

**BENE "O":**

***Villino in via Sfere, Caltagirone -  
Foglio 89 - part.IIa 808 sub 5-6-7-8-9-10 (oggi via Del Re n. 13)***

**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 pieno proprietario al 100% in regime di separazione dei beni.

**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"*

I dati riportati nel pignoramento sono corretti.

Il fabbricato, inizialmente identificato con la part. 808, sub 1,2 e 3, a seguito di variazione avvenuta il 22/08/2012, è oggi così identificato al fgl 89, part. 808, sub 5 (piano terra), sub 6 (piano primo) e sub 7 (piano secondo).

Il bene è riportato nella nota di trascrizione all'unità negoziale 4 - immobili 1, 2, 3 e 4 - ed i dati corrispondono con quelli riportati nel pignoramento, tuttavia sono errati nella consistenza, essendo indicata l'estensione complessiva di vani 15 in tutti e quattro gli immobili.

Inoltre l'immobile 1 (fgl 89, part. 229) è erroneamente indicato nella nota di trascrizione come fabbricato censito al NCEU mentre, in realtà, di detta particella non vi è traccia al catasto urbano, ma essa risulta solamente censita al NCT.

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 O “... è di piena proprietà di un debitore esecutato per compravendita ai rogiti del notaio



**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 ad eccezione delle strutture precarie di cui alla C.E. n. 139/2012 (Tettoia aperta, tettoia chiusa a veranda e ripostiglio esterno). Per l' accatastamento dei dette pertinenze si può stimare il costo di € 1.500,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza.

**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.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
6	Ipoteca 17/0 700. 464. a ro 16/0		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	G - H - I - O
10	Pign 05/1 deriv data 1.08		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	A - B - C - F - G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U

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	Certificazione notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	BENE
B10 - F25	6	Ipoteca volontaria iscritta in data 17/02/1999 ai nn. 93 sorte di mutuo 16/0		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	G-H-I-O
B14- F33	10	Pignone nn. 4 pignone € 1.0		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	A-B-C-F-G-H-I-L-M-O-P-Q-R-S-T-U

**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 "E2 – Aree con stanzialità diffusa" dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D. ARTA n. 265/DRU del 12/03/2004.

In tali zone le norme di attuazione prevedono l'edificabilità di 0,03 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 fabbricato in villa e da un garage seminterrato con annessa corte ricadenti in località Sfere a Caltagirone, in via Del Re n. 13, e dista 700 metri dall'ingresso del centro abitato.

Uscendo dal centro abitato, si percorre la via Sfere e, dopo circa 500 metri, si imbecca via Del Re, strada comunale di modesta larghezza a doppio senso di circolazione e pertanto di non agevole percorribilità, specialmente nel tratto iniziale in cui non è possibile la circolazione di due veicoli affiancati, per circa 200 metri e fino all'immobile in oggetto.

La zona, notevolmente scoscesa, è adibita essenzialmente a residenze unifamiliari, è priva di servizi e pubblica illuminazione, ma completa delle altre opere di urbanizzazione primarie.

La zona ha vocazione fondamentalmente residenziale, con edificazione di mediocre qualità.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è poco comoda.

Il lotto a nord confina con via Del Re, dalla quale ha accesso; ad est, ad ovest e a sud confina con altre ditte.

Il garage seminterrato, ricavato all'interno del terrapieno a sud, ha struttura in cemento armato e solaio in cospelle prefabbricate in cemento armato precompresso. Ha accesso dalla corte annessa al fabbricato principale.

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

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	89	808	5	T	A/7	2	5,5 vani	426,08
2	89	808	6	1°	A/7	2	6,5 vani	503,55
3	89	808	7	2°	A/7	2	5,5 vani	426,08

4	89	808	8	--	--	--	--	B.C.N.C.
5	89	808	9	--	--	--	--	B.C.N.C.
6	89	808	10	--	C/2	4	44 mq	90.90

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale dell'epoca; tali dati sono oggi modificati a seguito di varie variazioni catastali.

In catasto esistono le planimetrie dei fabbricati, che differiscono dall'esistente per alcune modifiche interne e in quanto al piano terra non sono indicate le tettoie esterne, la cucina e un ripostiglio con accesso dall'esterno.

