

*STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe Mattia*  
*Via Galileo Galilei n. 7 – Tel: 0933 - 51259*  
*95041 - Caltagirone (CT)*  
*C.F. MTT GPP 71T16 B428Y*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/13 R.G.**

*promossa da*

*contro*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Caltagirone 15 Settembre 2016

IL C.T.U.



(dott. Ing. Giuseppe Mattia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Mattia".

**Relazione generale**

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 180/2013

1



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Daniela Angelozzi del Tribunale di Caltagirone.

### ***IL MANDATO DEL G.E.***

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Scirè, emessa in data 04 Novembre 2014, il sottoscritto ingegnere Giuseppe Mattia, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Catania col n. 4149 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 180/13 promossa dal

Al sottoscritto così come risulta dal verbale di udienza venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2) *Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 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;*
- 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*

**Relazione generale**

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 180/2013  
Dott. Ing. Giuseppe Mattia – Via G. Galilei 7 – Caltagirone

2



*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;*

- 5) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- 7) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
- 8) Accerti se sulla bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 9) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- 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;*
- 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;*

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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.);*



- 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;*
- 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;*
- 18) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*



## ***OPERAZIONI PERITALI:***

Si iniziavano le operazioni peritali, dopo aver avvisato le parti interessate, il giorno 11/03/2015 alle ore 10:00.

Non presentandosi all'appuntamento l'esecutato si procedeva solamente al rilievo fotografico degli immobili di via Cavour e di via Toselli, angolo via Da Bormida, rinviando le operazioni peritali ad altra data.

Successivamente lo scrivente riusciva a contattare telefonicamente l'esecutato e fissava il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 09/06/2015.

Durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto, unitamente alla presenza del proprio collaboratore autorizzato, procedeva al rilievo degli immobili posti al piano terra ed al primo piano di via Cavour mentre non riusciva a rilevare quelli del secondo piano in quanto l'appartamento risultava in locazione e gli affittuari si trovavano per un breve periodo all'estero.

Lo scrivente, pertanto, proseguiva le operazioni di rilievo del fabbricato e quindi degli immobili siti in via Toselli angolo via Da Bormida e rinviava il proseguo delle operazioni peritali ad altra data.

Successivamente lo scrivente veniva avvisato telefonicamente dall'esecutato della disponibilità dell'appartamento posto al secondo piano di via Cavour e pertanto, in data 04/11/2015, si recava a Scordia per il proseguo e l'ultimazione dei rilievi.



Il verbale di sopralluogo, i rilievi fotografici, le planimetrie degli immobili, le visure catastali aggiornate, gli stralci e le planimetrie catastali, le visure ipotecarie ed il certificato di regolarità urbanistica, sono allegati alla presente relazione. (Vd. Allegati 1-2-3-4-5).

**Relazione generale**



## ***RISPOSTE AI QUESITI***

### **Quesito 1:**

*“Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall’esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”*

### **I beni pignorati**

Con **atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 16/11/2013 – rep. 1055 del Tribunale di Caltagirone, vennero sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1) Immobile sito in Scordia, via Cavour, piano T, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 1, cat. A/4, classe 3, vani 2,5;
- 2) Immobile sito in Scordia, via Cavour, piano 1, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 2,5;
- 3) Immobile sito in Scordia, via Cavour, piano T, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 2,5;
- 4) Immobile sito in Scordia, via Da Bormida, piano T, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 24, particella 181, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 1;
- 5) Immobile sito in Scordia, via Da Bormida, piano 1, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 24, particella 181, sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 6;







a sud-est con proprietà o suoi aventi causa, e a sud-ovest con la via Toselli; censiti in catasto dei Fabbricati al foglio di mappa 24, mappale 181 sub. 1, piano terra, cat. A/4, di un vano catastale, con la R.C.E. 23,76, mappale 181 sub 2, piano terra, cat. A/4, di un vano catastale, con la R.C.E. 23,76 e mappale 181 sub 3, piano primo-secondo, cat. A/3, di sei vani catastali con la R.C.E. 151,84.

