

Caltagirone li, 23/02/2012

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 119/2010 -

PROMOSSA DALLA SEDICIBANCA S.P.A.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO + I

IL C.T.U.

(Geom. Pace Michelangelo)

*Causide Dott. M. Genovese
n° 119/2010
Caltagirone li, 23/02/2012*

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°119/2010, promossa da:

SEDICIBANCA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI ” + 1

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, al viale Mario Milazzo n°119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del 30/06/2011 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato come da mandato allegato al verbale di udienza del 30/06/2011.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici, in occasione dei sopralluoghi del 07/02/2012 e del 09/02/2012, acquisita nuova documentazione, tutta ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici e studi notarili, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima.

Si fa presente che il sopralluogo del 09/02/2012 è stato eseguito in presenza di uno dei debitori esecutati che ha permesso l'accesso negli immobili oggetto di esecuzione per l'espletamento delle operazioni tecnico peritali, consistenti nei rilievi metrici e fotografici.

RELAZIONE

PREMESSA

CAPITOLO I

Con atto di pignoramento immobiliare del 05/08/2010 rep.721, contro i “debitori eseguiti”, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 28/09/2010 ai numeri 13363/10013, allegato agli atti dell’esecuzione immobiliare, la Sedicibanca S.p.a. sottopose a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili così testualmente descritti nell’atto di pignoramento:

1) BENI DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE ESECUTATA (MOGLIE), PROPRIETÀ IN RAGIONE DI ½;

a) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Roma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 181, sub. 3, piano primo, immobile di proprietà in ragione di ½,

b) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Roma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 182, sub. 4, immobile di proprietà in ragione di ½;

c) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Roma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 183, sub. 4, immobile di proprietà in ragione di ½;

d) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 183, sub. 1, Cat.

A/5, immobile di proprietà in ragione di ½;

e) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 182, sub. 1, Cat.

A/5, immobile di proprietà in ragione di ½;

f) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 181, sub. 1, Cat.

A/5, immobile di proprietà in ragione ½;

g) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Caracciolo n.71, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 397, Cat. A/6, vani 3,5, immobile di proprietà in ragione di ½;

2) BENI DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO, (MARITO), PROPRIETÀ IN RAGIONE DI ½;

a) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Roma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 181, sub. 3, piano primo, immobile di proprietà in ragione di ½,

b) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Roma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 182, sub. 4, immobile di proprietà in ragione di ½;

c) immobile sito nel Comune di Niscemi, i aroma n.33, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 183, sub. 4, immobile di proprietà in ragione di ½;

d) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 183, sub. 1, Cat. A/5, immobile di proprietà in ragione di ½;

e) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 182, sub. 1, Cat. A/5, immobile di proprietà in ragione di 1/2;

f) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Popolo n.40, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 181, sub. 1, Cat. A/5, immobile di proprietà in ragione 1/2;

g) immobile sito nel Comune di Niscemi, via Caracciolo n.71, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 91, part. 397, Cat. A/6, vani 3,5, immobile di proprietà in ragione di 1/2;

il tutto per come rilevato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dell'atto di pignoramento allegati al fascicolo dell'esecuzione.

Con riferimento all'oggetto dell'incarico, il cui testo integrale è allegato al verbale di udienza del 30/06/2011, lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, dei documenti ricercati e richiesti presso i pubblici Uffici, ha proceduto alla redazione della presente C.T.U. verificando gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla stima del compendio pignorato, mediante la formazione di lotti autonomi, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al momento della stima e ai prezzi di mercato vigenti nel territorio ove sono ubicati gli immobili.

Considerata la situazione catastale degli immobili e la situazione dei luoghi accertata in occasione dei sopralluoghi, al fine di facilitare la descrizione e la vendibilità degli immobili oggetto della presente, di

seguito lo scrivente ha proceduto preliminarmente alla formazione di lotti autonomi e singolarmente vendibili, che nella presente C.T.U. saranno identificati con LOTTO 1, LOTTO 2 E LOTTO 3.

**RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE E
FORMAZIONE DEI LOTTI DI FATTO, AUTONOMI E SINGOLARMENTE
VENDIBILI**

Nota del C.T.U.

In merito a tutte le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento con indici letterali, di fatto a seguito degli accertamenti eseguiti dal C.T.U. le unità immobiliari indicate, sono state riassunte in tre cespiti intestati $\frac{1}{2}$ ciascuno ai due debitori esecutati, in particolare si fa presente che:

- i cespiti di cui alle lettere a) , b) e c) identificano un'unità immobiliare individuata da tre particelle "graffate" (stessa particella individuata da più identificativi catastali) e precisamente particella 181/3 - 182/4 - 183/4;
- i cespiti di cui alle lettere d) , e) e f) identificano un'unità immobiliare individuata da tre particelle "graffate" (stessa particella individuata da più identificativi catastali) e precisamente particella 183/1 - 182/1 - 181/1;
- il cespite di cui alla lettera g) identifica un'unità immobiliare individuata dalla particella 397.

A questo punto a seguito delle precisazioni fatte e dopo aver accertato la situazione dei immobili in occasione dei sopralluoghi, il C.T.U. ritiene che il compendio pignorato possa essere diviso comodamente in tre lotti autonomi e singolarmente vendibili, di seguito dettagliatamente descritti

senza modificare la natura dei singoli cespiti e senza incidere sul valore di mercato.

LOTTO N° 1

(composto dai cespiti "a", "b" e "c" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esecutati")

Trattasi di un'abitazione, sita nel comune di Niscemi in via Roma n.33, al piano 1°, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91, particella graffata 181/3 – 182/4 – 183/4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 289,73.

LOTTO N°2

(composto dai cespiti "d", "e" ed "f" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esecutati")

Trattasi di un locale, sito nel comune di Niscemi in via Popolo n.40 e 42, piano terra, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91, particella 181/1 – 182/1 – 183/1, categoria A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 61,82.

LOTTO N°3

(composto dal cespite "g" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esecutati")

Trattasi di una vecchia abitazione, sita nel comune di Niscemi in via Caracciolo n.71 e 73, al piano terra, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 91, particella 397, categoria A/6, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 48,81.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI
CAPITOLO 2

Dallo studio delle certificazioni notarili allegate al fascicolo dell'esecuzione e delle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, nonché dalle ricerche presso studi notarili, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente le provenienze degli immobili oggetto di stima.

Per le descrizioni integrali, si rimanda a tutti i titoli di provenienza allegati alla presente, per i dettagli riportati negli in essi.

LOTTO N° 1

(composto dai cespiti "a", "b" e "c" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

L'immobile è pervenuto ai coniugi "Debitori Eseguiti", in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita in notaio Filippo Ferrara del 20/02/2007, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 23/02/2007 ai nn.ri 3351/2694 (doc.1).

LOTTO N° 2

(composto dai cespiti "d", "e" ed "f" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

L'immobile è pervenuto ai coniugi "Debitori Eseguiti", in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita in notaio Filippo Ferrara del 20/02/2007, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 23/02/2007 ai nn.ri 3352/2695 (doc.1).

LOTTO N° 3

(composto dal cespite "g" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i

“debitori esecutati”)

L'immobile è pervenuto ai coniugi “Debitori Esecutati”, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita in notaio Filippo Ferrara del 27/01/2005, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 02/02/2005 ai nn.ri 1232/865 (doc.11).

SITUAZIONE CATASTALE

CAPITOLO 3

Gli immobili, preventivamente esaminati dal C.T.U. nonché oggetto di pignoramento immobiliare, per come si può rilevare dai certificati catastali storici aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania, risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Niscemi come segue:

LOTTO N°1

(composto dai cespiti “a”, “b” e “c” di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i “debitori esecutati”)

Abitazione di tipo economico, sita nel comune di Niscemi in via Roma n.33 al piano primo, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio 91, particella graffata 181/1 – 182/4 – 183/4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 289,73 (doc.2)

intestata a:

- “debitore esecutato”, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni;
- “debitrice esecutata”, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni;

Nota del C.T.U.

Questo immobile nonostante catastalmente risulti unica unità immobiliare, di fatto, per motivi di comodo, è stato diviso in due distinte abitazioni con ingresso comune dal civico 33 di via Roma.

L'intera abitazione è gravata da una servitù di passaggio, per come riportato nella planimetria catastale allegata (doc.3), infatti al 2° piano vi risulta censito un lastrico solare identificato dalla particella graffata 181/3 -182/5 – 183/5 di proprietà di altra ditta non soggetta ad esecuzione immobiliare, per la quale si allega visura catastale (doc.6) nella quale sono riportati gli estremi del titolo di provenienza.

La situazione attuale dei luoghi, o meglio le divisioni interne dell'abitazione, hanno modificato l'originario passaggio sul quale gravava la servitù di passaggio, pertanto allo stato attuale non vi è possibilità per i proprietari del lastrico solare accedere al 2° piano, se non attraversando l'abitazione o dal lato destro (tramite l'attuale w.c.) o dal lato sinistro (tramite il vano letto), per come ben rappresentato nell'elaborato grafico redatto dal C.T.U. (tav.1 doc.5).

LOTTO N°2

(composto dai cespiti "d", "e" ed "f" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esegutati")

Abitazione di tipo ultrapopolare, sita nel comune di Niscemi in via Popolo n. 40 e 42 al piano terra, censita al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio 91, particella graffata 181/1 – 182/2 – 183/1, categoria A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 61.82 (doc.7).

intestata a

- “debitore esecutato”, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- “debitrice esecutata”, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni;

LOTTO N°3

(composto dal cespite “g” di cui all’atto di pignoramento, in entrambi i “debitori esecutati”)

Abitazione di tipo rurale, sita nel comune di Niscemi in via Caracciolo n.71 e 73 al piano terra, censito al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio 91, particella 397, categoria A/6, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 48,81 (doc.12).

intestata a:

- “debitore esecutato”, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;
- “debitrice esecutata”, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni.

Note del C.T.U.

- In merito alla individuazione catastale dell’immobile, sulla scorta dell’elaborato grafico redatto dal C.T.U., tav.3, confrontato con lo stralcio di mappa catastale, è chiaro che l’immobile dovrebbe essere individuato dalla particella graffiata 397-399 e non solo dalla particella 397, oppure deve procedersi ad unificare la particella 399 alla 397, per bonifica della banca dati catastale.

- Si fa rilevare che catastalmente risulta censito solo il piano terra mentre non risulta il vano e w.c. al 1° piano. Tenuto conto che non vi è planimetria catastale non è stato possibile approfondire tale verifica diretta, mentre nel titolo di provenienza vi è la seguente descrizione dell'immobile: *“una casetta sita nel comune di Niscemi, via Caracciolo n°83 n°85, composta da due vani al piano terra e da un solaio soprastante a primo piano, entro cortile aperto da due lati.”*

Da tale descrizione si può dedurre che in origine non esisteva il vano al primo piano, ma a parere dello scrivente per le caratteristiche costruttive dello stesso non può attribuirsi ad una recente sopraelevazione, anzi sembra proprio un vecchia costruzione di circa 80 anni fa.

