

**BENE "B":**

***Deposito in via S. Foti n. 25, Caltagirone -  
Foglio 108 - part.IIa 73 sub 55***

**Quesito 3:**

*"Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti"*

Il debitore è proprietario al 100% in regime di separazione dei beni. Non vi sono altri comproprietari.

**Quesito 4:**

*"Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota"*

**Bene B =Bene D            Trattasi dello stesso immobile.**

Nel bene B è indicata la scheda 114 con la quale l'immobile venne inizialmente denunciato al catasto urbano in data 31/01/1984 con una consistenza di 890 mq.

Nel bene D è indicato l'attuale identificativo catastale (fgl 108, part. 73, sub 55), assegnato successivamente dal catasto con l'esatta consistenza pari a 860 mq.

I dati riportati nel bene D del pignoramento sono attuali e corretti. Quelli riportati nel bene B sono obsoleti.

Il bene è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento all'unità negoziale 1 - immobile 3 (bene B) e immobile 19 (bene D) - ed i dati corrispondono con quelli riportati nel pignoramento.

Il pignoramento ha colpito le quote appartenenti al debitore.

**Quesito 5:**

*“Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”*

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti, il bene B “è di proprietà



*Alla predetta società in uno all'intero complesso edilizio in cui ricade l'immobile de qua pervenne per edificazione dalla stessa operata su suolo*



Vi è pertanto la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

**Quesito 6:**

*“Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”*

È stato possibile procedere al completo accertamento attraverso la produzione di ulteriori documenti mancanti agli atti, come le visure catastali, le planimetrie e gli stralci catastali, e le visure ipotecarie aggiornate.

**Quesito 7:**

*“Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento”*

Il bene è regolarmente accatastato.

**Quesito 8:**

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

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie si evince che sul bene gravano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento e riportate nelle tabelle che seguono.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:**

n.		Contro	Sopra	Beni
1	Ipoteca v 28/11/198 717.000.0 364.000.00 a rogiti N 23/11/1984	Debitore Esecutato	Piena proprietà.	A - B - C - L
2	Ipoteca v 28/11/198 915.000.0 454.000.00 a rogiti N 23/11/1984	Debitore Esecutato	Piena proprietà.	A - B - C - L

n.			Contro	Sopra	Beni
3	Ipoteca 18/07/19 750.000 350.000.0 a rogiti 16/07/19		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	B - C
4	Ipoteca 23/10/19 1.600.00 800.000.0 a rogiti N		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	B - C
10	Pignoram 05/11/200 derivante data 26/1 1.082.764		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	A - B - C - F - G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U
12	Domanda Conserva 16/02/20	da	Debitore esecutato	Piena proprietà.	B - C
13	Domanda Conserva 18/02/200		Debitore esecutato	Piena proprietà.	B - C
14	Domanda Conserva 18/02/200	o	Debitore esecutato	Piena proprietà.	B - C

**Dalle ispezioni ipotecarie** effettuate in data 17/04/2013 e 31/05/2013 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati:

Visura ipotecaria	Certificazioni e notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	BENE
B14-F33	10	Pignoramento n. 41556/3113 in data 26/07/06 oltre interesse		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	A-B- C-F- G-H-I- L-M- O-P- Q-R- S-T-U
B22	4	Ipoteca voluta a garanzia di credito di n. 33130/376 per un capitale £ 8.000.000 rogiti Notai del 02/06/06		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	B-C
F32		Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/06/06 per un capitale di £ 50.000,00 del 02/06/06		Debitore esecutato	Piena proprietà.	A-B- C-F- G-H-I- M + Foglio 153 part. 10/C
F34		Pignoramento n. 14664/1085 in data 07/07/06		Debitore esecutato	Piena proprietà.	A-B- C-F
F40		Ipoteca giudiziale iscritta in data 06/06/06 per un capitale di £ 16.000,00 del 06/06/06		Debitore esecutato	Piena proprietà.	B-C

Visura ipotecaria	Certificazione e notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	BENE
F41		Ipoteca in rinvio volontaria per il 05/10/2010 e del 22/10/1990. 856.285,53 €		Debitore esecutato più nuovi acquirenti (V. F36-F37-F38-F39)	Piena proprietà.	A-B-C-F
F42		Ipoteca giudiziale iscritto in data 15.000,00 di 505 del 28/07/2004		Debitore esecutato	Piena proprietà.	A-B-C

**Quesito 9:**

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

La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "B1 - Aree saturate urbane" dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. ARTA n. 265/DRU del 12/03/2004.

