

BENE N:

**Villino in c.da Alciarito a Scoglitti (frazione di Vittoria)
Foglio 223 - part.IIa 1444 sub 2**

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.

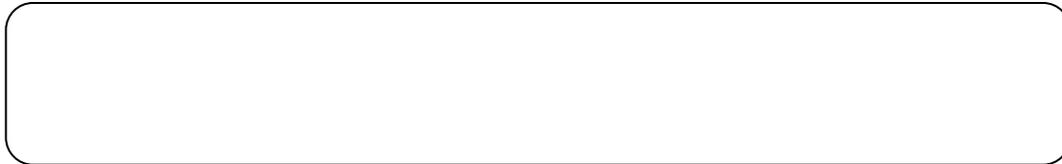
Il bene non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento ha colpito la quota appartenente 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 “... è di proprietà di un debitore esecutato per costruzione eseguita su terreno acquistato in parte con



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 accatastato ad eccezione della tettoia annessa al fabbricato.

Per il suo accatastamento ed inserimento in mappa si può stimare il costo di € 2.200,00 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 |
|----|-------------|----------|-------------------------------------|---------------------|--|
| 5 | [Redacted] | San | Debitore Esecutato | Piena proprietà. | N |
| 10 | | | 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 |
|-------------------|-------------------------|-------------|----------|-------------------------------------|---------------------|---|
| B14- F33 | 10 | [Redacted] | | Entrambi i debitori esecutati | Piena proprietà. | A-B- C-F- G-H- I-L-M- O-P- Q-R- S-T-U |

Il bene non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 05/11/2002 ai nn. 41556/31131 derivante da verbale di pignoramento in data 26/10/2002 rep. 612, da cui ha avuto origine la presente procedura.

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 in parte come Zona "E - zona prevalentemente destinata agli usi agricoli", con edificabilità di 0,03 mc/mq, interessata dalla "G2 - Zona sottoposta a protezione del nastro stradale", ed in parte come "sede viaria", dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D. n. 1151 del 16/10/2003 A.R.T.A. pubblicato sulla G.U.R.S. n. 52 del 28/11/2003.

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 villino con annessa corte ricadente in contrada Alciarito, nel territorio del comune di Vittoria, a circa 6 km dalla frazione di Scoglitti ed a circa 5,5 km da Marina di Acate, entrambi luoghi di villeggiatura estiva marina.

E' accessibile dalla SP 87 e dalla SP 31, provenendo dalla strada statale Gela-Vittoria ed immettendosi nella via "Costa Esperia", strada in cui sono presenti diversi villini per residenza estiva.

Nonostante la vicinanza ai due luoghi di villeggiatura, la zona è adibita essenzialmente attività agricole (colture in serra).

L'immobile dista circa 700 metri dal mare. Esso confina a nord con strada interpodereale in terra battuta, ad est e ad ovest con altra ditta, a sud con la via Costa Esperia.

E' così censito nel NCEU del Comune di Vittoria :

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1 | 223 | 1444 | 2 | | A7 | 2 | Vani 10,5 | 976,10 |

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale, ma obsoleta in quanto vi è stata una variazione identificativi per allineamento mappe del 03/07/2007 n. 23/2007 - collegamento mappe, pertanto, il foglio non è più il 111 come originariamente indicato nel pignoramento, ma il foglio 223.

In catasto esiste la planimetria del fabbricato che differisce dall'esistente per un piccolo ampliamento dovuto alla chiusura del ballatoio esterno e per la mancata indicazione delle tettoie.

La descrizione

E' un villino costituito da piano terra e primo piano con annessa corte nella quale sono realizzati dei locali accessori (garage e servizio igienico) e delle tettoie in legno.

Il lotto ha recinzione in blocchi di cemento di altezza variabile (1,70 - 2,40 m) rivestito sulla strada con piastrelle in clinker e con intonaco privo di finitura negli altri lati. Il cancello è in ferro pieno smaltato.

Il cortile è quasi interamente pavimentato con gres di ottima qualità, ad eccezione della zona perimetrale, nella quale sono presenti delle aiuole mentre le pareti perimetrali all'interno sono intonacate e rifinite con tonachina.

L'immobile è costituito da un fabbricato avente due elevazioni fuori terra e due pertinenze al solo piano terra. Prospetta con tutte le facciate sul cortile interno.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato intelaiato, solai in latero-cemento, copertura a falde e prospetti in parte intonacati ed in parte rivestiti con piastrelle in clinker. L'ingresso all'immobile avviene mediante un portoncino in legno posto nella facciata principale.