A questo punto il C.T.U. ritiene che detto vano sia sfuggito alle catastazioni o alle verifiche d'Ufficio, pertanto prima della vendita di questo cespite, si debba procedere alla variazione catastale al N.C.E.U. per sopraelevazione, per aggiornare la situazione dei luoghi alla situazione catastale e trasferire al futuro acquirente la giusta consistenza catastale.

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-

CAPITOLO 4

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie (una per ciascun debitore esecutato) in aggiornamento alla relazione ex art.567 C.p.c. redatta dal notaio Daniela Corsaro di Belpasso, allegata al fascicolo della procedura di esecuzione immobiliare.

Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall'impianto meccanografico sino alla data dell'10/02/2012.

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici relativi ai due debitori esegutati le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata (doc.15-16).

Dall'elenco delle note sintetiche scaturite dalle due ricerche si è accertato che successivamente alla relazione ex art.567 C.p.c. non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli per i due debitori esegutati come si può rilevare dalla documentazione ipocatastale aggiornata allegata.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -
CAPITOLO 5

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta, cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri con le parti comuni o a confine con altre ditte, mentre la superficie dei ballatoi è computata al 50%, secondo la consuetudine locale.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici delle singole unità immobiliari e agli elaborati grafici allegati alla presente consulenza

tecnica, tavole 1 - 2 - 3 .

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

LOTTO N° 1

(composto dai cespiti "a", "b" e "c" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

Trattasi di un'abitazione, sita a Niscemi in via Roma n.33 al piano primo, a circa 100 ml a sud della piazza Vittorio Emanuele.

Essa è visualizzata nell'elaborato fotografico allegato (da foto n°1 a foto n°14), nonché rappresentata nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale (doc.4), nella planimetria catastale (doc.3) e nella tavola 1 (doc.5).

In occasione del sopralluogo del 09/02/2012, accompagnato dal debitore eseguito, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

All'abitazione vi si accede dal civico 33 di via Roma tramite una scala comune ad altra ditta non eseguita.

Essa è distribuita tutta su unico piano ed è composta, per come accertato

sui luoghi, da due porzioni di appartamento, una a destra ed una a sinistra del vano scala.

La porzione di appartamento a destra, abitata dai debitori esecutati è composta da un ingresso, un soggiorno che si affaccia su via Popolo tramite un balcone con ballatoio, una cucina, un corridoio, un bagno, due vani lettino, un vano letto con w.c. e spogliatoio in camera che prospetta sulla via Roma tramite un balcone con ballatoio. Tutti i vani sono arieggiati ed illuminati da balconi e finestre. I pavimenti sono in ceramica-gress, le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte a gesso effetto rustico, nel soggiorno vi è controsoffitto in legno, il quale nasconde affreschi di pregio, da restaurare, per come riferito dai debitori esecutati: le porte interne sono in legno di ottima qualità, mentre gli infissi esterni sono in legno di vecchia realizzazione.

Nel bagno vi sono installati un lavabo, un bidet, un water ed una vasca angolare, pavimenti e pareti hanno rivestimenti in ceramica-gress.

Nel w.c. del vano letto vi è un lavabo, un water ed una doccia, pavimenti e pareti hanno rivestimenti in ceramica-gress.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, fognario, manca l'impianto di riscaldamento ma vi sono installati condizionatori con pompe di calore autonome.

Complessivamente si può riferire che questa porzione di abitazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Sempre dalla scala, sul lato destro, si accede nell'altra porzione di appartamento, composto da un ingresso soggiorno al buio, una cucina

prospettante sulla via Roma tramite un balcone con ballatoio, un vano letto prospettante nel retro del fabbricato tramite un balcone con ballatoio, un ripostiglio ed un w.c. I pavimenti sono in ceramica le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte a gesso effetto rustico. Nel w.c. vi sono installati un lavabo, un water, un bidet ed una doccia, pavimenti e pareti in parte sono rivestiti con mattoni in ceramica. Vi è impianto idrico, fognario ed elettrico. Le porte interne sono in legno di vecchia realizzazione, così come gli infissi esterni. Nel vano letto 1 vi è controsoffitto in legno. Complessivamente anche questa porzione di abitazione è in buono stato di conservazione e manutenzione. Questa porzione di abitazione è abitata da uno dei genitori della debitrice esecutata.

Nota del C.T.U.

Sulla scorta delle ricerche e degli accertamenti tecnici, si è rilevato che al secondo piano dell'edificio, sopra l'abitazione oggetto di esecuzione, risulta censito al N.C.E.U. un lastrico solare che si appartiene ad altra ditta non esecutata; dall'esame della planimetria catastale si è rilevato che esiste una servitù di passaggio (doc.3), così come rappresentato dal C.T.U. nell'elaborato grafico tav.1 (doc.5), tramite la quale la proprietaria del lastrico al 2° piano vi dovrebbe accedere.

In realtà la situazione dei luoghi è ben diversa, considerato che il percorso riguardante la servitù di passaggio, oggi è occupato dall'ingr.-1, dal rip. e dal bagno 1, inoltre il pianerottolo della scala che, dal primo piano, sale al secondo piano, è utilizzato come ripostiglio del vano letto dell'abitazione (lato sinistro).

A seguito di tale constatazione, il C.T.U. ritiene che il futuro acquirente dovrà ripristinare la servitù di passaggio tramite la quale la proprietaria del lastrico al secondo piano esercita il diritto di passaggio, così come rappresentato nella planimetria catastale, ciò a cura e spese del futuro acquirente.

Della servitù di passaggio e dei lavori di ripristino che il futuro acquirente dovrà fare, se ne terrà conto nella stima dell'immobile.

In merito alla situazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti si può affermare che trattasi di un vecchio edificio storico.

I dati metri dell'abitazione sono:

- superficie coperta mq 173,00 escluso scala e passaggio comune;
- superfici non residenziali (ballatoi mq 8,10);
- le superfici utili interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.1;
- le altezze interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.1;

Per questo immobile si è tenuto conto degli aspetti positivi che riguardano l'ubicazione nelle immediate vicinanze della piazza Vittorio Emanuele e del buono stato di conservazione e manutenzione, mentre in merito agli aspetti negativi, si è tenuto conto della questione della servitù di passaggio.

Per abitazioni simili si stima ad € 900,00 al mq di superficie convenzionale, che tengono conto delle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per il ripristino della servitù di passaggio, per cui si ha:

la superficie convenzionale dell'abitazione è:

$\text{mq } 173,00 + (\frac{1}{2} \times 8,10) = \text{mq } 177,05$ che si arrotonda a mq 177,00

mq 177,00 x € 900,00 = € 159.300,00

che si arrotonda ad **€ 160.000,00 (valore a base d'asta del lotto n°1)**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza ai due debitori esegutati ed è in possesso degli stessi.

LOTTO N°2

(composto dai cespiti "d", "e" ed "f" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esegutati")

Trattasi di un immobile al piano terra con ingressi dalla via Roma s.n. e dalla via Popolo n.ri 40 e 42.

Catastalmente è censita come abitazione, ma di fatto trattasi di locali deposito e garage utilizzati come pertinenza diretta dell'abitazione di cui al lotto 1. Infatti oltre alle aperture su via Roma e su via Popolo, vi si può accedere tramite una porta al piano terra del vano scala del civico 33 di via Roma (vedi tav.2 – doc.8). Si precisa da subito che questo immobile non ha alcun diritto a questo accesso di comodo, pertanto il futuro acquirente a sua cura e spese dovrà provvedere a chiudere questo passaggio.

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°15 a n°24), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato tav.2 (doc.10).

In occasione del sopralluogo del 9/02/2012, il C.T.U., accompagnato dai debitori esegutati, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

E' costituito da un vano deposito prospettante su via Roma a sinistra del civico 33, un vano deposito prospettante su via Popolo al civico 42, un

locale garage prospettante su via Popolo al civico 40, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala ed un w.c. I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in marmo ed in parte in scaglietta di marmo; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, il w.c. ha pavimenti e pareti in parte con mattoni in ceramica di vecchia realizzazione; l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario ed è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

In merito alla situazione urbanistica si fa presente che trattasi di un vecchio edificio storico, tra l'altro ubicato sotto l'immobile di cui al lotto n°1.

I dati metri dell'immobile sono:

- superficie coperta mq 109,23;
- le superfici utili interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.2;
- le altezze interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.2;

Per questo immobile, che può essere destinato anche ad abitazione, con rifiniture interne ed esterne modeste, si è tenuto degli aspetti positivi che riguardano l'ubicazione nelle immediate vicinanze della piazza principale e del discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per locali simili si stima ad € 700,00 al mq di superficie convenzionale, che tengono conto delle spese che il futuro acquirente dovrà affrontare per chiudere la porta di comunicazione con il vano scala del civico 33 di via Roma, per cui si ha:

La superficie convenzionale del locale è: mq 109,00 arrotondata

mq 109,00 x € 700,00 = € 76.300,00

che si arrotonda ad € 76.000,00 (valore a base d'asta del lotto n°2)

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza ai due debitori esegutati ed è in possesso degli stessi.

LOTTO N°3

(composto dal cespite "g" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori esegutati")

Trattasi di una vecchissima abitazione di tipo rurale, ubicata nel comune di Niscemi in via Caracciolo n.71 e 73 al piano terra e primo rispetto alla predetta via.

Essa è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°25 a n°36), nonché rappresentata nella distribuzione planimetrica nella tavola 3 allegata (doc.14).

In occasione del sopralluogo del 9/02/2012, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Confina con la via Caracciolo a sud, con vicolo di via Caracciolo ad est e ad ovest, è in aderenza con fabbricati di altra ditta ad est.

Ha struttura portante in muratura in pietrame non squadrato gesso e terra, tipica dei vecchi fabbricati di circa 80 anni fa, così come sono le finiture interne. Solaio e copertura del garage e del vano al primo piano sono con struttura in legno e cannucciato, mentre quella del deposito al piano terra è in legno con lastre ondulate.

E' composto da un garage carrabile con ingresso direttamente dalla via Caracciolo. Dal vicolo di via Caracciolo, vi sono due ingressi adiacenti, uno che permette l'accesso ad un vano deposito rustico al piano terra,

mentre l'altro permette l'accesso alla rampa di scala piuttosto stretta che arriva al piano primo, composto da un vano ed un piccolissimo w.c. al buio ed in pessime condizioni. Tutto l'immobile risulta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e allo stato attuale non è abitabile, può essere solo utilizzato come garage e deposito. E' privo di impianti tecnologici funzionanti.