### **La descrizione**

E' un fabbricato in villa, a due elevazioni fuori terra oltre un piano mansardato, con garage seminterrato con accesso a livello dalla corte del fabbricato, stante la notevole pendenza del terreno nella parte sud.

La zona è in notevole pendenza per cui il lotto è sopraelevato rispetto alla strada comunale e sono stati realizzati terrazzamenti ed opere di contenimento.

L'accesso avviene da via Del Re n. 13 mediante cancello carrabile e cancelletto pedonale in ferro verniciato. La recinzione è in muratura con sovrastante rete metallica e paletti in ferro, ad eccezione del confine ovest, dove è interamente in muratura.

La stradella d'accesso ed il cortile sono pavimentati con lastre di calcestruzzo mentre la zona circostante il fabbricato in parte ha pavimentazione in monocottura e in parte vi sono realizzate aiuole con prato inglese. La parte retrostante al fabbricato, scoscesa, è terrazzata e arborata.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, oltre un piano mansardato. Venne edificato negli anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura inclinata a due falde con una porzione a terrazza. I prospetti sono

con intonaco rifinito a tonachina con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Comprende un'unità immobiliare autonoma per ciascun piano.

**Il piano terra** è costituito da un salone di mq 30,35, cucina di 44,13 mq, corridoio di mq 11,71, quattro camere rispettivamente di mq 11,44, mq 12,79, mq 17,90 e mq 16,31, tre servizi igienici di mq 4,37, mq 8,41 e mq 5,98 ed un ripostiglio di mq 4,06 per una superficie netta interna di mq 167,45, e lorda di mq 193,00 oltre alla tettoia esterna aperta di mq 39,00 ed un ripostiglio con accesso dall'esterno di mq 10,20 netti.

Ha accesso dal prospetto nord mediante portoncino blindato rivestito esternamente in legno.

Tutto l'appartamento ha pavimentazione in gres porcellanato a tappeto, ad eccezione di due camere da letto, in parquet, e dei servizi igienici, e controsoffitto in cartongesso, in parte con faretti incassati.

Il salotto e parte della cucina hanno pareti con intonaco civile rifinite in "spatolato"; gli altri locali sono tinteggiati con idropittura, ad eccezione di una camera, rivestita con carta da parati.

La cucina è realizzata con pareti in muratura e copertura con pannelli sandwich coibentati celati dal controsoffitto in cartongesso.

Ha due pareti rivestite con piastrelle 10x10 fino all'altezza di 2,30 metri e con ampia finestra panoramica scorrevole esposta a nord-ovest e ha due porte-finestre scorrevoli in alluminio preverniciato. Vi è un camino con sportello in vetro.

Il bagno principale ha pavimentazione in gres porcellanato 30x30 cm a scacchiera e rivestimento in piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 30x60 fino all'altezza di m. 2,70 ed è dotato di vasca idromassaggio con box, lavabo, vaso e bidet di ottimo livello e qualità.

Il bagno annesso alla camera da letto ha pavimentazione 20x20 cm e rivestimento in piastrelle 20x25, entrambe in maiolica. E' dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con box.

Il doppio servizio ha pavimentazione in monocottura 30x30 cm e rivestimento in piastrelle in maiolica da cm 20x20. E' dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con box.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in parte in alluminio preverniciato ed in parte in legno con vetrocamera, con persiane alla veneziana in alluminio preverniciato.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a camera stagna e presenta corpi radianti in alluminio e termo-arredi.

Adiacente alla cucina è stata realizzata una tettoia in legno aperta su due lati costituita da travi e pilastri in legno lamellare, con sovrastante tavolato e doppio coppo.

Sul retro è realizzato un ripostiglio con struttura, pareti e copertura inclinata in legno con impermeabilizzazione all'esterno avente accesso dall'esterno mediante infisso in alluminio preverniciato.

Sia il vano cucina che la tettoia in legno aperta che il ripostiglio risultano non censiti in catasto.

Dal prospetto est si accede al vano scala che conduce sia al primo che al secondo piano. La scala è rivestita in marmo botticino sia nelle pedate che nelle alzate mentre i pianerottoli hanno pavimentazione in monocottura e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura. All'ingresso del vano scala a piano terra sono presenti tracce di umidità da risalita.

