiente:

$$V_u = V_{u_{max}} * (1 + K) = 530,00 * (1 - 0,32) = 360,40 \text{ €/mq}$$

che arrotondato vale:

$$V_u = 360,00 \text{ €/mq}$$

Valore corrispondente al valore minimo indicato nelle tabelle OMI per la tipologia di immobile in esame.

Seguendo le indicazioni dell'OMI, moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie utile lorda si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento:

$$V' = V_u * S_{comm} = 360,00 * 129 = \text{€ } 46.440,00$$

Arrotondando, si assume:

$$V = \text{€ } 46.500,00$$

2.13. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Valore di Stima		€ 46.500,00
Detrazioni	%	Importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	€0,00



Dott. Ing. Rossella Interlandi

Via E. Berlinguer, 5
95040 Mirabella Imbaccari (CT)
rossella.interlandi@ingpec.eu

Totale detrazioni	€0,00
Prezzo di base d'asta proposto	€46.500,00

2.14. APE

Per l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta si è occupata della redazione dell'APE, documento che si allega alla presente e che è stato regolarmente trasmesso alla Regione Sicilia.

2.15. ALLEGATI

1. Atto di provenienza
2. Certificato di residenza del sig. 
3. Comunicazione di inizio operazioni penali
4. Comunicazione di accesso forzoso (26/10/2017, 15/12/2017)
5. Verbali di sopralluogo (28/06/2017, 26/10/2017, 15/12/2017)
6. Visura catastale
7. Planimetria catastale
8. Estratto di mappa catastale
9. Visura ipotecaria aggiornata
10. APE
11. Istanza di liquidazione.

38

Con osservanza,

Catania, 03-04-2018

II CTU

Dott. Ing. Rossella Interlandi