I dati metrici dell'immobile sono:

Superficie coperta: - p.t. (garage e deposito) mq 40,00
 - p.1° (vano e w.c.) mq 28,70
 mq 68,70

Superficie non residenziale: mq 0,90 (ballatoio)

- le superfici utili interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.3;

- le altezze interne si possono rilevare dall'elaborato grafico tav.3;

Per questo immobile, con rifiniture interne ed esterne modeste, si è tenuto degli aspetti negativi che riguardano l'ubicazione in una zona piuttosto periferica e del pessimo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Per locali simili si stima ad € 500,00 al mq di superficie convenzionale, per cui si ha:

La superficie convenzionale del locale è:

$\text{mq } 68,70 + (\frac{1}{2} \times \text{mq } 0,90) = \text{mq } 69,15$ che si arrotonda a mq 70,00

$\text{mq } 70,00 \times € 500,00 = € 35.000,00$ (valore a base d'asta del lotto n°3)

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza ai due debitori esecutati ed è in possesso degli stessi.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI

- Lotto n°1 :	€ 160.000,00	
- Lotto n°2:	€ 76.000,00	
- Lotto n°3:	€ 35.000,00	
Totale	<u>€ 271.000,00</u>	(valore complessivo del compendio pignorato)

CONCLUSIONI

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con la formazione dei lotti, ha eseguito una divisione degli immobili in lotti, già di fatto esistenti ed autonomi, non si ritiene opportuno provvedere alla suddivisione ulteriore dei lotti, in quanto le consistenze che scaturirebbero non sarebbero appetibili commercialmente, anche in considerazione del fatto che si dovrebbero dividere gli impianti tecnologici esistenti e costituire eventuali servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altra porzione di lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

LOTTO N° 1

(composto dai cespiti "a", "b" e "c" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

Trattasi di un'abitazione, sita nel comune di Niscemi in Via Roma n.33, al piano 1°, essa è liberamente vendibile tenendo conto della questione della servitù di passaggio a favore della proprietaria del lastrico solare al 2° piano, così come dettagliatamente descritta nei capitoli precedenti e negli elaborati grafici.

LOTTO N° 2

(composto dai cespiti "d", "e" ed "f" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

Trattasi di un locale, sito nel comune di Niscemi in via Popolo n.40 e 42, con un ingresso anche dalla via Roma, attualmente destinato a depositi e garage; esso è liberamente vendibile con la condizione che il futuro acquirente dovrà chiudere a sua cura e spese la porta di comunicazione con il vano scala del civico 33 di via Roma, così come dettagliatamente descritto nei capitoli precedenti e negli elaborati grafici.

LOTTO N° 3

(composto dal cespite "g" di cui all'atto di pignoramento, in entrambi i "debitori eseguiti")

Trattasi di una vecchia abitazione, sita nel comune di Niscemi in via Caracciolo n.71 e 73, piano terra e primo. Per come già detto a parere dello scrivente prima della vendita è necessario procedere all'aggiornamento catastale al fine di far corrispondere la situazione dei

Geom. Michelangelo Pace

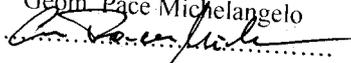
luoghi alla situazione catastale e trasferire al futuro acquirente la giusta consistenza e destinazioni dei locali. Dopo tale operazione l'immobile è liberamente vendibile tenendo conto del pessimo stato di conservazione e manutenzione in cui versa.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 23 febbraio 2012

