

- 3) *“valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all’asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;”*
- 4) *“riferire sulla possibilità, di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà;”*
- 5) *“precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell’eventuale trascrizione o registrazione e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;”*
- 6) *“in caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l’eventuale licenza o concessione edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l’esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47;”*
- 7) *“predisporre, ove occorra, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l’Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad altri mutamenti riscontrati;”*
- 8) *“nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia;”*
- 9) *“a produrre, oltre all’eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell’art. 41 ed il certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 18 della legge n. 47 del 1985, ove rilevi difformità tra quello in atti e la situazione di fatto;”*

- 10) *“fornire all’Ufficio gli elementi necessari per compilare la denuncia ai fini I.N.V.I.M. ed a produrre gli estratti attuali di partita, precisando, altresì, l’anno di provenienza;”*
- 11) *“in caso di più lotti, al riepilogo generale con sintetica descrizione di ciascuno di essi e l’indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell’ordinanza di vendita;”*
- 12) *“predisporre la minuta della domanda di voltura;”*
- 13) *“predisporre, infine, tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell’immobile, l’indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall’Ufficio del Territorio.”*

c) che in data 18 gennaio 2001, hanno avuto inizio le operazioni peritali e le stesse sono proseguite il giorno 23 gennaio 2001.

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti, eseguiti i necessari rilievi ed espletato ogni accertamento per rispondere in modo esauriente al superiore mandato, rassegna la seguente relazione di consulenza tecnica d’ufficio.

Relazione Tecnica

Introduzione

In data 19/10/1996 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, veniva pubblicata la nota di trascrizione (RG 32686, RP 25300), dell’atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia S.p.A.,

creditore procedente, ~~_____ Di Paolo, Michele e Cuccinore Grazia~~, coniugi, debitori, domiciliati e residenti in San Michele di Ganzaria.

Nell'atto di pignoramento venivano indicati i seguenti immobili:

Immobili di proprietà di entrambi i coniugi (50% ciascuno)

1. *Stacco di Terreno in c.da Silvia, Territorio di San Michele di Ganzaria, foglio 11, part. 787, superficie mq. 150;*
2. *Stacco di Terreno edificabile in c.da Silvia, Territorio di San Michele di Ganzaria, foglio 11, part. 788, superficie mq. 110;*

Immobile di proprietà di ~~_____~~ (100%)

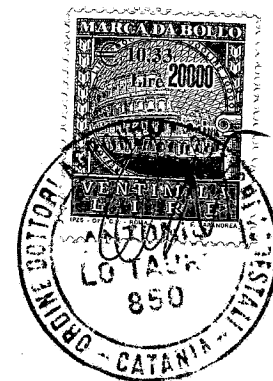
3. *Appartamento in San Michele di Ganzaria, , via IV Novembre n. 166, 2° piano, foglio 11, part. 121/A e 121/B, composto da due vani ed accessori denunciato in catasto con scheda n. 18 del 17/03/1992, edificato giusta concessione edilizia del 07/07/1989 del Comune di San Michele di Ganzaria;*

Il pignoramento è stato eseguito per £ 18.634.772, oltre a spese di procedimento e interessi bancari sino al soddisfo. Il Banco di Sicilia elegge domicilio in Caltagirone.

Con lettere raccomandate A.R. del 13/01/2001, numero 11070784811-3 e 11070784810-2, veniva comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 gennaio 2001 alle ore 10,30.

All'appuntamento erano presenti entrambi i coniugi ~~_____~~. Nel corso del sopralluogo oltre ad assumere informazioni sulla pratica, si è proceduto alla ricognizione degli immobili pignorati. All'appuntamento successivo, del 23/01/01 (vedasi i verbali allegati), era presente il solo sig. ~~_____~~ ed il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico

dell'appartamento e ad acquisire la documentazione fotografica degli immobili pignorati (vedi foto allegate da 1 a 6).