### **Identificazione dei beni pignorati**

Nel pignoramento sono perfettamente identificati i beni pignorati per cui, a seguito dei sopralluoghi effettuati e di una più chiara visione globale del compendio pignorato, gli stessi vengono così individuati e identificati nel corpo della presente relazione:

### **Bene A):**

Nella relazione notarile è così descritto:

*“Intero Edificio sito in Scordia in via Cavour nn. 169-171 costituito da tre appartamenti”.*

Dal sopralluogo effettuato si evince la conformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto riportato nel pignoramento e nella certificazione notarile.

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. di Scordia come segue:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 21     | 296        | 1   | T     | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |
| 1  | 21     | 296        | 2   | 1°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |
| 1  | 21     | 296        | 3   | 2°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |

Detto edificio confina a nord-ovest con proprietà o suoi aventi causa, a sud-est con la via Cavour, a nord-est con vico Caniglia ed a sud-ovest con proprietà o suoi aventi causa.



**Bene B):**

Nella relazione notarile è così descritto:

*“Intero Edificio sito in Scordia in via Toselli angolo via Da Bormida nn. 135-137 costituito da tre 3 appartamenti”.*

Dal sopralluogo effettuato si evince la conformità tra quanto rilevato sui luoghi e quanto riportato nel pignoramento e nella certificazione notarile.

L'immobile è iscritto al N.C.E.U. di Scordia come segue:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano  | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|--------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 24     | 181        | 1   | T      | A/4       |        | 1 vano      | 23,76     |
| 1  | 24     | 181        | 2   | T      | A/4       |        | 1 vano      | 23,76     |
| 1  | 24     | 181        | 3   | 1°- 2° | A/4       |        | 6 vani      | 151,84    |

Detto edificio confina nell'insieme a nord-ovest con proprietà Garofalo o suoi aventi causa, a nord-est con la via Da Bormida, a sud-est con proprietà o suoi aventi causa, e a sud-ovest con la via Toselli.



**Quesito 2:**

*“Verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”*

La procedura risale al 2013 mentre la certificazione notarile risale al 24 febbraio 2014. Tutte le certificazioni e le documentazioni presenti agli atti sono recenti ma non aggiornate.

Sono state effettuate visure catastali aggiornate e reperite le relative planimetrie catastali.

E’ stato inoltre necessario effettuare l’accesso presso l’ufficio tecnico comunale di Scordia per verificare la situazione e la regolarità amministrativa ed urbanistica degli immobili.

**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”*

Entrambi gli immobili sono in piena proprietà degli esecutati, in regime di comunione 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 pignoramento ha colpito le quote appartenenti al debitore.





Vi è 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.

**Quesito 7:**

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

**BENE A**

I beni sono regolarmente accatastati.

**BENE B**

I beni sono accatastati ma non sono conformi con lo stato di fatto. In particolare si rileva una diversa distribuzione interna degli ambienti sia del primo che del secondo piano con la chiusura della terrazza posta al secondo piano.

Nel caso si debba procedere alla vendita separata degli appartamenti posti al primo e secondo piano di via Toselli angolo via Da Bormida in Scordia, identificati nel N.C.E.U. di Scordia al Foglio 24 alla particella 181 sub 3, piano primo-secondo, cat. A/3, di sei vani catastali, e quindi alla suddivisione in lotti, si dovrà richiedere l'autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale di Scordia per separare le suddette planimetrie e successivamente procedere, entro 30 giorni dal rilascio della relativa autorizzazione, alla regolarizzazione e presentazione delle nuove planimetrie all'Agenzia del Territorio di Catania.



La scala di accesso all'edificio e la terrazza del terzo piano si dovranno, inoltre, censire come beni comuni non censibili e, pertanto, compariranno sia nella planimetria del primo piano che in quella del secondo piano.