Il Consulente

Geom. Pace Michelangelo

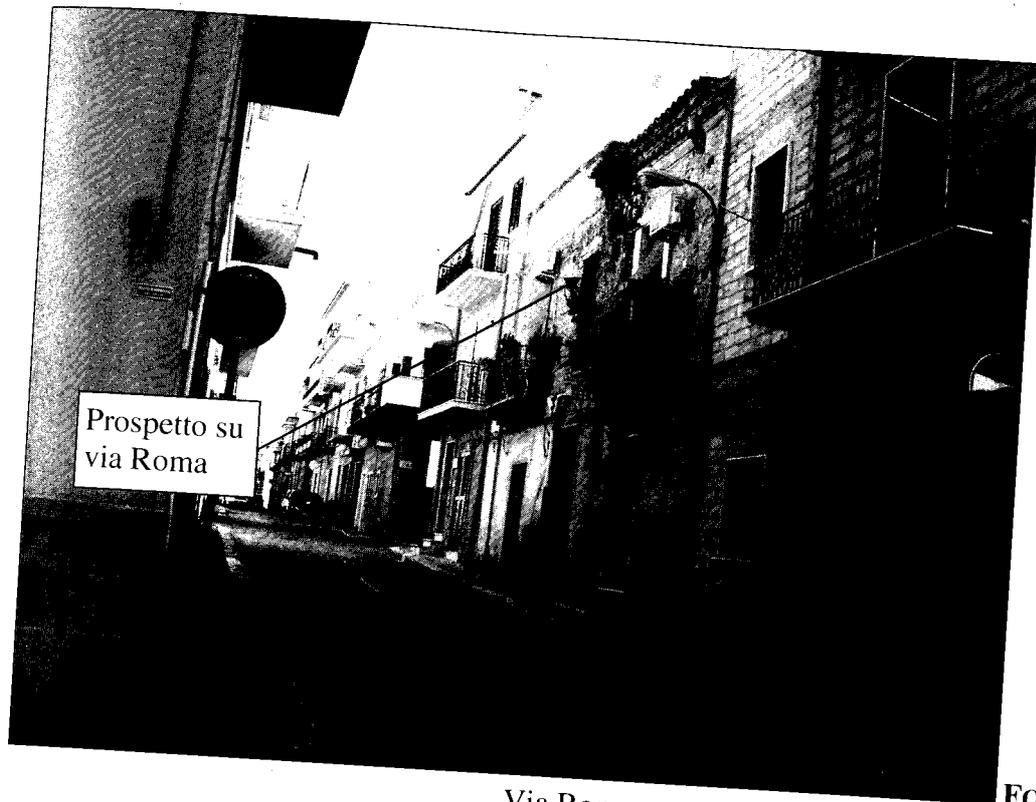


RILIEVO FOTOGRAFICO



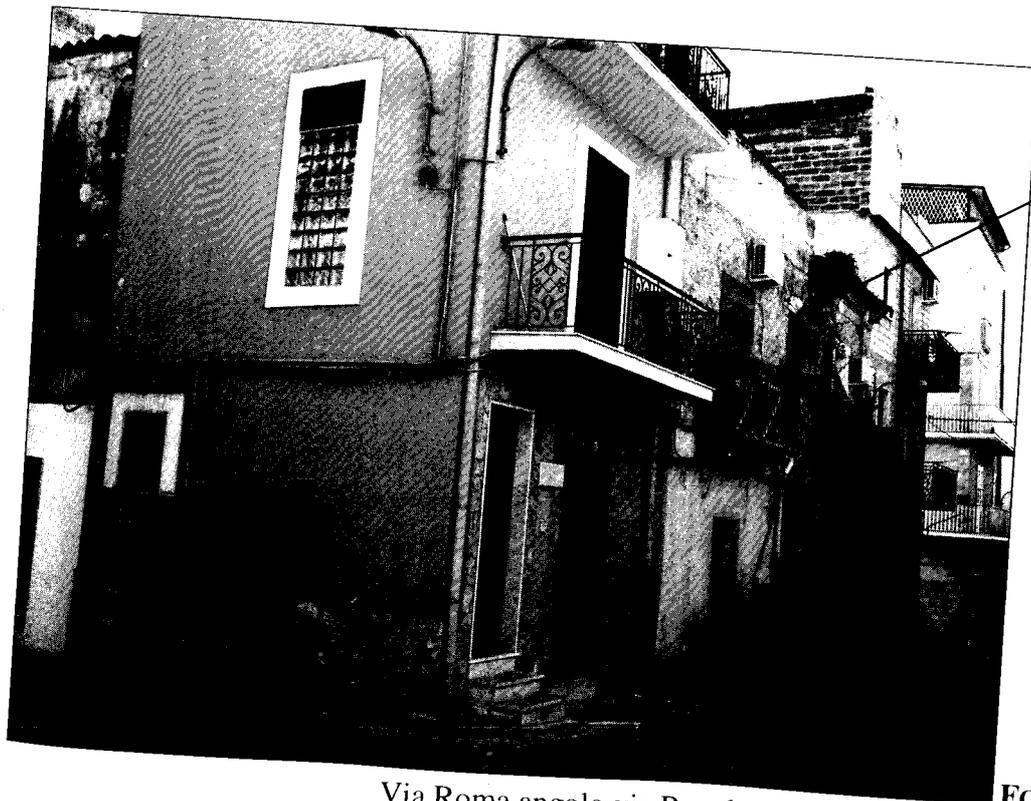
FOTO N°2

Vista aerea con Google



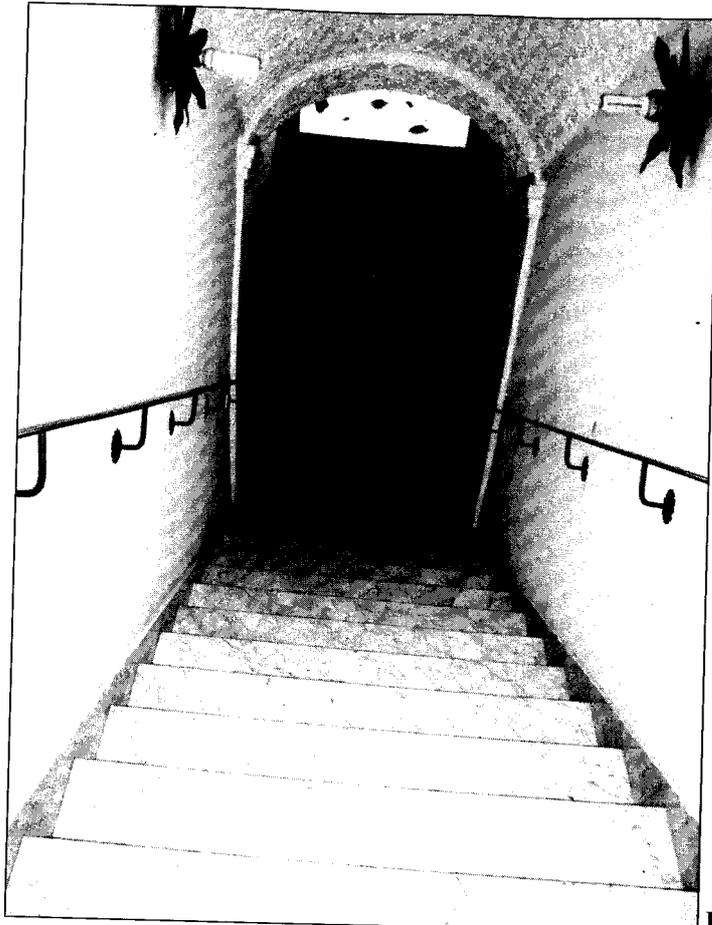
Via Roma

FOTON°3



Via Roma angolo via Popolo

FOTON°4



FOTON°5

Scala comune d'ingresso dal civico 33 di via Roma



FOTON°6

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a destra



FOTO N°7

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a destra



FOTO N°8

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra



FOTO N°9

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra

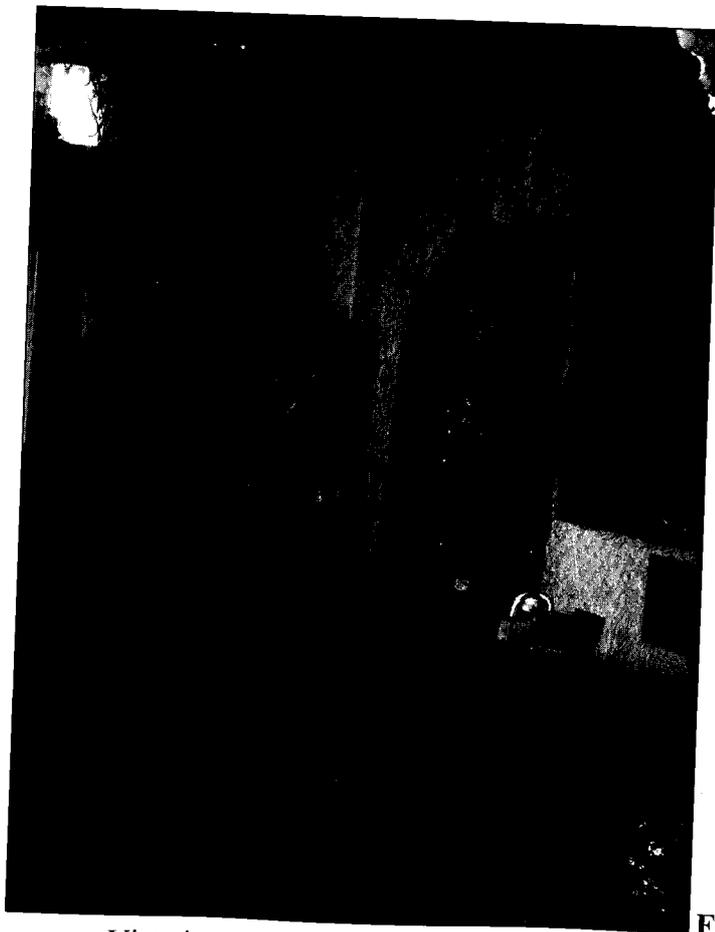


FOTO N°10

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra



Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra **FOTON°11**



Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra ; particolare del controsoffitto in legno che nasconde antichi affreschi di pregio come riferito dai debitori eseguiti. **FOTON°12**



FOTO N°13

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra

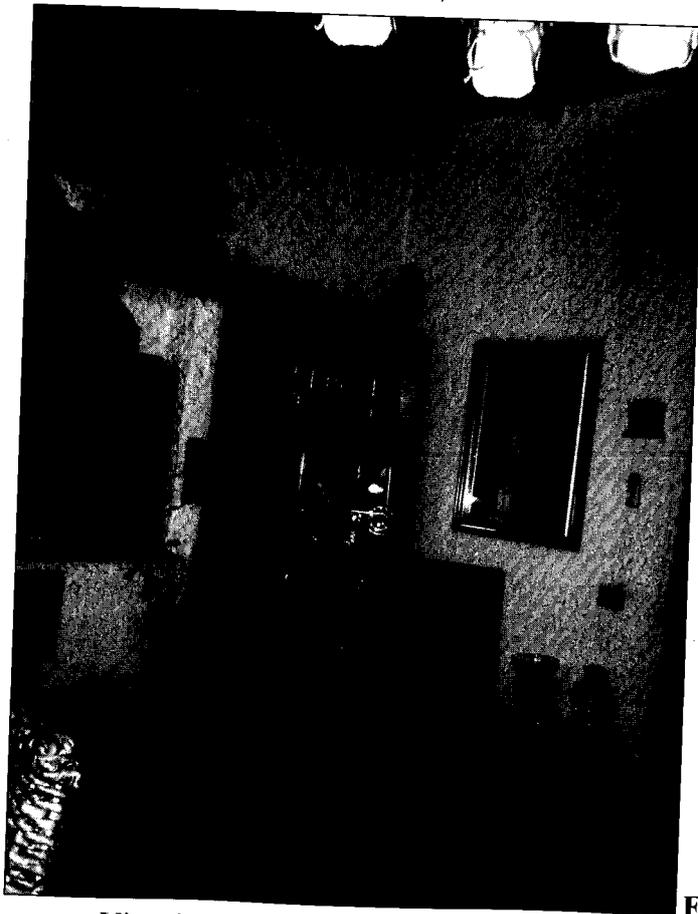


FOTO N°14

Vista interna dell'abitazione al 1° piano a sinistra

FOTO DEL LOTTO 2



FOTON°15

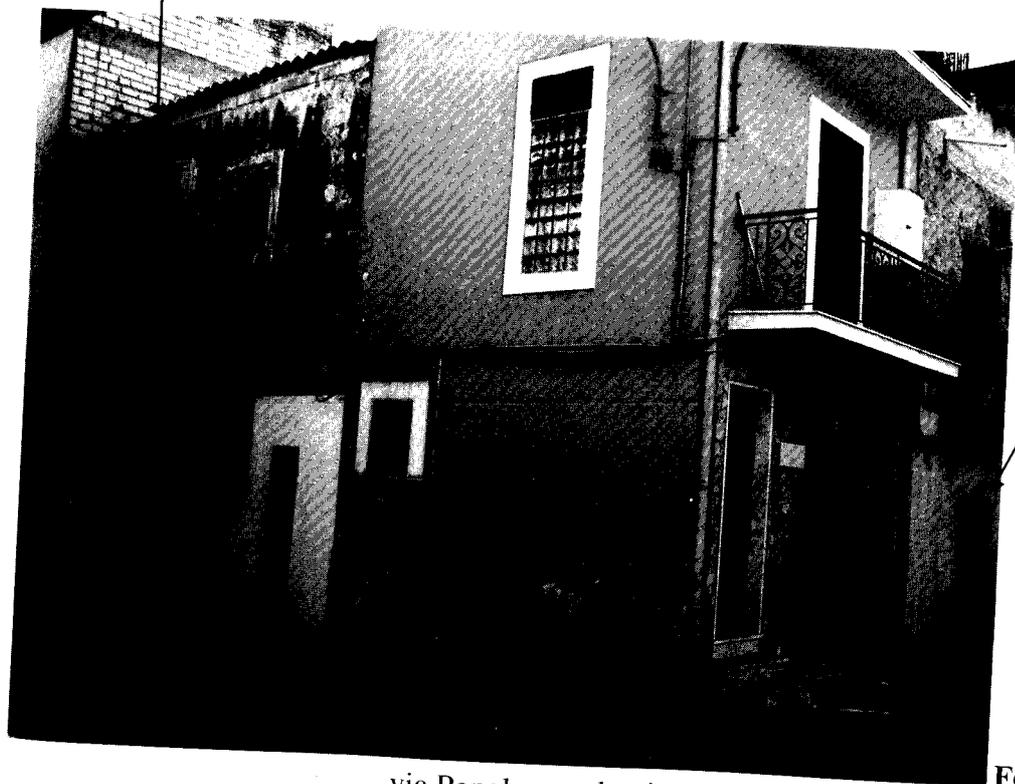
Vista aerea con Google



Prospetto su
via Popolo

via Popolo

FOTO N°16



Prospetto su
via Roma

via Popolo angolo via Roma

FOTO N°17



FOTO N°18

Vista interna del vano deposito prospettante su via Roma



FOTO N°19

Collegamento dai locali deposito al garage



w.c.