1. **Individuazione catastale, descrizione e stato patrimoniale degli immobili pignorati.**

1.a - Individuazione catastale.

Gli immobili pignorati sono ubicati in agro di San Michele di Ganzaria, contrada "Silvia" in posizione leggermente decentrata rispetto al centro urbano. L'appartamento è ubicato in zona molto transitata, lungo la via IV Novembre che dal paese porta verso il Bivio Gigliotto (crocevia per le seguenti direzioni San Cono/Gela/Piazza Armerina); il terreno si trova alle spalle del fabbricato e si affaccia sulla via Regina Elena.

Si tratta complessivamente di tre particelle, ricadenti tutte nel foglio 11 di San Michele di Ganzaria, di cui una facente parte del catasto fabbricati (663/3) e due del catasto terreni (787-788).

Nell'atto di pignoramento gli immobili risultano così descritti:

- a) Catasto fabbricati, foglio 11, particella 121/A e 121/B, di **2,5 vani**;
- b) Catasto terreni, foglio 11, particella 787, superficie **mq. 150**;
- c) Catasto terreni, foglio 11, particella 788, superficie **mq. 110**;

Alla data odierna, dopo le verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Catania, i beni pignorati risultano così censiti:

- a) **Catasto fabbricati**, foglio 11, particella 663, sub. 3, di **2,5 vani**, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Caltagirone il 25/01/1964;

- b) **Catasto terreni**, foglio 11, particella 787, superficie **mq. 150**, intestata a ██████████, nata a Caltagirone il 25/01/1964 e ██████████ nato a San Michele di Ganzaria il 01/05/1957;
- c) **Catasto terreni**, foglio 11, particella 788, superficie **mq. 140**, intestata a ██████████, nata a Caltagirone il 25/01/1964 e ██████████ nato a San Michele di Ganzaria il 01/05/1957;

Rispetto a quanto descritto nell'atto di pignoramento, si sono verificate la seguenti modifiche e sono state accertate le seguenti discordanze:

- Il fabbricato indicato inizialmente con le particelle 121/A e 121/B adesso è definitivamente identificato dal numero di particella 663.
- La particella 788 ha una superficie di mq. 140 e non di mq. 110 come erroneamente indicato.
- La concessione edilizia del 07/07/89, citata nel pignoramento non riguardava la costruzione del 2° piano (già esistente), bensì l'ampliamento dello stesso che poi non è stato realizzato.
- L'indirizzo esatto dei coniugi ██████████ è via IV Novembre n. 164 e non 166.

1.b – Descrizione degli immobili.

Per chiarezza espositiva descriveremo separatamente l'appartamento ed il terreno oggetto di valutazione.

L'appartamento si trova al 2° piano di via IV Novembre 164 (v. foto n. 1-2-3). E' effettivamente abitato dalla famiglia ██████████, mentre il piano terra ed il primo piano sono di proprietà del sig. ██████████, padre di

~~XXXXXXXXXXXX~~ All'immobile si accede tramite un portone di ingresso in legno, che tramite una scala consente l'accesso ai piani superiori.

L'appartamento è costituito da una stanza da letto, un soggiorno comunicante con la cucina ed un bagno/lavanderia. Il soggiorno si affaccia sulla via IV Novembre grazie ad un balcone, mentre il bagno è dotato di una piccola finestra. Anche la stanza da letto è dotata di una piccola finestra sulla via Regina Elena e così pure l'ultima rampa di scale che permette l'accesso all'appartamento. L'impressione avuta dallo CTU è stata quella di una famiglia in grave difficoltà economica stante le condizioni generali dell'appartamento ed il fatto che due dei tre figli della coppia dormissero nel soggiorno ed una nella stanza da letto dei genitori. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio ed il pavimento in cotto ma tutto di qualità abbastanza mediocre. Al suo interno l'appartamento manifesta i segni di una mancata periodica manutenzione, le pareti ad esempio sono intonacate ma logore.

Solo il soggiorno presenta mobili dignitosi, di stile classico, probabilmente risalenti al periodo iniziale del matrimonio.