**Il primo piano** è costituito da un ingresso-soggiorno di mq 26,81, salone di mq 18,88, cucina di 10,94 mq, corridoio di mq 8,22, 3 camere da letto, rispettivamente di mq 9,18, mq 11,78 e mq 18,47, di cui una con bagno in camera di mq 2,80 e due cabine armadio di mq 3,25 e mq 5,76, bagno di mq 4,77, doppio servizio di mq 4,18, ed un ripostiglio di mq 1,69 per una superficie netta interna di mq 126,73, e lorda di mq 147,60. Sono inoltre presenti due ballatoi della superficie di mq 3,56 e mq 12,70 ed una terrazza, accessibile dalla cucina, di mq 7,90.

All'appartamento si accede dal vano scala mediante portoncino blindato.

Tutto l'appartamento ha pavimentazione in gres porcellanato a tappeto, ad eccezione del bagno principale.

Tutti i vani hanno pareti con intonaco civile tinteggiate con idropittura, ad eccezione di una camera, rivestita con carta da parati.

La cucina ha la parete della zona cottura rivestita con piastrelle 20x20 fino all'altezza di 1,80 metri.

Il bagno principale ha pavimentazione in gres porcellanato 30x30 cm e rivestimento in piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 10x60 fino all'altezza di m. 2,50 ed è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet di buon livello.

Il bagno annesso alla camera da letto ha pavimentazione in gres porcellanato e rivestimento in piastrelle 15x30 in maiolica. E' dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con box in vetro.

Il doppio servizio ha rivestimento in piastrelle in maiolica da cm 20x20. E' dotato di vaso igienico, pilozza e attacco per lavatrice.

La terrazza, accessibile dalla cucina, ha pavimentazione in gres porcellanato con soglie di marmo e ringhiera in ferro pieno con verniciatura in mediocri condizioni.

I ballatoi hanno pavimentazione in ceramica monocottura con soglie di marmo e ringhiera in ferro pieno verniciata, il tutto in mediocri condizioni.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, con ante esterne alla veneziana in alluminio preverniciato.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a camera stagna e presenta corpi radianti in alluminio. Alcuni ambienti sono climatizzati.

Nell'angolo nord-est del salone, e nel solaio ad ovest sono presenti tracce di infiltrazione provenienti dalla terrazza e dal tetto sovrastanti.

**Il secondo piano, mansardato** è costituito da un ingresso-soggiorno-salone con predisposto angolo cottura di mq 55,05, due camere di mq 9,46 e mq 18,26, di cui una con bagno di mq 4,64, un servizio igienico di mq 4,02 ed un ripostiglio di mq 8,45, per una superficie netta interna di mq 99,88, e

lorda di mq 116,30. Sono inoltre presenti un ballatoio della superficie di mq 18,45 ed una terrazza a livello di mq 19,50.

Ha altezza variabile da m. 1,10 a m. 3,10 al colmo.

All'appartamento si ha accesso dal vano scala mediante portoncino in legno tamburato.

Tutto l'appartamento ha pavimentazione in monocottura a tappeto, ad eccezione dei bagni.

Tutti i vani hanno pareti con intonaco civile tinteggiate con idropittura.

Il bagno annesso alla camera da letto ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di maiolica delle dimensioni di 20x20 cm ed è dotato di doccia, lavabo con mobile, vaso e bidet.

Il bagno principale ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di maiolica delle dimensioni di 20x20 cm ed è dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, con ante esterne alla veneziana anch'esse in legno.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a camera stagna e presenta corpi radianti in alluminio.

**Il garage** ha una superficie netta interna di mq 44,10 ed una superficie lorda di mq 50,00.

Ha accesso dalla corte annessa al fabbricato principale. Ha struttura in cemento armato e solaio in coppelle prefabbricate in cemento armato precompresso con armatura inferiore distaccata dal calcestruzzo.

E' intonacato con finitura a tonachina con tracce di umidità proveniente dal circostante terrapieno; la pavimentazione è in monocottura. Ha portone d'ingresso in ferro verniciato ad tre ante e impianto elettrico fuori traccia e non a norma. Non vi sono altri impianti.

### **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”*

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Nel pignoramento è indicato il fgl. 89, partt. 229 e 808 sub 1, 2 e 3.