***L'onorario** da corrispondere al tecnico per la presentazione dell'autorizzazione all'UTC di Scordia e delle planimetrie separate degli immobili presso l'Ufficio del Territorio di Catania è pari a € 700,00 (diconsi euro settecento/00) oltre I.V.A al 22% e C.N.P.I.A.*

***Le spese da sostenere per la presentazione e ritiro della pratica presso L'UTC di Scordia e l'Agenzia del Territorio di Catania sono quantificate in € 200,00 (diconsi euro duecento/00).***



**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 effettuate dal sottoscritto si evincono a carico dei debitori eseguiti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

| n. | Descrizione  | A favore                               | Contro                           | Sopra                        | Beni   |
|----|--|--|----------------------------------|------------------------------|--|
| 1  | Pignoramento giudiziario notificato in data 16/11/2013, rep. n. 1055 del Tribunale di Caltagirone, trascritto in Catania in data 13/12/2013 ai nn. 60210/48247 |  | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 2  | Formalità ipotecaria iscritta in data 28/01/1998 ai nn. 2446/245 per un montante ipotecario di £. 125.000.000 (Euro 64.557,11).                                | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | Bene “A” limitato alle unità del primo e del secondo piano |
| 3  | Ipoteca iscritta in data 22/11/2002 ai nn. 44096/6233 per un montante ipotecario di Euro 160.000,00.   | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 4  | Ipoteca legale iscritta in data 03/04/2004 ai nn. 16892/3876 per un montante di Euro 29.181,22   | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |
| 5  | Ipoteca legale iscritta in data 24/01/2005 ai nn. 4868/1178 per un montante di Euro 38.802,14  | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |
| 6  | Ipoteca legale iscritta in data 24/04/2005 ai nn. 27582/9340 per un montante di Euro 20.340,70   | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |





| n. | Descrizione  | A favore             | Contro                              | Sopra                              | Beni  |
|----|--|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------|
| 7  | Ipoteca legale iscritta in data 30/06/2006 ai nn. 44644/12960 per un montante di Euro 28.358,38  | MontePaschi<br>SERIT | Un solo<br>debitore<br>Esecutato    | Quota parte<br>della<br>proprietà. | A – B |
| 8  | Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna, iscritta in data 23/10/2007 ai nn. 70913/19180 per il montante di Euro 35.000,00 |                      | Entrambi i<br>debitori<br>esecutati | Piena<br>proprietà.                | A – B |

**Relazione generale**

Tribunale di Caltagirone – Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 180/2013  
Dott. Ing. Giuseppe Mattia – Via G. Galilei 7 – Caltagirone



### **Quesito 9:**

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

#### **BENE A E B**

La zona nella quale sono edificati gli immobili è classificata come Zona “B1 di Completamento” dal vigente Piano Regolatore Generale.

In tali zone le norme prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza modificazione di destinazione d’uso, la nuova edificazione su lotti liberi ovvero la demolizione e ricostruzione.

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni l’indice di fabbricabilità fondiaria è di 7,00 mc/mq. Tale indice può elevarsi a 9,00 mc/mq per i lotti fino a 120 mq. E’ inoltre consentita l’occupazione massima del 100% della superficie dei lotti e l’altezza massima è fissata in 11,00 metri e non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada. Nei cortili interni l’altezza massima è fissata in 8,00 metri. solo interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuale demolizione e ricostruzione previo nulla osta della Sovrintendenza.

### **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”.*



## **BENE A**

Il bene è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra i cui accessi principali si trovano in via Cavour.

Venne edificato negli anni '50 del secolo scorso e si presenta esternamente in discrete condizioni. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura quasi piana (non accessibile ma ricoperta con lastre eternit) e prospetti intonacati con aggetti e balconi in cemento armato intonacato.

Il prospetto al piano terra prospiciente la via Cavour è rivestito con zoccolatura in marmo e lastre di marmo mentre quello al piano terra lungo il vico Caniglia presenta solamente la zoccolatura in marmo.

I restanti prospetti sono tutti intonacati ma lo stesso risulta oramai vetusto e privo di manutenzione ordinaria.

L'immobile in questione comprende un locale commerciale posto al piano terra con ingresso indipendente sia dalla via Cavour che dal vico Caniglia e due appartamenti posti al primo ed al secondo piano.

Le due unità immobiliari del primo e del secondo piano sono collegate con una scala interna e sono accessibili solamente dalla via Cavour.

L'edificio ricade nel centro del comune di Scordia, e precisamente in via Cavour n. 169-171, traversa della centralissima via Garibaldi.

La zona è ricca di servizi e agevolmente accessibile dalla via Garibaldi, una delle principali arterie che attraversa il centro abitato.