In tali zone le norme di attuazione prevedono l'edificabilità di 5,00 mc/mq.

**Quesito 10:**

*"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, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice".*

Il bene è costituito da un locale deposito al piano interrato del condominio “Il Trittico” ricadente nella zona “nuova” del comune di Caltagirone, e precisamente in via Sebastiano Foti n. 25, parallela alla via Madonna della Via, strada principale della zona nuova.

La zona è ricca di servizi e agevolmente accessibile attraverso via Madonna della Via, una delle principali arterie che attraversano la “zona nuova” dell’abitato. Vi esistono tutte le opere di urbanizzazione.

Essa, pur essendo nelle vicinanze di zona con caratteristiche sia commerciali che residenziali, ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di buona qualità.

L’accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

Il complesso edilizio è costituito da tre palazzine contigue e dal cortile comune. Prospetta con una sola facciata su via S. Foti; le altre prospettano sul cortile.

Il complesso immobiliare, edificato negli anni ’80, si presenta in buone condizioni. I fabbricati hanno struttura in cemento armato intelaiato, solai in latero-cemento, copertura piana e prospetti intonacati con aggetti e balconi in cemento armato “a faccia vista”.

Il bene è così censito nel NCEU del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	108	73	55	1-S	C2	5	860 mq	2.087,52

Esso è citato due volte nel pignoramento, sia come “bene B” (scheda 114, consistenza 890 mq), che come “bene D”, con l’esatta consistenza ed identificazione catastale.

L’identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento alla lettera D mentre quella riportata alla lettera B risulta obsoleta.

In catasto esiste la planimetria del fabbricato, conforme all’esistente.

### **La descrizione**

E' un locale deposito interrato con due accessi dal cortile condominiale mediante scivole: uno ad uso esclusivo, mediante cancello scorrevole, l'altro dalla scivola comune con i box-garage interrati, con cancello ad ante. Entrambi i cancelli sono in ferro pieno e arrugginiti.

Il deposito ha una superficie netta interna di mq 837,83 ed una superficie lorda di mq 860.

E' al rustico e totalmente privo di finiture ed impianti. Presenta tracce di infiltrazione dal cortile che hanno danneggiato il calcestruzzo dei travetti del solaio di copertura, causando l'espulsione del calcestruzzo, l'ossidazione del ferro e l'esplosione di alcune pignatte. Sono altresì presenti tracce di umidità di risalita anche nei pilastri e nelle tompagnature perimetrali.

Lungo il perimetro nord è presente un solaio intermedio che funge da canale di scolo per le acque piovane del piazzale sovrastante. Detto canale è direttamente comunicante con il locale deposito. Sono inoltre presenti tubazioni di scarico passanti.

Il locale ha una superficie lorda di mq 860,00 e calpestabile interna di mq 837,83 al piano interrato.

### **Quesito 11:**

*“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

Nel pignoramento il “Bene B”, coincidente con il “bene D”, è così descritto:

*“Locale sito in Caltagirone, via S. Foti n. 25, a piano cantinato, della superficie catastale di mq 860, riportato al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al fgl 108, particella 73 sub 55.”*

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.

**Quesito 12:**

*“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”*

Il fabbricato venne realizzato sulla scorta delle Concessione Edilizie n. 115 del 5 agosto 1981 con varianti n. 167 del 25/10/1982, n. 22 del 19 gennaio 1984 e n. 192 del 12 giugno 1984 ed è munito di certificato di agibilità rilasciato in data 20/06/1984. Esso è pertanto conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

**Quesito 13:**

*“Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”*

Il bene attualmente è nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.

**Quesito 14:**

*Dica, se l'immobile è pignorato 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 principio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

L'immobile è pignorato nella sua interezza e non è divisibile in natura.

**Quesito 15:**

*Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato 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 (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*

Deposito-garage in condominio sito in Caltagirone in via S. Foti n. 25, al piano interrato. Edificato intorno al 1980. E' costituito da un locale della superficie netta di mq. 837,83 e lorda di mq 860,00. Privo di finiture ed impianti, nel complesso il locale si presenta in mediocri condizioni.