La superficie coperta del 2° piano è di circa mq. 60.

Il terreno, costituito dalle 2 particelle, 787 788, ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante (v. foto n. 4-5-6). Vi si accede, sia dalla parte posteriore del piano terra del fabbricato identificato dalla part. 663, sia dalla via Regina Elena parallela alla via IV Novembre. Catastalmente ha una superficie di mq. 290, ma in realtà quota parte del terreno fu ceduta volontariamente oltre 15 anni addietro, dai proprietari al Comune per la

costruzione del prolungamento della via Regina Elena. Furono espropriati circa mq. 50 per cui la superficie effettiva risulta oggi essere pari a **mq. 240**.

Il terreno ha perduto da tempo qualsiasi connotazione agricola (vedi foto n. 3), essendo area edificabile in quanto ricade in zona B2 del P.R.G. del Comune di San Michele di Ganzaria.

Si tratta di zone di completamento del tessuto edilizio esistente semintensivo, con densità edilizia massima di 2,5 mc/mq.

Per una chiara visualizzazione di quanto affermato, si rimanda comunque alle foto e alle planimetrie allegate alla presente.

1.c – Regime patrimoniale dei beni pignorati

I beni pignorati, derivano dai seguenti atti di vendita e donazione:

1) **l'appartamento** deriva dall'ATTO DI DONAZIONE rogato, in data 26/04/1982, dal Notaio Carmelo Ruà, di Mirabella Imbaccari,

a favore di: [REDACTED], nata a Caltagirone, il 25/01/1964

contro: [REDACTED], nato a Canicatti (AG), il 07/01/1939.

2) **il terreno** part. n. 788, deriva dall'ATTO DI VENDITA rogato, in data 15/12/1983, dal Notaio Filippo Ferrara, di Niscemi,

a favore di: [REDACTED], nato a San Michele di Ganzaria (CT), il 01/05/1957 e

[REDACTED], nata a Caltagirone, il 25/01/1964;

contro: [REDACTED] nato a San Michele di Ganzaria, il 27/02/1932.

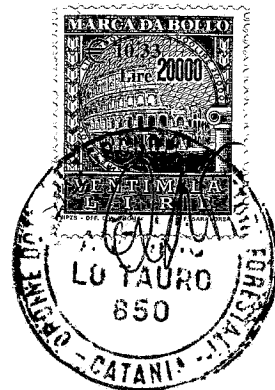
2) **il terreno** part. n. 787, deriva dall'ATTO DI VENDITA rogato, in data 02/03/1984, dal Notaio Carmelo Ruà, di Mirabella Imbaccari,

a favore di: [REDACTED], nato a San Michele di Ganzaria (CT), il 01/05/1957 e

[REDACTED], nata a Caltagirone, il 25/01/1964;

Contro: [REDACTED], nato a Canicattì (AG), il 07/01/1939.

Alla data odierna il regime patrimoniale non è variato e la disponibilità degli immobili è quella prima indicata con l'elencazione dei titoli di proprietà.



2. Esistenza di altri diritti di garanzia sull'immobile.

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta sino alla data del 19/10/1996, non risultano gravanti altri diritti di garanzia sugli immobili pignorati.

Da un'indagine effettuata dallo scrivente e da un accurato esame del fascicolo è emerso che sugli stessi immobili, oltre al **Banco di Sicilia S.p.A.** (creditore per L. 26.419.667 + spese e interessi), vantano diritti di garanzia i seguenti soggetti, (con specificati: nome del legale, data di iscrizione e ammontare del credito):

- **Ditta Progress S.p.A.** di Pratovecchio (LU), in persona dell'Amministratore unico sig. **Alessandro Carrara**, rappresentato e difeso dall'avv. Edi Visi, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Edoardo Ferlito a Catania – Istanza d'intervento del 16/01/1997 – Credito vantato: L. 8.334.708 + spese e interessi;
- **Puci Caterina**, rappresentata e difesa dal dall'avv. Salvatore Ridolfo Nicastro di Caltanissetta, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Lorenzo Mastrandrea a Caltagirone – Istanza intervento del 29/10/1996, Credito vantato: L. 10.260.300+ spese e interessi.