Al piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno della superficie di 62,89 mq, una cucina di mq 11,32, ben disimpegnata dal soggiorno, un corridoio di mq. 2,78, due camere da letto rispettivamente di mq. 10,52 e mq. 11,77 ed un servizio igienico di mq 4,20. La superficie netta al piano terra è di mq. 103,48 mentre la superficie lorda è di mq 120,70 sia al piano terra che al primo piano.

L'appartamento è in discreto stato. L'ingresso-salone-soggiorno ha intonaco civile graffiato e pavimentazione in monocottura. Il soffitto del salone è rivestito interamente con perlinato ed è presente un camino in corrispondenza della parete sud-ovest. La cucina è interamente piastrellata nelle pareti fino all'altezza del solaio.

Alcuni infissi sono in legno ed altri in lamiera zincata verniciata con avvolgibili in plastica; inoltre le finestre del piano terra e del primo piano sono dotate di grate esterne in ferro e/o di doppia telaio con ante in ferro.

Dal corridoio si accede alle camera da letto. Entrambe hanno pavimentazione in monocottura ed intonaco civile con finitura in tonachina. Il bagno è completo di vaso igienico, lavabo con mobile, bidet e doccia con box ed è rivestito e pavimentato con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x20 per un'altezza di 2,10 m. Le porte interne sono in laminato plastico e l'impianto elettrico non è a norma ma è dotato di differenziale magneto-termico (salvavita).

In alcune stanze del piano terra sono presenti delle tracce di umidità di risalita

Dal piano terra si accede **al primo piano** mediante una scala costituita da gradini incassati nella muratura con pedate in cemento armato rivestite con piastrelle di monocottura e con ringhiera in ferro.

Una camera da letto, di mq. 25,32, ha pavimentazione in parquet, carta da parati nelle pareti e solaio inclinato in cui sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal soprastante tetto di copertura. La camera adibita a soggiorno, di mq. 41,83, ha tutte le pareti intonacate e rifinite con plastico a "buccia d'arancia" mentre le restanti camere sono tinteggiate con idropittura. Tutto il pavimento è in monocottura delle dimensioni di cm. 30x30 e cm. 40x40.

Il bagno, di mq. 4,40, è completo di vaso igienico, lavabo con mobile, bidet e doccia con box di plastica ed è rivestito e pavimentato con piastrelle in maiolica firmate "Valentino" delle dimensioni di cm 20x20 per un'altezza di 2,80 m. La superficie netta al primo piano è di mq. 103,48.

Nel piazzale esterno è presente un garage avente struttura in muratura e copertura inclinata costituita da profilati in ferro e tavelloni. La pavimentazione è in monocottura/gres delle dimensioni di cm. 15x15 e le pareti sono intonacate ma prive di tonachina; l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. La superficie netta è di mq. 25,73 e la lorda di mq 28,90.

Nel piazzale esterno sono state inoltre collocate due cisterne interrato da 4.000 litri ma la zona è sprovvista di allaccio alla rete idrica.

E' presente una pertinenza avente struttura in muratura in cui è stato realizzato un bagno con lavabo, doccia e vaso igienico. Le pareti sono rivestite con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm. 20x20 fino all'altezza di metri 2,00 mentre il pavimento è in cotto.

E' stata inoltre realizzata una tettoia aperta al confine est del lotto non risultante nelle planimetrie catastali.

Nel complesso l'intero immobile si presenta in discreto stato.

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 identificano correttamente l’immobile, sebbene oggi, tale identificazione, risulti obsoleta in quanto è stata apportata una variazione agli identificativi per l’allineamento delle mappe del 03/07/2007 n. 23/2007 – collegamento mappe, pertanto, il foglio non è più il 111 come originariamente indicato nel pignoramento, ma il foglio 223.

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 risulta oggetto di sanatoria e, ad oggi, non è stata prodotta la documentazione necessaria per il rilascio della concessione 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 in possesso del debitore ed è libero.

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.);

Villino su due livelli sito a Scoglitti (frazione di Vittoria) in C.da Alciarito, con area esterna adiacente nella quale insistono un garage, una pertinenza, entrambe con struttura in muratura, ed un'ampia tettoia in legno.

Al piano terra è costituito da ampio ingresso-soggiorno, con cucina ben disimpegnata, due camere e servizi per una superficie netta di mq. 103,48.