FOTON°20



Vista interna del garage

FOTON°21



Vista interna del garage

FOTO N°22



Vista interna del garage

FOTO N°23

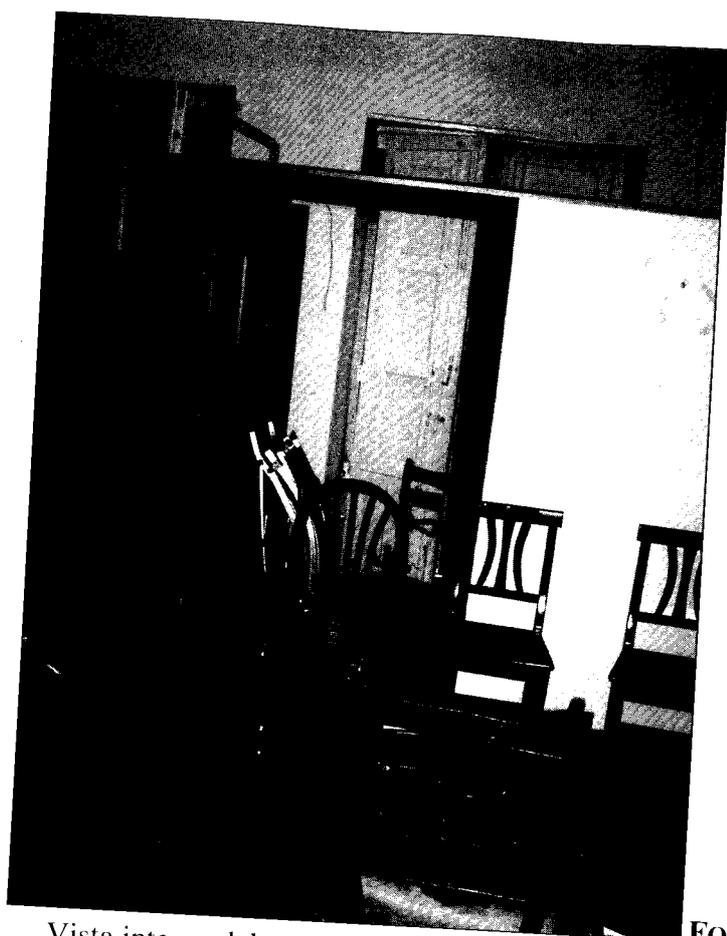


FOTO N°24
Vista interna del vano deposito prospettante su via Popolo

FOTO DEL LOTTO 3



FOTO N°25



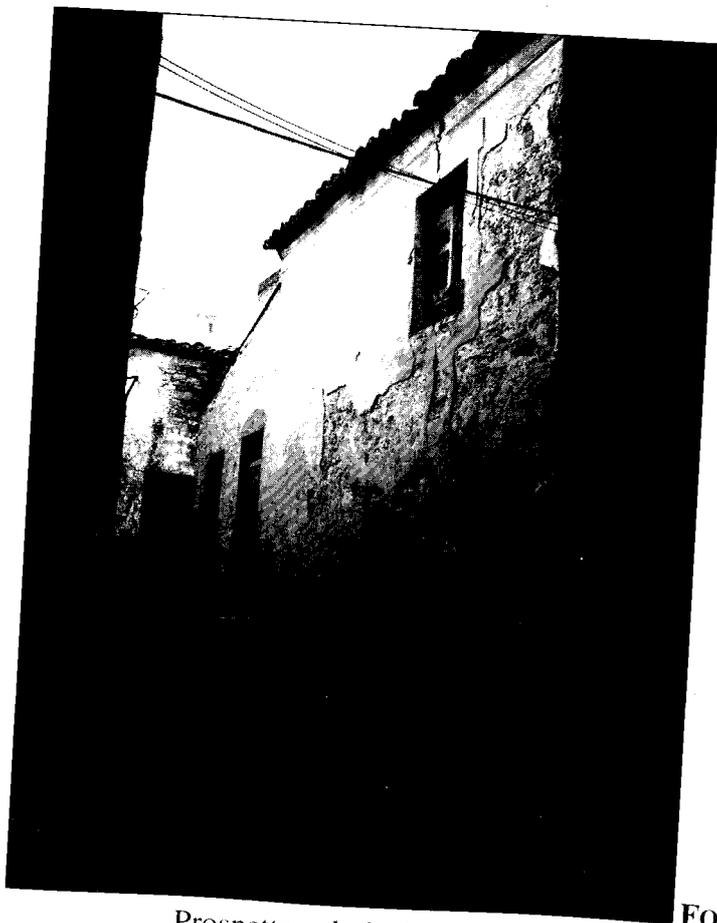
FOTO N°26

Vista aerea con Google



Prospetto su via Caracciolo

FOTO N°27



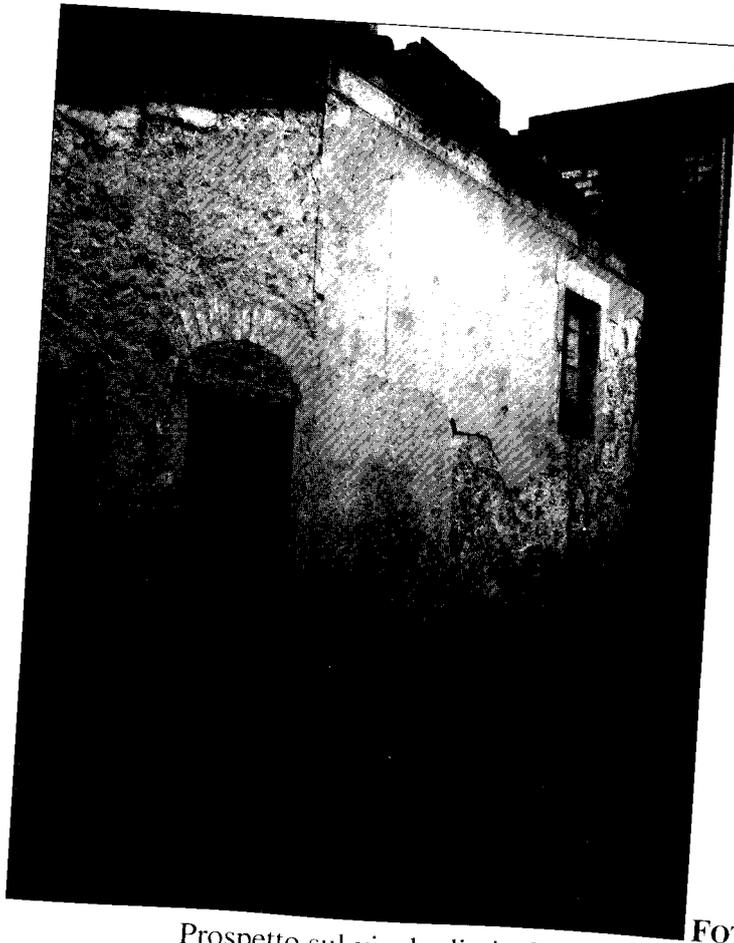
Prospetto sul vicolo di via Caracciolo

FOTO N°28



Vista interna del garage al piano terra

FOTO N°29



Prospetto sul vicolo di via Caracciolo

FOTO N°30



FOTO N°31

Ingressi nel ripostiglio al piano terra del vicolo e nel vano al 1° piano

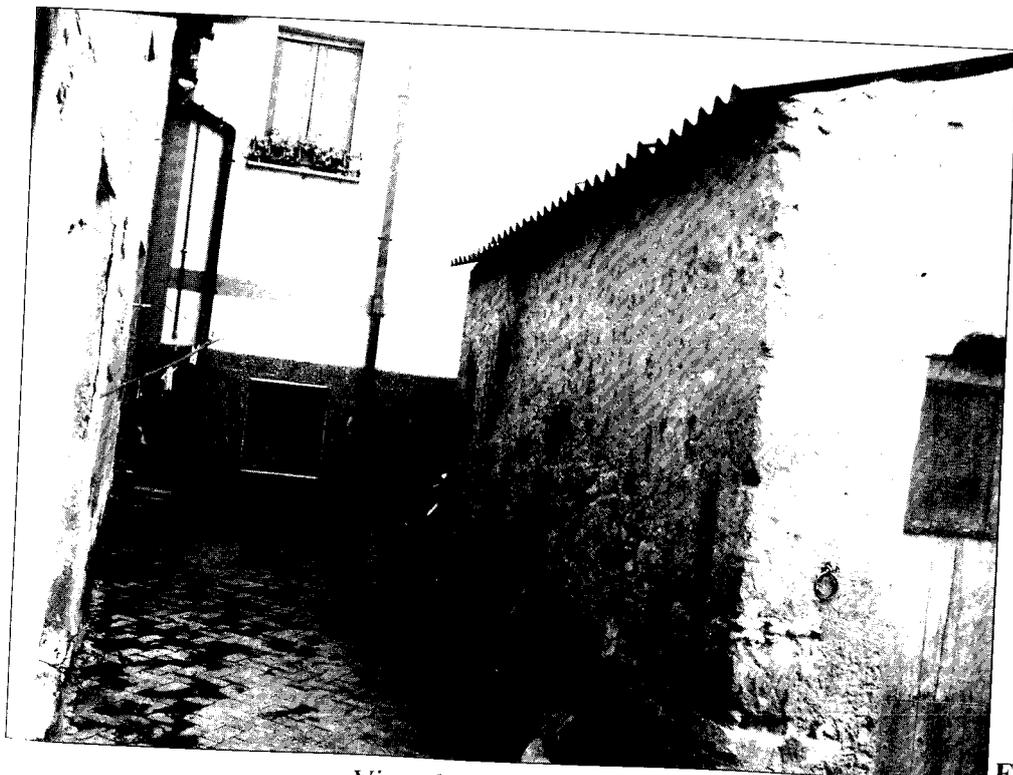


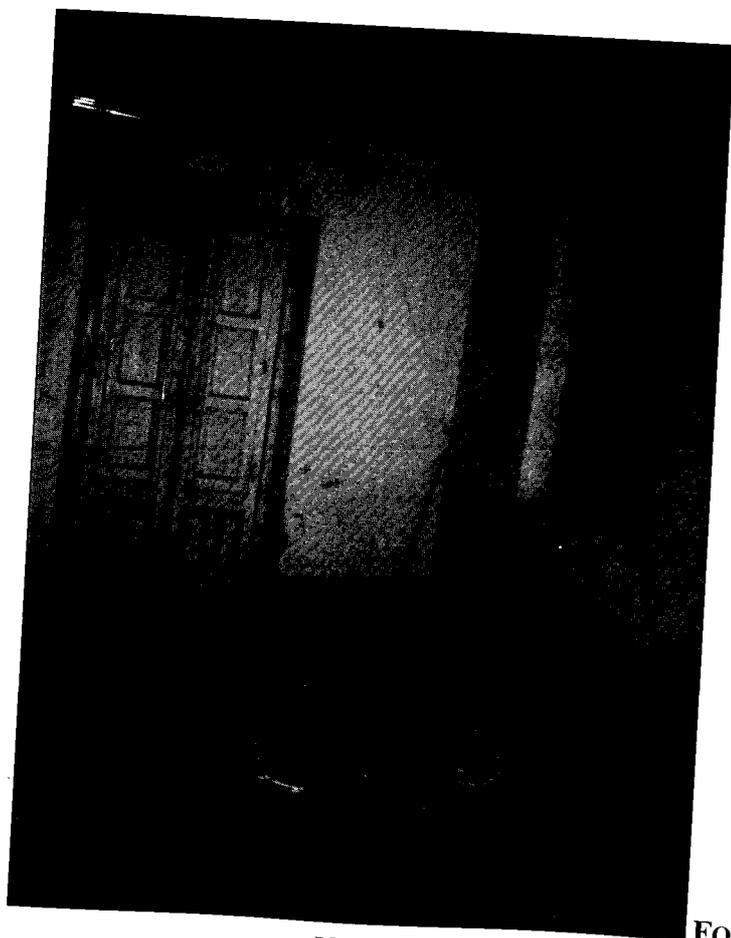
FOTO N°32

Vista del vicolo nel retrospetto



Ingresso al vano al 1° piano

FOTO N°33



Vano al 1° piano

FOTO N°34



FOTO N°35
Vista interna del ripostiglio al piano terra del vicolo



FOTO N°36
Vista interna del ripostiglio al piano terra del vicolo

MODUS 2000
Leg. n. 496



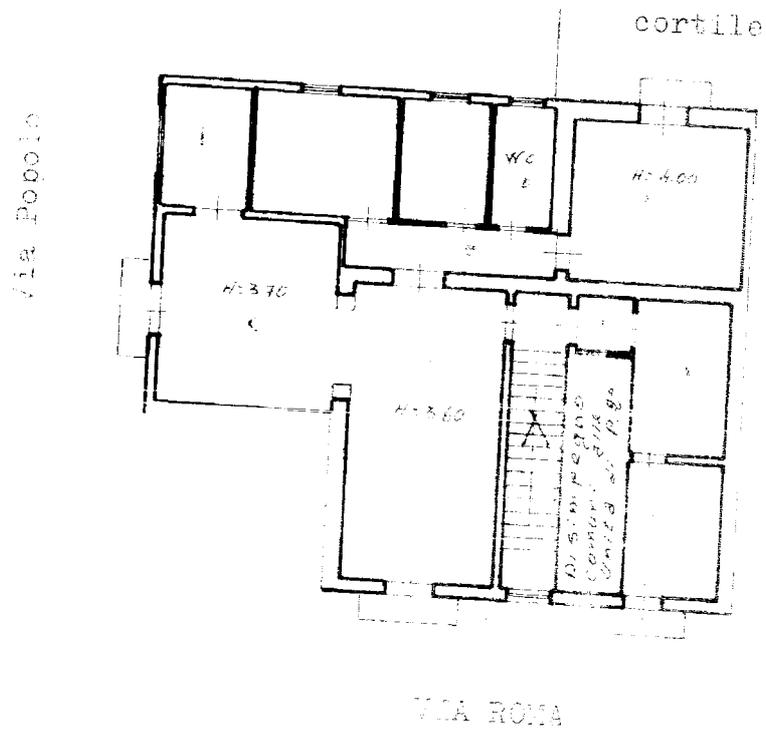
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. 0

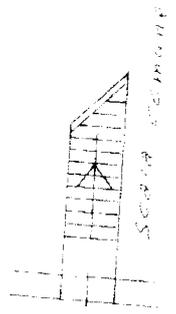
LIRE
400

planimetria di u.s.u. in Comune di.....NISCEMI..... via.....ROMA.....