Dalla certificazione notarile si evince che la part. 808, senza sub, è stata erroneamente indicata come part. 808 sub 1.

Il 15/04/2005 i sub 2 e 3 sono stati soppressi e fusi generando il sub 4.

Il 23/04/2012 la part. 229 è stata soppressa ed ha originato la part. 808.

Il 22/08/2012 sono state variate sia la part. 808 che la part. 808 sub 4 generando i sub 5-6-7-8 e 9.

Dal 05/09/2012, a seguito di edificazione su corte, è stato generato anche il sub 10 come *“unità afferente edificate su aree di corte”*.

**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”*

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, il fabbricato venne costruito con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone il 14/07/1971 e successivamente sanato con C.E. 285

del 20/07/1984 rilasciata a Farruggia Francesco ai sensi della L.R. 7/80 e L.R. 70/81. In data 01/05/1995 prot. 7928 venne presentata ulteriore istanza di sanatoria per abuso edilizio ai sensi L. 724/94 per diversa distribuzione degli spazi interni e legittimazione del garage interrato e ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 308/01 per la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati ed una tettoia chiusa a veranda, entrambi aventi struttura precaria in legno, vetro e cartongesso. Per entrambe le istanze è stata rilasciata C.E. n. 139/2012.

In difformità agli elaborati allegati a detta istanza oggi al piano terra risulta realizzato un corpo aggiunto adibito a ripostiglio, con struttura precaria.

**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 è attualmente in possesso ed occupato dalle figlie del debitore a titolo gratuito.

**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.

Esso è divisibile in quattro lotti distinti:

**Lotto 01** – L'appartamento al piano terra con l'area esterna adiacente al fabbricato dai lati nord ed ovest fino al confine, sud fino al muro di sostegno ed est in allineamento con il prospetto est del piano terra del fabbricato fino al confine con la via Del Re, in modo da far ricadere l'accesso al vano scala nell'area esterna comune.

**Lotto 02** – Appartamento al primo piano

**Lotto 03** – Appartamento mansardato al secondo piano

**Lotto 04** – Garage seminterrato

La restante parte della corte ed il terreno retrostante restano comuni a tutti e quattro i lotti ed il loro valore è già compreso nel valore dei singoli lotti.

Il vano scala (sub 8) resta comune solo agli appartamenti al primo e secondo piano.

In caso di vendita separata occorre provvedere all'esatta identificazione e frazionamento delle aree comuni e delle aree esterne di pertinenza del piano terra nonché alla redazione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione.

**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.);*

**Lotto 01** – Appartamento al piano terra di fabbricato in villino con l'area esterna adiacente sito a Caltagirone in via Del Re n. 13.

Edificato intorno al 1970. E' costituito da sei vani, servizi e pertinenze. La superficie netta è di mq. 167,45 e lorda è di mq 193,00 oltre tettoia esterna di mq 39,00 e ripostiglio esterno di mq 10,20 netti. Nel complesso

l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e con ottimo livello di finiture.

E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**Lotto 02** – Appartamento al primo piano. – Appartamento al piano primo di un fabbricato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13.

Edificato intorno al 1970. E' costituito da cinque vani, servizi, ballatoi e terrazza. La superficie netta è di mq. 126,73 e lorda è di mq 147,60, oltre ballatoi e terrazza per complessivi mq. 24,16. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e con buon livello di finiture.

E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**Lotto 03** – Appartamento mansardato al secondo piano di un fabbricato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13.

Edificato intorno al 1970. Ha altezza variabile da 1,10 a 3,10 metri. E' costituito da quattro vani, servizi, ballatoio e terrazza. La superficie netta è di mq. 99,88 e lorda è di mq 116,30 oltre ballatoio e terrazza per complessivi mq. 37,95. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e con buon livello di finiture.

E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**Lotto 04** – Garage seminterrato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13 con accesso dalla corte annessa al fabbricato principale. Ha struttura in cemento armato e solaio in coppelle prefabbricate in cemento armato precompresso con armatura inferiore distaccata dal calcestruzzo. Ha superficie netta interna di mq 44,10 ed una superficie lorda di mq 50,00.

Nel complesso il garage si presenta in discreto stato di conservazione.