**Quesito 16:**

*Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria e dell'eventuali informazioni sulle prestazioni energetiche;*

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

### **Stima con il metodo sintetico-comparativo**

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, il valore unitario del bene, in considerazione della totale assenza di finiture (pavimentazione e intonaco) ed impianti nonché della sua notevole estensione, per cui gli spazi di transito e manovra riducono la superficie effettivamente utilizzabile, il valore unitario del piano interrato in libero mercato si può stimare in 400,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

- Piano interrato                      mq 860,00 x 400,00 =      €              344.000,00

### **Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario**

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, comprensivo sia del fabbricato che dell'area esterna adibita a parcheggio, ipotizzando un utilizzo di tipo magazzino e/o deposito, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 18.000,00 €/anno (1.500,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			18.000,00 €
A detrarre	Imposte	30% x 18.000	5.400,00 €

Spese varie	10% $\times$ 18.000	<u>1.800,00 €</u>
Beneficio fondiario		10.800,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $10.800,00/0,036 = \text{€ } 300.000,00 \text{ €}$  (euro trecentomila/00 euro).

**Il valore di mercato ed il valore di vendita**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a ( €  $344.000,00 + 300.000,00$  ) / 2 = € 322.000,00 che si può

**arrotondare a € 320.000,00 (trecentoventimila/00 euro).**

Il lotto è privo di attestato di prestazione energetica (APE), prevista per i locali con destinazione d'uso commerciale e non per garages e magazzini.

**Quesito 17:**

*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;*

Il bene non è divisibile e pertanto si deve procedere alla vendita in un unico lotto.

**Quesito 18:**

*“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

Vedasi documentazioni fotografiche e planimetrie allegate.

## **CONCLUSIONI:**

1. *LOCALE DEPOSITO in Caltagirone, via S. Foti n. 25/A-B-C posto al piano interrato della complessiva estensione di mq. 860 e facenti parte del complesso condominiale denominato "Il Trittico".*

E' così censito:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	108	73	55	1-S	C2	5	860 mq	2.087,52

I dati rilevati in sede di sopralluogo corrispondono a quelli della certificazione in atti.

2. La documentazione in atti era incompleta ed obsoleta. E' stato pertanto necessario effettuare ulteriori accertamenti per il suo aggiornamento.
3. Il debitore è proprietario al 100% in regime di separazione dei beni. Non vi sono altri comproprietari.
4. I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. Il pignoramento ha colpito le quote appartenenti al debitore.
5. Il bene è di proprietà di un debitore esecutato per atto di compravendita

ventennio anteriore alla data del pignoramento.

6. È stato possibile procedere al completo accertamento attraverso la produzione di documenti mancanti agli atti.
7. Il bene è regolarmente accatastato.
8. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportate nelle tabelle che seguono.

Visura ipotecaria	Certificazione notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra
B14-F33	10	Pignoramento n. 41556/33 data 7/10/10 intere		Entrambi i debitori eseguiti	Piena proprietà.
B22	4	Ipoteca di mutuo per € 800.000 Azzia		Debitore Esecutato	Piena proprietà.
F32		Ipoteca in data 1/10/10 cui in		Debitore eseguito	Piena proprietà.
F34		Pignone n. 14664 data 1/10/10		Debitore eseguito	Piena proprietà.
F40		Ipoteca in data 1/10/10 in sol		Debitore eseguito	Piena proprietà.
F41		Ipoteca per conto n. 5296/10 data 1/10/10 5117/10 data 1/10/10 428.7		Debitore eseguito più nuovi acquirenti (V. F36-F37-F38-F39)	Piena proprietà.
F42		Ipoteca in data 1/10/10 cui in sol		Debitore eseguito	Piena proprietà.

9. La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "B1 - Aree sature urbane".
10. Vedasi pagg. 6-7-8-9.
11. I dati indicati nel pignoramento sono corretti.
12. Il bene è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
13. Il bene attualmente è nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza e non è divisibile in natura.
15. Deposito-garage in condominio sito in Caltagirone in via S. Foti n. 25, al piano interrato. Edificato intorno al 1980. E' costituito da un locale della

superficie netta di mq. 837,83 e lorda di mq 860,00. Privo di finiture ed impianti, nel complesso il locale si presenta in mediocri condizioni.

16. Il valore di mercato del bene è: 320.000,00 €.
17. Il bene non è divisibile e pertanto si deve procedere alla vendita in unico lotto.
18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.