DOC. 3



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Via Roma 33

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



07430135



Protocollo n°: CT0388150/2009

Nome documento: NCA040

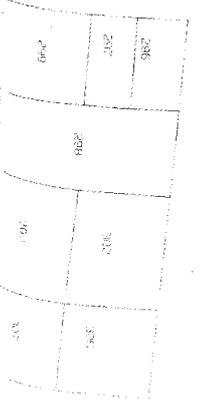
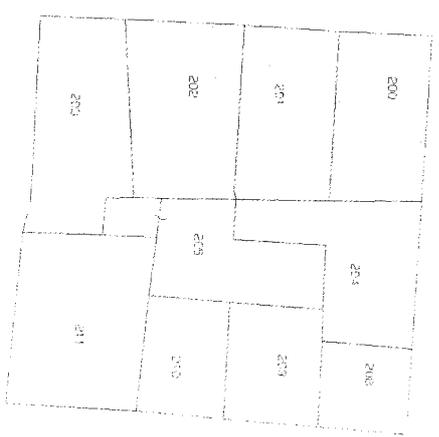
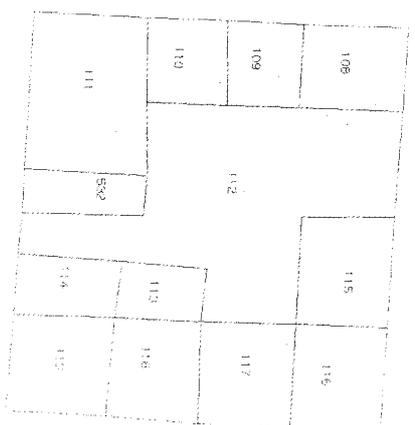
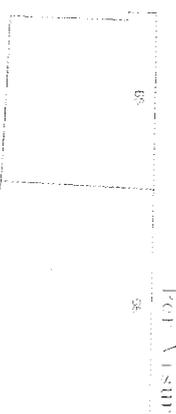
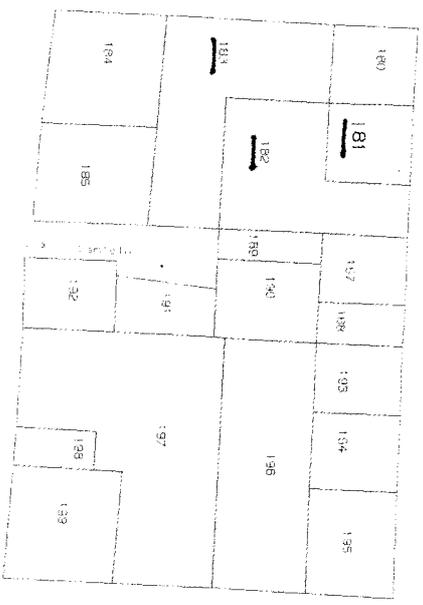
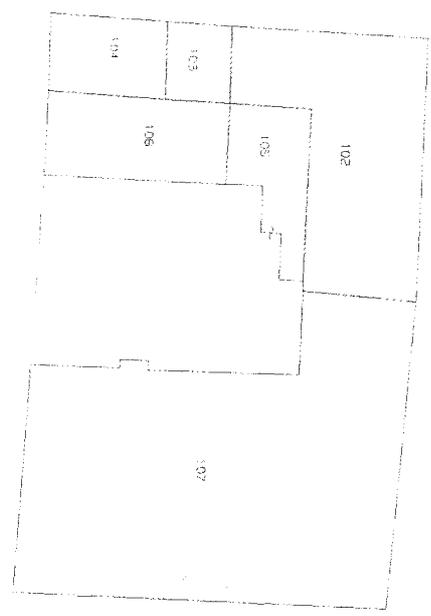
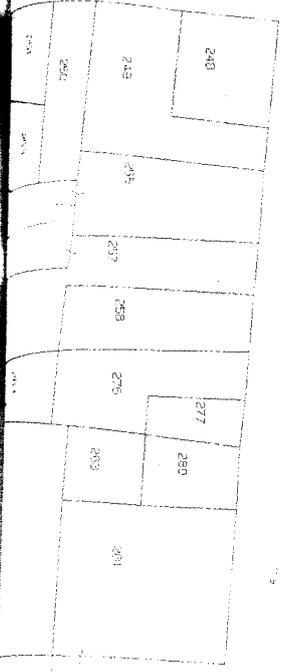
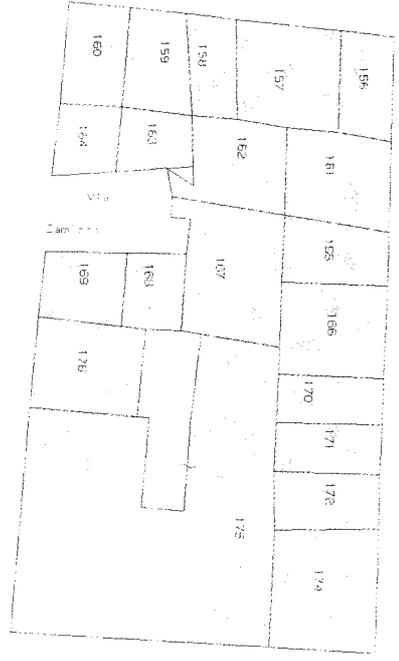
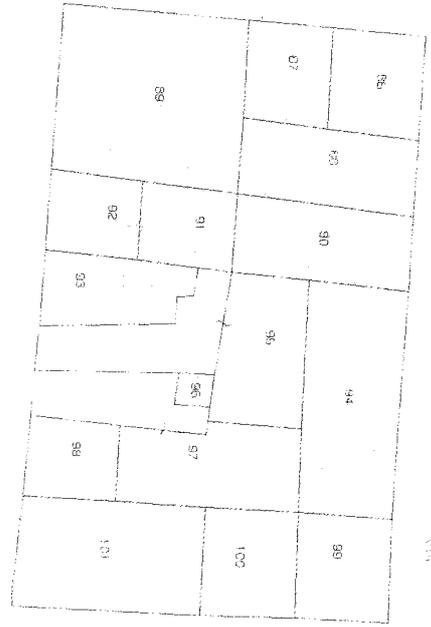
Numero pratica Sister: 0000000026075107