E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**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 e considerando compreso e compensato nel prezzo il valore delle aree esterne comuni, in considerazione delle condizioni di conservazione e delle finiture, il valore dei beni in libero mercato si può stimare come di seguito riportato.

Il valore del bene, distinto per singoli lotti è dunque:

-	Lotto 01		
	Fabbricato al piano terra	193,00 x 850,00 =	€ 164.050,00
	Corte circostante al fabbricato	a corpo	<u>€ 30.000,00</u>
	Totale		€ 194.050,00
-	Lotto 02		
	Fabbricato - primo piano	147,60 x 800,00 =	€ 118.080,00
	Ballatoi e terrazza	(3,56+12,70+7,90)/2x800,00 =	<u>€ 9.664,00</u>
	Totale		€ 127.744,00
-	Lotto 03		
	Mansarda - secondo piano	116,30 x 500,00 =	€ 58.150,00
	Ballatoi	(18,45+19,50)/2x500 =	<u>€ 9.487,50</u>
	Totale		€ 67.637,50
-	Lotto 04		
	Garage - seminterrato	50,00 x 400,00 =	€ 20.000,00

### **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, ipotizzando un utilizzo di tipo commerciale, per magazzino o garage, esso si può così stimare in relazione ai singoli lotti:

**Lotto 01** – destinazione vocata: abitazione – canone di locazione: 8.400,00 €/anno (700,00 €/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			8.400,00 €
A detrarre	Imposte	30% $\times$ 8.400	2.520,00 €
Spese varie		10% $\times$ 8.400	<u>840,00 €</u>
Beneficio fondiario			5.040,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $3.600,00/0,036 = \text{€ } 140.000,00$  € (euro centoquarantamila/00).

### **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 (€  $194.050,00 + 140.000,00$ )/2 = € 167.050,00 che si può

**arrotondare a € 170.000,00 (centosettantamila/00 euro).**

**Lotto 02** – destinazione vocata: abitazione – canone di locazione: 6.000,00 €/anno (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			6.000,00 €
A detrarre	Imposte	30% $\times$ 6.000	1.800,00 €
Spese varie		10% $\times$ 6.000	<u>600,00 €</u>
Beneficio fondiario			3.600,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $3.600,00/0,036 = \text{€ } 100.000,00$  € (euro centomila/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 (€  $127.744,00 + 100.000,00$ )/2 = € 113.872,00 che si può

**arrotondare a € 115.000,00 (centoquindicimila/00 euro).**

**Lotto O3** – destinazione vocata: abitazione – canone di locazione: 3.600,00 €/anno (300,00 €/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			3.600,00 €
A detrarre	Imposte	30% $\times$ 3.600	1.080,00 €
Spese varie		10% $\times$ 3.600	<u>360,00 €</u>
Beneficio fondiario			2.160,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $2.160,00/0,036 = \text{€ } 60.000,00$  (euro sessantamila/00).

#### **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 (€  $67.637,50 + 60.000,00$ )/2 € = € 63.818,75 che si può

**arrotondare a € 65.000,00 (sessantacinquemila/00 euro).**

**Lotto 04** – destinazione vocata: garage – canone di locazione: 1.200,00 €/anno (100,00 €/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			1.200,00 €
A detrarre	Imposte	30%1.200	360,00 €
Spese varie		10%x1.200	<u>120,00 €</u>
Beneficio fondiario			720,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $720,00/0,036 = € 20.000,00$  € (euro ventimila/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  $(€ 20.000,00 + 20.000,00)/2 = € 20.000,00$  (ventimila/00 euro).

Nessun lotto è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), previsto per gli appartamenti e non previsto per i garages.

#### **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;*

L'intero bene è vendibile sia in un unico lotto che in quattro lotti distinti:

**Lotto 01** – L'appartamento al piano terra con l'area esterna adiacente al fabbricato dai lati nord ed ovest fino al confine, sud fino al muro di sostegno e est in allineamento con il prospetto est del piano terra del fabbricato fino al confine con la via Del Re, in modo da far ricadere l'accesso al vano scala nell'area esterna comune.

**Lotto 02** – Appartamento al primo piano

**Lotto 03** – Appartamento mansardato al secondo piano

**Lotto 04** – Garage seminterrato

La restante parte della corte ed il terreno retrostante restano comuni a tutti e quattro i lotti ed il loro valore è già compreso nel valore dei singoli lotti.