3. Valutazione dei beni pignorati

Il più probabile valore attuale di un immobile non è altro che il prezzo che esso potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita, quindi il valore va ricercato secondo quella che in estimo si definisce *stima comparativa*.

Il metodo si basa sul confronto dell'immobile da stimare con altri simili, per condizioni estrinseche ed intrinseche, presenti nella zona e dei quali si conoscono i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita.

Sul valore trovato, vanno apportate le eventuali aggiunte e/o detrazioni, al fine di rapportare il valore dell'immobile da stimare alle reali condizioni in cui esso versa al momento della stima.

Per eseguire il corretto raffronto tra gli immobili oggetto di valutazione e quelli dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, si sono individuati dei parametri di natura tecnico-economica; i parametri utilizzati sono stati:

- Per l'appartamento: la posizione rispetto al centro urbano, la superficie utile, il grado di rifinitura, la presenza di idonei servizi, l'esposizione, la panoramicità della veduta, l'esistenza di particolari comodi che rendono confortevole l'abitabilità, l'esistenza di una spesa condominiale, la posizione dell'appartamento nel fabbricato.
- Per il terreno: la lontananza dal centro abitato, la presenza di particolari vincoli che ne limitano l'uso agricolo, la superficie, la possibilità di utilizzazioni alternative, la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, la coltura in atto, la disponibilità idrica, la presenza di energia elettrica, il reddito ricavabile;

Al valore di ciascun immobile si è arrivati mediante l'applicazione della seguente formula:

$$V : p = V_x : p_x$$

Dove:

V = somma dei valori di mercato dei beni simili a confronto;

p = somma dei parametri degli stessi beni;

V_x = valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_x = parametro del bene oggetto di stima;

$$V_x = (V \times p_x) / p$$

Nel caso in esame la stima comparativa, eseguita con il metodo descritto, è stata applicata per gli immobili urbani e per la determinazione del valore del terreno. In particolare, per quanto riguarda la determinazione del valore dei fabbricati, si è fatto ricorso alla ricerca del valore di ricostruzione, cioè al più probabile valore del costo di realizzazione degli stessi, determinato applicando prezzi e tecniche riferiti al momento della stima, ed apportando le eventuali aggiunte (posizione et.) e/o detrazioni (vetustà et.).

L'applicazione ripetuta della formula precedentemente descritta, tante volte quanti sono i parametri di stima considerati, dopo l'esecuzione dei calcoli in separati fogli, ha dato per ciascuno degli immobili pignorati, i seguenti valori medi:

1. Appartamento ubicato al secondo piano di via IV Novembre 164, part. 663 sub 3, della superficie di mq. 60, valore stimato lire **45.000.000**;
2. Appezamento di terreno, costituito dalle part. 787-788, avente superficie utile pari a mq. 240, ricadente in zona "B2", valore stimato lire **54.000.000**; per la stima si è considerato quanto affermato al

punto 1.b e che cioè il terreno ha perso ormai la sua destinazione agricola.

4. Possibile ripartizione in lotti

Nel caso di vendita all'asta si potrà procedere, pertanto, alla formazione di 2 lotti aventi le seguenti caratteristiche e valore:

- ❖ Lotto n. 1, agro di San Michele di Ganzaria, appartamento, partita 1000322, foglio 11, particella 663, sub. 3, di **2,5 vani**, proprietaria [REDACTED], valore lire 45.000.000;
- ❖ Lotto n. 2, agro di San Michele di Ganzaria, partite 7659-7638, foglio 11, particelle 787-788, superficie utile complessiva **mq. 240**, proprietari [REDACTED], valore lire 54.000.000;

5. Possibile divisione dei beni in caso di comproprietà.

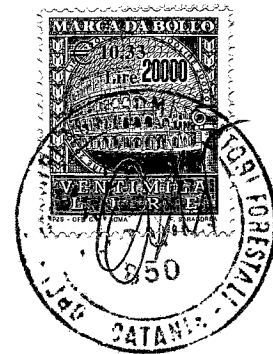
I beni in comproprietà sono costituiti dall'appezzamento di terreno identificato dalle particelle 787-788, foglio 11 di San Michele di Ganzaria.