Tipo documento: ACCATASTAMENTO DOCFA

Numero protocollo: CT0388150/2009

Data assegnazione: 28-07-2009

Ora assegnazione: 19.25.13



Promossa da Sedicibar
contro

TAV. 1
DOC. 5

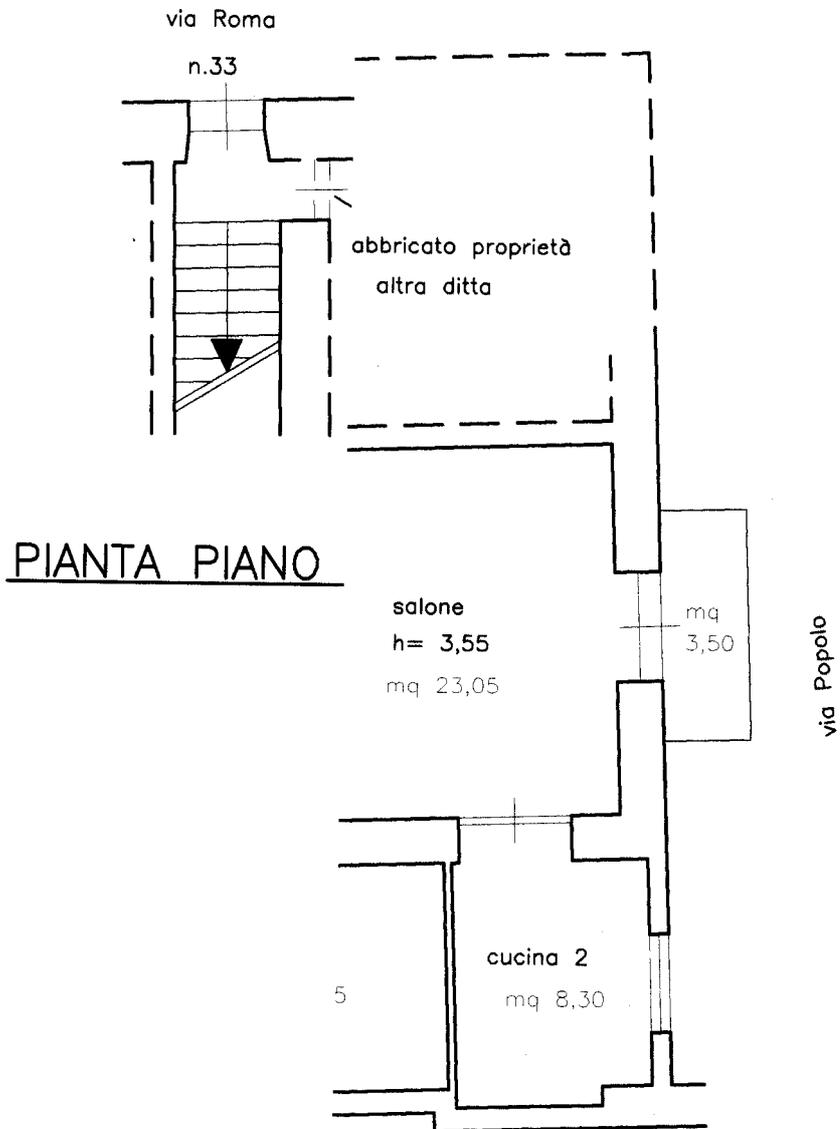
DEBITORI ESECU

Disegni allegati alla consulenza

Scala 1:100

immobiliari
al piano secondo
etria catastale
rispetto alla

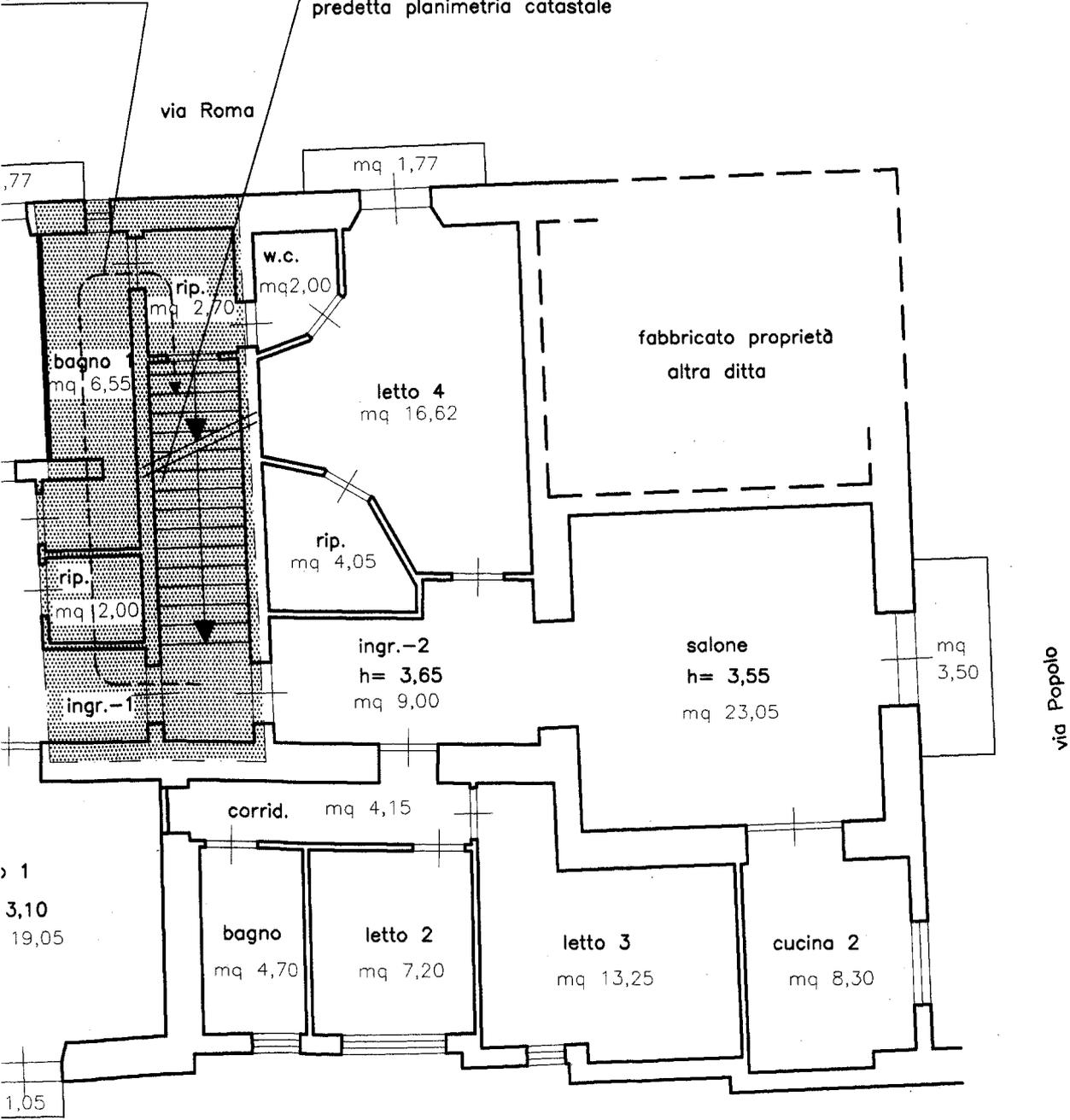
Fabbricato sito a Niscemi in via Roma n.33
Censito al N.C.E.U. al foglio 91 particella 18
graffata con la part. 182 sub 4, e part. 18
Superficie coperta piano 1° mq 173,00 esclu



Il C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

corso di diritto
accesso al 2° p.
strico solare di
ra ditta non
ecutata

Vano scala comune alle le unità immobiliari
tra cui la particella 181 sub 4 al piano secondo
come rappresentato nella planimetria catastale
Situazione dei luoghi modificata rispetto alla
predetta planimetria catastale



PIANTA PRIMO PIANO

Il C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

[Handwritten signature]

DOCUMENTI LOTTO 2

ABITAZIONE A NISCEMI IN VIA POPOLO N.RI 40-42 E VIA ROMA S.N. PIANO TERRA

Doc. 8

MODULARIO
F. Cat. S. T. - 213



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

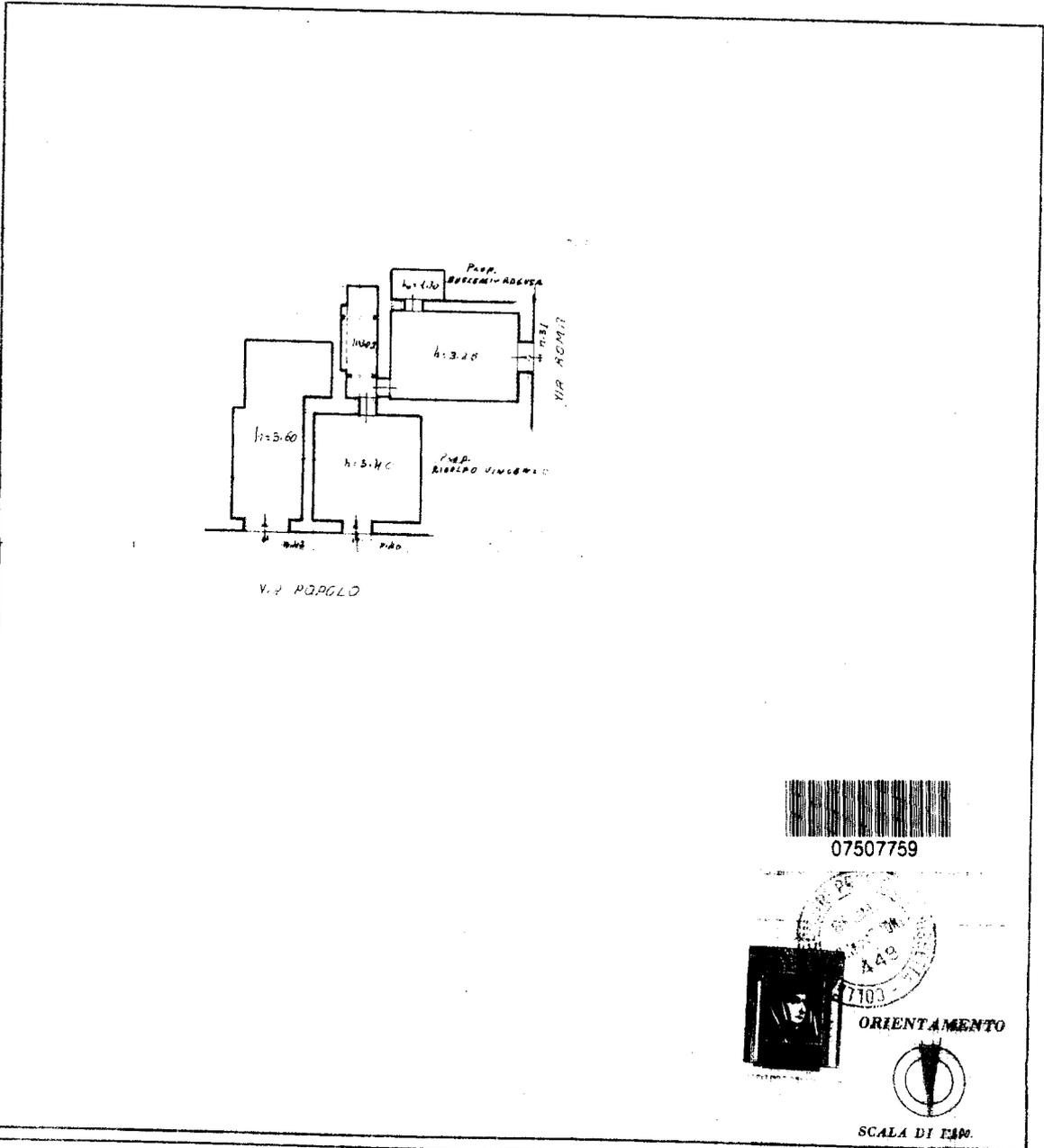
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IN DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930, N. 432)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MISCEMI Via ROMA N° 31 - VIA POPOLO N° 40-42
Ditta MALEA MARIA nata a MAZARA DEL VALLO il 9-12-1941
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Caltanissetta



07507759



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

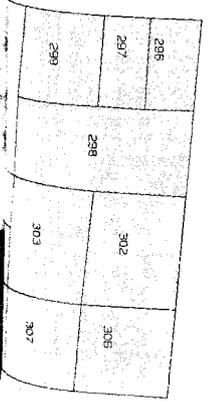
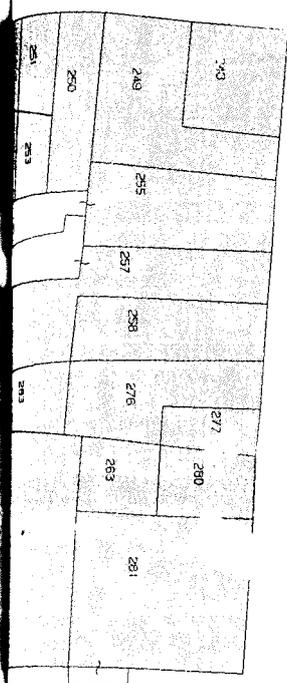
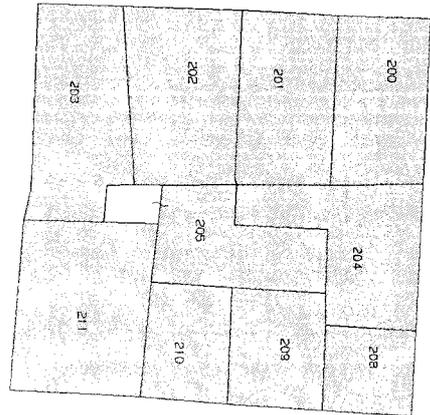
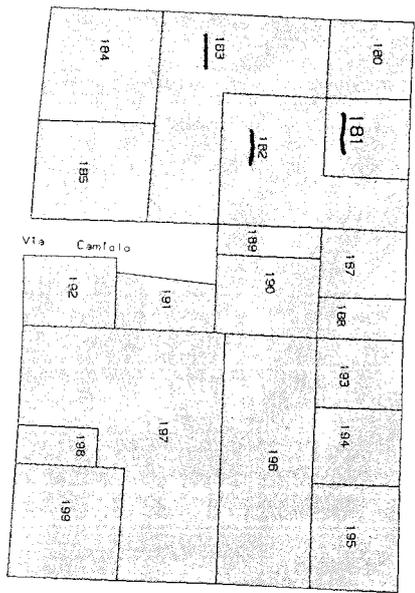
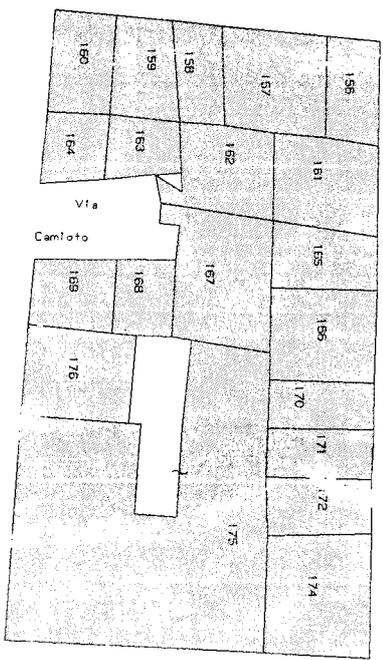
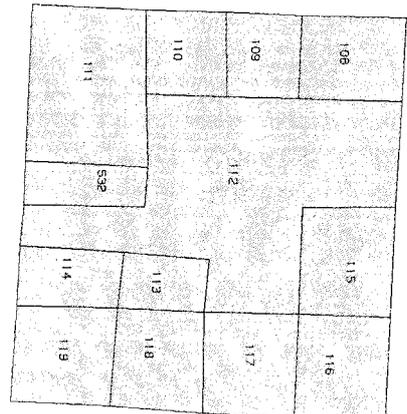
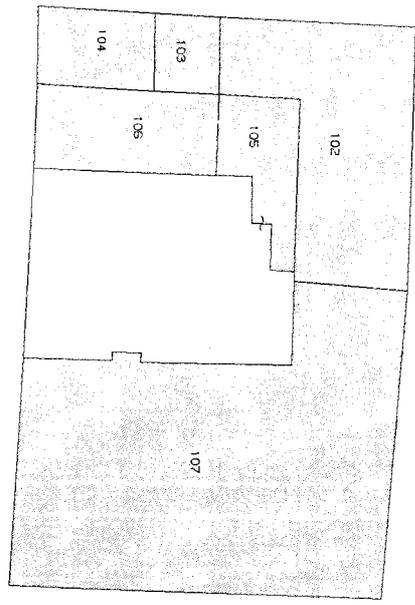
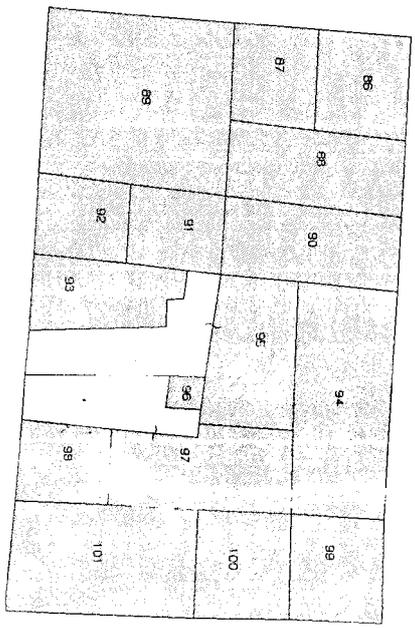
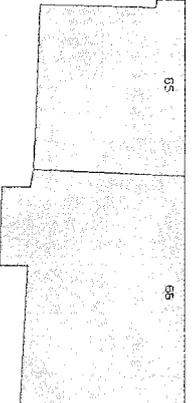
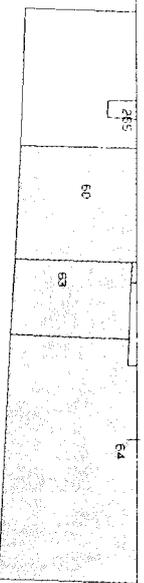
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. INCARBONE BIAGIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CALTANISSETTA
DATA
Firma: Biagio Incarbone