Vi esistono tutte le opere di urbanizzazione.

Nella zona non vi è particolare sviluppo di attività commerciali, nonostante la vicinanza ad un'area con caratteristiche sia commerciali che residenziali, per cui ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di buona qualità.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

L'edificio prospetta con una sola facciata su via Cavour e con una su vico Caniglia; le altre pareti perimetrali sono continue agli edifici limitrofi.



## Descrizione locale piano terra

**Il locale commerciale** è censito al fgl 21 part. 296 sub 1.

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 21     | 296        | 1   | T     | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |

Si trova al piano terra dell'edificio e si può accedere, mediante due aperture, sia dalla via Cavour che dal vico Caniglia.

E' costituito da un vano, della superficie di 17,65 mq, da un disimpegno della superficie di mq. 4,25 e dell'altezza di m. 3.40, da un vano adibito a cucina e da un servizio igienico realizzato nel sottoscala della superficie di mq. 3,05. La superficie netta interna è di mq 33,85 e la superficie lorda risulta di mq 49,50.

Dal locale adibito alla vendita si accede al disimpegno e successivamente al vano adibito a cucina in cui è presente anche un piccolo servizio igienico.

Tutti i vani del locale sono rifiniti internamente con pavimentazione in ceramica monocottura e le pareti intonacate e tinteggiate con idropittura; la porta principale di ingresso al locale posta in via Cavour è in ferro e ha la saracinesca avvolgibile in lamierino zincato mentre la porta esterna posta nel vico Caniglia è in alluminio preverniciato ed è dotata di porta esterna in ferro.

Il servizio igienico è corredato di pilozza, di vaso igienico e di piatto doccia ed è rivestito con piastrelle in maiolica delle dimensioni di cm 20x25 fino all'altezza di 1,25 e 2,00 metri. Le porte interne dei vani sono in legno tamburato mentre è in plastica ed a soffietto quella del bagno. E' dotato di impianti idrico, elettrico sottotraccia con relative luci di emergenza, di climatizzazione (estiva ed invernale) e di allarme.

Il locale si presenta in buono stato. Buone sono le condizioni delle finiture, degli impianti e degli infissi sia esterni che interni.



## Descrizione appartamento al primo piano

L'appartamento al primo piano è censito al fgl 21 part. 296 sub 2.

L'ingresso avviene direttamente dalla via Cavour mediante portone in legno preverniciato.

E' un appartamento al primo piano con accesso dalla scala interna avente pedate ed alzate rivestite in marmo e pareti intonacate e tinteggiate con idropittura.

L'appartamento a sud-ovest confina con la via Cavour, ad est confina col vico Caniglia mentre ad ovest e nord-ovest con altre ditte essendo contigui con altri edifici.

Il bene è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 21     | 296        | 2   | 1°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale.

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

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno-cucina della superficie di mq. 18,70, una camera da letto della superficie di 15,75 mq e di un servizio igienico di mq 2,30, oltre un ballatoio di mq 3,65. La superficie netta è di mq. 36,75 e lorda è di mq 48,25 oltre 3,65 mq di ballatoi.

L'appartamento si presenta in mediocre stato. Mediocri sono le condizioni delle finiture e degli infissi in legno; gli impianti (elettrico ed idrico del bagno) sono inesistenti e lo stesso risulta completamente privo di sanitari e di piastrelle.

In tutto l'appartamento vi è la pavimentazione in monocottura delle dimensioni di 40x40 cm.

Tutti gli ambienti hanno intonaco civile e tinteggiatura con idropittura, in mediocre stato. La cucina è tinteggiata con idropittura ed è piastrellata solo la zona cottura.



Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con le ante interne.

L'impianto elettrico non è a norma e non risulta di recente fattura mentre l'impianto di riscaldamento è assente.

I balconi prospicienti le due vie hanno pavimentazione in scaglie di marmo risalente all'epoca della realizzazione del fabbricato e ringhiere in ferro pieno prive di manutenzione ordinaria.

Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato.

### **Descrizione appartamento al secondo piano**

L'appartamento al secondo piano è censito al fgl 21 part. 296 sub 3.