A giudizio dello scrivente, non è conveniente dividere ulteriormente il terreno perché considerato l'indice di edificabilità (2,5 mc/mq) e le eventuali distanze da mantenere dai fabbricati confinanti, si ridurrebbe notevolmente la superficie edificabile.

Viceversa, mantenendo il lotto indiviso nella sua consistenza, si avrebbe l'effetto di incoraggiare notevolmente i potenziali acquirenti.

6. Attuale disponibilità degl'immobili pignorati.

Gli immobili sono effettivamente in possesso dei proprietari così come indicato al paragrafo 1.c della presente relazione.



7. Verifica regolarità concessioni edilizie e licenze.

La verifica è stata effettuata in diversi modi: in Catasto, al Comune, attraverso l'esame della documentazione ipocatastale e da altre fonti informali.

Da questa indagine risulta che l'appartamento risulta essere in regola per quanto riguarda sia la concessione edilizia del comune che l'accatastamento presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

8. Denunce di variazione presso l'Ufficio del Territorio

Dopo aver esaminato le visure catastali dei terreni in esame, la qualità catastale delle part. 787 e 788 risultava essere in entrambi i casi "incolto sterile".

Poiché questo corrisponde alla qualità rilevata all'atto del sopralluogo, il CTU non ha ritenuto di dover alcuna effettuare denuncia di variazione presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

9. Accatastamento dei fabbricati e relativa denuncia.

I fabbricati risultano accatastati regolarmente; ciò è stato appurato dallo scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania e si evince anche dall'attribuzione dei numeri alle particelle, che li rendono individuabili sull'estratto di mappa e sulle visure catastali. Questi sono comunque i dati

tecnici rilevati: pratica di accatastamento n. 18 del 17/03/1982 a firma del geom. Ciotta Pasquale, iscritto al n. 873 dell'Albo di Caltanissetta.

10. Documentazione catastale e certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Esaminando la documentazione ipocatastale, è stata rilevata la presenza di un certificato di destinazione urbanistica, relativo agli immobili pignorati, recante la data del 05/02/99, depositato in Cancelleria il 08/03/99. Vi si legge che le particelle in esame (787-788) ricadono entrambe, parte in zona "B2", parte in zona "Viabilità" senza indicare le relative superfici.

Poiché lo scrivente ha verificato che, ad oggi, non è intervenuta alcuna modifica dello strumento urbanistico del Comune di San Michele di Ganzaria, ha ritenuto valido il suddetto certificato.

11. Valore iniziale ai fini dell'IN.V.IM.

L'INVIM è l'imposta che viene applicata sull'incremento di valore di un immobile; tale incremento viene così calcolato:

$$\text{valore finale} - (\text{valore iniziale} + \text{spese})$$

Il *valore finale* è quello dichiarato o definitivamente accertato dall'ufficio del registro, ai fini dell'imposta di registro o di successione e donazione.

Il valore iniziale degli immobili è stato accertato, previa istanza e successivo accertamento, presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone in data 21-23 gennaio 2001 e presso l'Ufficio registro di Gela in data 25-30 gennaio 2001.

Appartamento (p. 663 sub 3)

L'immobile è pervenuto a [REDACTED] mediante atto di donazione rogato dal notaio C. Ruà in data 26/04/1982, venditore [REDACTED]

Ai fini della valutazione INVIM, si ha perciò:

- valore iniziale accertato, lire 3.600.000 (tremilioneisecentomila);
- valore finale stimato, lire 45.000.000 (quarantacinquemilioni);
- periodo di godimento del bene, riferito alla data del 31 dicembre 1992:
anni 10 e mesi 8.