planimetria in atti

10 metri

Doc. B



Promossa da Sedicibanca s.p.a.

contro

DEBITORI ESECUTATI

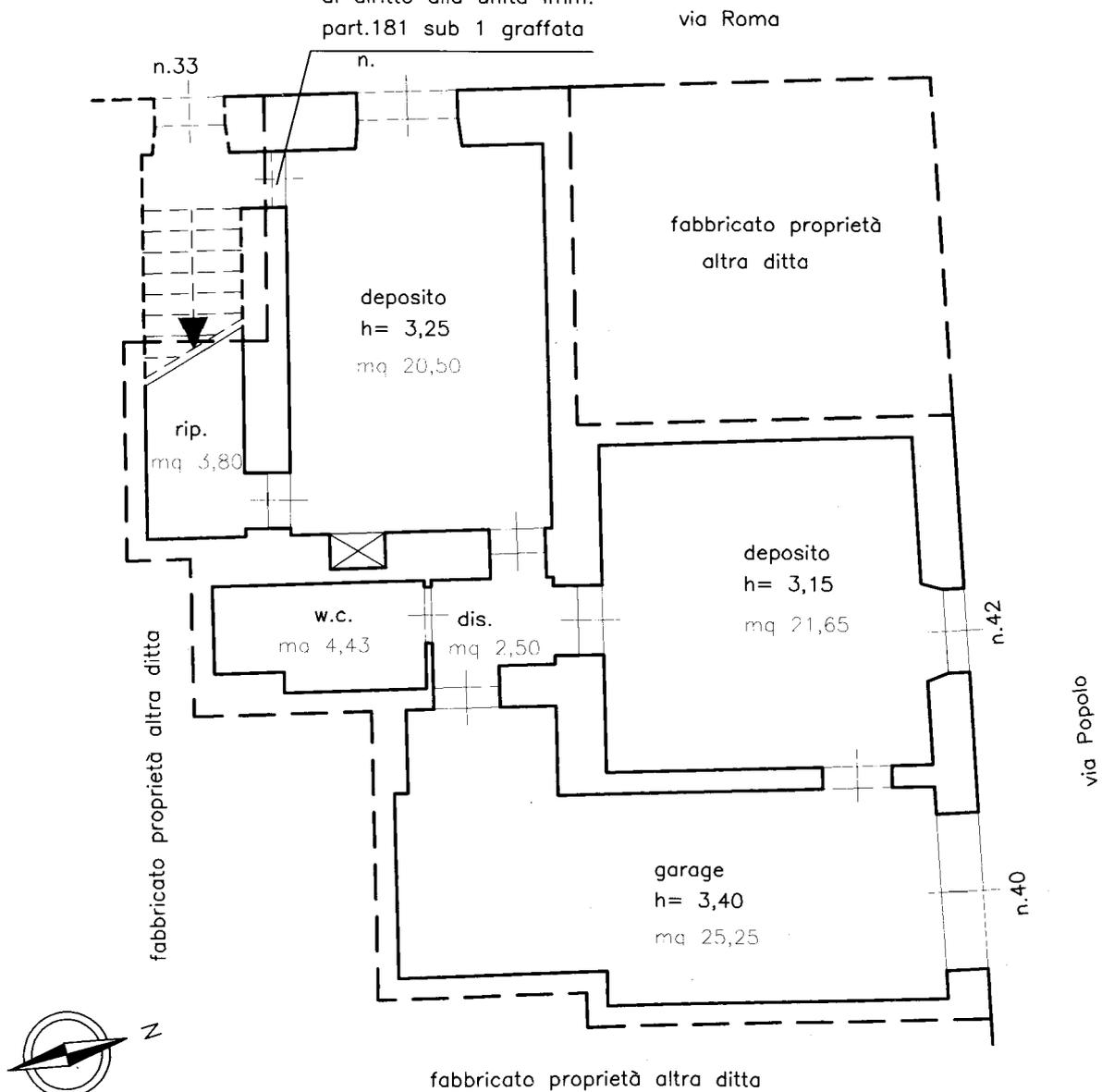
Disegni allegati alla consulenza tecnica d'Ufficio.

Scala 1:100

Fabbricato sito a Niscemi in via Roma n. e via Popolo n.40 e 42
Censito al N.C.E.U. al foglio 91 particella 181 sub 1
graffata con la part. 182 sub 1, e part. 183 sub 1
Superficie coperta piano terra mq 109,23

TAV. 2
DOC. 10

Ingresso di comodo non
di diritto alla unità imm.
part.181 sub 1 graffata



PIANTA PIANO TERRA

Il C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

DOCUMENTI LOTTO 3

ABITAZIONE A NISCEMI IN VIA CARACCILO N.RI 71-73 PIANO T.-1°

DOC. 13

N = 30100



ESEC. IMMOB. N°119/2010 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Promossa da Sedicibanca s.p.a.

contro

DEBITORI ESECUTATI

Disegni allegati alla consulenza tecnica d'Ufficio.

Scala 1:100

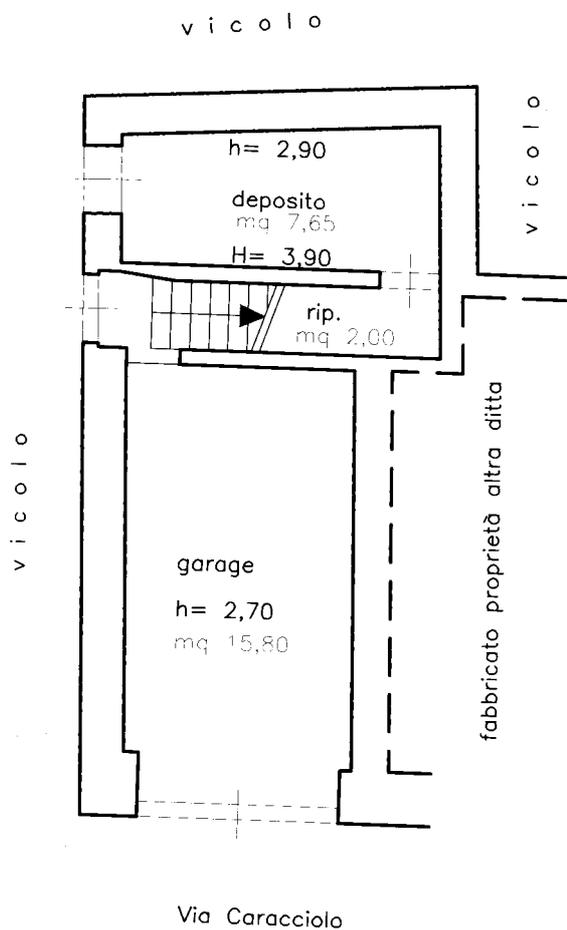
Fabbricato sito a Niscemi in via Caracciolo n.71 e 73

Censito al N.C.E.U. al foglio 91 particella 397

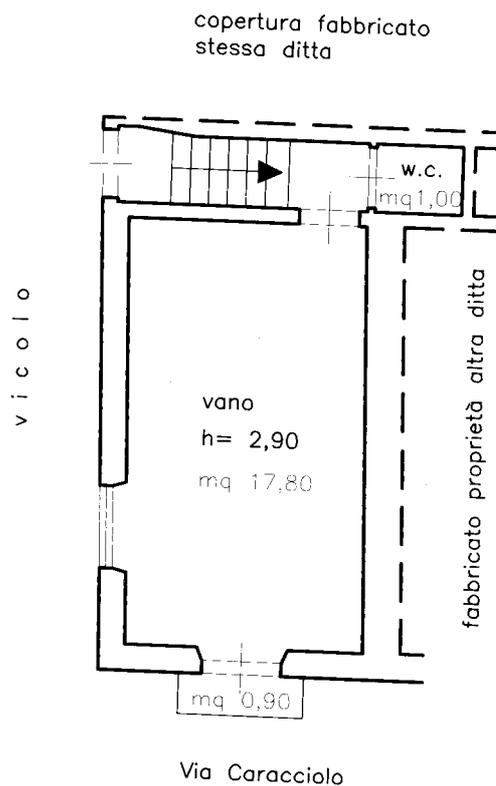
Superficie coperta piano terra mq 40,00

Superficie coperta piano primo mq 28,70

TAV. 3
BOC. 14



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



Il C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

[Signature]