Il vano scala (sub 8) resta comune solo agli appartamenti al primo e secondo piano.

In caso di vendita separata occorre provvedere all'esatta identificazione e frazionamento delle aree comuni e delle aree esterne di pertinenza del piano terra nonché alla redazione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione.

**Quesito 18:**

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

Vedasi documentazioni fotografiche e planimetrie allegate.

## **1. CONCLUSIONI:**

1. Villino a Caltagirone, in Via Sfere, oggi via Del Re n. 13, composto da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con terreno circostante e relative pertinenze.

E' così censito nel NCEU del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	89	808	5	T	A/7	2	5,5 vani	426,08
2	89	808	6	1°	A/7	2	6,5 vani	503,55
3	89	808	7	2°	A/7	2	5,5 vani	426,08
4	89	808	8	--	--	--	--	B.C.N.C.
5	89	808	9	--	--	--	--	B.C.N.C.
6	89	808	10	--	C/2	4	44 mq	90.90

I dati indicati nella certificazione in atti sono corretti ma obsoleti e non corrispondono con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

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 compravendita notaio



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
B10-F25	6	Ipoteca		Entrambi i debitori eseguiti	Piena proprietà.
B14-F33	10	Più		Entrambi i debitori eseguiti	Piena proprietà.

9. La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E2 - Aree con stanzialità diffusa".
10. Vedasi pagg. 4-5-6-7-8-9-10.
11. I dati indicati nel pignoramento hanno precedentemente individuato l'immobile.
12. Il bene è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
13. Il bene è attualmente è in possesso ed occupato dalle figlie del debitore a titolo gratuito.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza.
15. La descrizione sintetica dei singoli lotti è la seguente:

**Lotto 01** - Appartamento al piano terra di fabbricato in villino con area esterna adiacente sito a Caltagirone in via Del Re n. 13.

Edificato intorno al 1970. E' costituito da sei vani, servizi e pertinenze. La superficie netta è di mq. 167,45 e lorda è di mq 193,00 oltre tettoia esterna di mq 39,00 e ripostiglio esterno di mq 10,20 netti. Nel complesso si presenta in ottimo stato di conservazione e con ottimo livello di finiture. E' compresa la comproprietà del terreno retrostante. Vedasi planimetria catastale dettagliata con indicato il terreno circostante annesso.

**Lotto 02** Appartamento al piano primo di un fabbricato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13. Edificato intorno al 1970. E' costituito da cinque vani, servizi, ballatoi e terrazza. La superficie netta è di mq. 126,73 e lorda è di mq 147,60, oltre ballatoi e terrazza per complessivi mq. 24,16. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e con buon livello di finiture. E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**Lotto 03** – Appartamento mansardato al secondo piano di un fabbricato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13. Edificato intorno al 1970. Ha altezza variabile da 1,10 a 3,10 metri. E' costituito da quattro vani, servizi, ballatoio e terrazza. La superficie netta è di mq. 99,88 e lorda è di mq 116,30 oltre ballatoio e terrazza per complessivi mq. 37,95. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e con buon livello di finiture. E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

**Lotto 04** – Garage seminterrato in villino sito a Caltagirone in via Del Re n. 13 con accesso dalla corte annessa al fabbricato principale. Ha struttura in cemento armato e solaio in coppelle prefabbricate in cemento armato precompresso con armatura inferiore distaccata dal calcestruzzo. Ha superficie netta interna di mq 44,10 e superficie lorda di mq 50,00. Nel complesso il garage si presenta in discreto stato di conservazione. E' compresa la comproprietà del terreno retrostante.

16. Il valore di mercato dei singoli lotti è il seguente:

<b>Lotto 01:</b> € 170.000,00	(euro centosettantamila/00)
<b>Lotto 02:</b> € 115.000,00	(euro centoquindicimila/00)
<b>Lotto 03:</b> € 65.000,00	(euro sessantacinquemila/00)
<b>Lotto 04:</b> € 20.000,00	(euro ventimila/00)

17. Il bene è divisibile in natura in quattro lotti distinti, previa identificazione e frazionamento delle aree comuni e delle aree esterne di pertinenza del piano terra, nonché redazione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione.

18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.