Terreno (p. n. 787)

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] mediante atto di compravendita rogato dal notaio C. Ruà in data 02/03/1984, venditore [REDACTED]

Ai fini della valutazione INVIM, si ha perciò:

- valore iniziale accertato, lire 4.050.000 (quattromilionicinquantamila);
- valore finale stimato, lire 28.100.000 (ventottomilionicentomila);
- periodo di godimento del bene, riferito alla data del 31 dicembre 1992:
anni 8 e mesi 10.

Terreno (p. n. 788)

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] mediante atto di compravendita rogato dal notaio F. Ferrara in data 15/12/1983, venditore Vento Paolo.

Ai fini della valutazione INVIM, si ha perciò:

- valore iniziale accertato, lire 3.000.000 (tremilioni);

- valore finale stimato, lire 26.900.000 (ventiseimilioninovecentomila);
- periodo di godimento del bene, riferito alla data del 31 dicembre 1992: anni 9.

12. Riepilogo sintetico della ripartizione in lotti.

I beni pignorati possono essere suddivisi in 2 lotti:

- Lotto n. 1, agro di San Michele di Ganzaria, appartamento, partita 1000322, foglio 11, particella 663, sub. 3, di **2,5 vani**, proprietaria [REDACTED], valore lire 45.000.000;
- Lotto n. 2, agro di San Michele di Ganzaria, partita 7638-7659, foglio 11, particelle 787-788, superficie utile complessiva **mq. 240**, proprietari [REDACTED], valore lire 54.000.000;

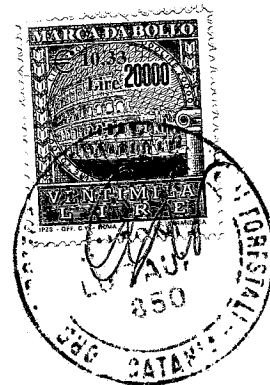
13. Predisposizione delle domande di voltura

Alla presente relazione tecnica sono allegate le minute delle domande di voltura redatte sia per ciò che riguarda il Catasto Terreni che per quanto riguarda quello Edilizio Urbano. In realtà però le part. 787-788, pur essendo censite ancora al Catasto Terreni, nel Piano Regolatore del Comune di San Michele di Ganzaria, hanno ormai una diversa destinazione.

14. Elementi per la compilazione del decreto di trasferimento

Il fondo pignorato può essere diviso in 2 lotti:

- Lotto n. 1, agro di San Michele di Ganzaria, appartamento, partita 1000322, foglio 11, particella 663, sub. 3, composto da **2,5 vani**, si trova al 2° piano di via IV Novembre 164, valore lire 45.000.000;
- Lotto n. 2, terreno agro di San Michele di Ganzaria, partita 7638-7659, foglio 11, particelle 787-788, superficie utile complessiva **mq. 240**, si tratta di un terreno ricadente in zona B2 del PRG di San Michele di Ganzaria; ha giacitura pianeggiante e non confina con altri fabbricati. Valore lire 54.000.000.



Trascrizioni e Iscrizioni:

In data 19/10/1996 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, è stata pubblicata la nota di trascrizione (RG 32686, RP 25300), dell'atto di pignoramento immobiliare a favore del Banco di Sicilia S.p.A.

15. Conclusioni

A conclusione delle operazioni di stima si può affermare che il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è di lire **99.000.000**, così distinto:

- Lotto n. 1 valore stimato lire 45.000.000;
- Lotto n. 2 valore stimato lire 54.000.000;

Avendo esaudito in ogni sua parte il mandato affidatomi dalla S.V. Ill.ma e non avendo da riferire su altre circostanze utili ai fini della procedura, rassegno la presente relazione tecnica.

San Michele di Ganzaria, li 28/02/2001



Consulente Tecnico d'Ufficio

Antonio Lo Tauro