Il primo piano è costituito da quattro camere e servizi per una superficie netta di mq. 97,07 e lorda è di mq 120,70 sia al piano terra che al primo piano.

Il garage ha superficie netta è di mq. 25,73 e la lorda di mq 28,90.

La pertinenza adibita a servizio igienico ha superficie lorda di mq. 11,20.

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

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, in considerazione della zona, non di particolar pregio, con edilizia di buon livello e del discreto livello di finitura, il valore unitario dell'immobile in libero mercato si può stimare in 800,00 €/mq di superficie commerciale per la parte residenziale ed in 400,00 €/mq per il garage, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e considerando compresa e compensata in tale stima anche il valore dell'area esterna, adibita a parcheggio e/o pertinenze.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque:

| | | |
|---------------|----------------------|--------------------|
| - Piano terra | mq 120,70 x 800,00 = | € 96.560,00 |
| - Piano primo | mq 120,70 x 800,00 = | € 96.560,00 |
| - Pertinenza | mq 11,20 x 800,00 = | € 8.960,00 |
| - Garage | mq 28,90 x 400,00 = | <u>€ 11.560,00</u> |
| | Complessivamente | € 213.640,00 |

Arrotondato a € **215.000,00** (duecentoquindicimila/00 euro).

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Questo metodo non è utilizzabile trattandosi di immobile soggetto a locazione stagionale.

Il lotto è privo di attestato di prestazione energetica (APE), previsto per gli appartamenti per civile abitazione.

Quesito 18:

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

Vedasi documentazioni fotografiche allegate.

CONCLUSIONI:

1. Villino a Scoglitti (frazione di Vittoria), composto da piano terra e primo piano con terreno circostante e relative pertinenze, confinante a nord con strada interpoderale in terra battuta, ad est e ad ovest con altra ditta, a sud con la via Costa Esperia.

E' così censito nel NCEU del Comune di Vittoria :

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1 | 223 | 1444 | 2 | | A7 | 2 | Vani 10,5 | 976,10 |

I dati indicati nella certificazione sono obsoleti a causa dell'allineamento mappe del 03/07/2007.

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 sono corretti. **Il bene non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento.** Il pignoramento ha colpito la quota appartenente al debitore.
5. Il bene è di proprietà di un debitore esecutato per costruzione eseguita su

te
i
1
t

6. È stato possibile procedere al completo accertamento attraverso la produzione di documenti mancanti agli atti.
7. Il bene è regolarmente accatastato, ad eccezione della tettoia.
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 trascritto in data 05/11/2002 ai nn. 41556/31131 derivante da verbale di pignoramento in data 26/10/2002 rep. 612, da cui ha avuto origine la presente procedura. | Cassa San | Entrambi i debitori eseguiti | Piena proprietà. |

Il bene non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 05/11/2002 ai nn. 41556/31131 derivante da verbale di pignoramento in data 26/10/2002 rep. 612, da cui ha avuto origine la presente procedura.

9. La zona è classificata in parte come Zona "E – zona prevalentemente destinata agli usi agricoli", interessata dalla "G2 - Zona sottoposta a protezione del nastro stradale", ed in parte come "sede viaria"..
10. Vedasi pagg. 4-5-6-7.
11. I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile, sebbene oggi, tale identificazione, risulti obsoleta.
12. Il fabbricato risulta oggetto di sanatoria e, ad oggi, non è stata prodotta la documentazione necessaria per il rilascio della concessione edilizia.
13. Il bene attualmente è in possesso del debitore ed è libero.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza e non è divisibile in natura.
15. Villino su due livelli sito a Scoglitti (frazione di Vittoria) in C.da Alciarito, con area esterna adiacente nella quale insistono un garage, una pertinenza, entrambe con struttura in muratura, ed un'ampia tettoia in legno. Al piano terra è costituito da ampio ingresso-soggiorno, cucina, due camere e servizi per una superficie netta di mq. 103,48 mentre al primo piano da quattro camere e servizi per una superficie netta di mq. 97,07 e lorda di mq 120,70. Il garage ha superficie netta è di mq. 25,73 e lorda di mq 28,90. La pertinenza adibita a servizio igienico ha superficie lorda di mq. 11,20. Nel complesso il villino si presenta in discreto stato di conservazione.
16. Il valore di mercato del bene è: 215.000,00 €.

17. Il bene non è divisibile e pertanto si deve procedere alla vendita in unico lotto.
18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.