E' un appartamento al secondo piano con accesso dalla scala interna avente pedate ed alzate rivestite in marmo e pareti intonacate e tinteggiate con idropittura.

L'appartamento a sud-ovest confina con la via Cavour, ad est confina col vico Caniglia mentre ad ovest e nord-ovest con altre ditte essendo contigui con altri edifici.

L'ingresso avviene direttamente dalla via Cavour mediante portone in legno preverniciato.

Il bene è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 21     | 296        | 3   | 2°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale.

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

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno-cucina della superficie di mq. 17,95, una camera da letto della superficie di 15,75 mq, di un ripostiglio di mq. 2,20 e di un servizio igienico di mq 4,05, oltre due ballatoi di mq 5,90 e 1,20. La superficie netta è di mq. 41,15 e lorda è di mq 50,00 oltre 7,10 mq di ballatoi.



L'appartamento si presenta in mediocre stato. Mediocri sono le condizioni delle finiture e degli infissi in legno; l'impianto elettrico è fuori traccia e non a norma mentre l'impianto idrico è funzionante ma non di recente fattura.

In tutto l'appartamento vi è la pavimentazione in scaglie e marmette di granito delle dimensioni di 40x40 cm.

Tutti gli ambienti hanno intonaco civile e risultano tinteggiate con idropittura, in mediocre stato. La cucina è tinteggiata con idropittura ed è piastrellata solo la zona cottura.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con le ante interne.

L'impianto elettrico non è a norma e non risulta di recente fattura mentre l'impianto di riscaldamento è assente.

I balconi prospicienti le due vie hanno pavimentazione in monocottura e ringhiere in ferro pieno prive di manutenzione ordinaria.

Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato.

## **BENE B**

Il bene è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con accesso solo dalla via Toselli.

L'edificio venne edificato negli anni 2001 ma ad oggi non risultano ultimati i lavori ed esternamente si presenta ancora allo stato rustico. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana. Tutti i prospetti dell'edificio non sono intonacati e presentano ancora la tompagnatura a faccia vista mentre gli aggetti e balconi sono in cemento armato a faccia vista. Il primo piano è privo di ringhiere.

L'immobile in questione comprende un garage posto al piano terra con ingresso indipendente dalla Toselli e due appartamenti posti al primo ed al secondo piano.

Le due unità immobiliari del primo e del secondo piano sono collegate con una scala interna e sono accessibili dalla via Toselli. Al momento il portone di ingresso riversa in precarie condizioni statiche, pertanto, l'accesso ai



piani superiori avviene direttamente dal garage attraverso una porta interna che collega quest'ultimo col vano scala.

L'edificio ricade nel centro del comune di Scordia, e precisamente in via Toselli n. 13, traversa della centralissima via Garibaldi.

La zona è ricca di servizi e agevolmente accessibile dalla via Garibaldi, una delle principali arterie che attraversa il centro abitato.

Vi esistono tutte le opere di urbanizzazione.

Nella zona non vi è particolare sviluppo di attività commerciali, nonostante la vicinanza ad un'area con caratteristiche sia commerciali che residenziali, per cui ha vocazione fundamentalmente residenziale, con edificazione di buona qualità.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

L'edificio prospetta con una sola facciata su via Toselli e con una sulla via Da Bormida; le altre pareti perimetrali sono contigue agli edifici limitrofi.

### **Descrizione garage piano terra**

**Il garage** è censito al fgl 24 part. 181 sub 1-2.

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 24     | 181        | 1   | T     | A/4       |        | 1 vano      | 59,39     |
| 2  | 4      | 181        | 2   | T     | A/4       |        | 1 vano      | 59,39     |

Si trova al piano terra dell'edificio ed ha accesso, solamente dall'apertura di via Toselli n. 135.

E' costituito da un unico vano della superficie di 34,80 mq e da un vano della superficie di mq. 4,20 che è stato ricavato nel sottoscala e che è adibito a deposito. L'altezza interna del garage è di m. 3,40.

Dal garage è possibile accedere al vano scala e quindi anche ai soprastanti appartamenti.

Il locale garage non è rifinito. Esso presenta solamente una porta saracinesca con avvolgibile in lamierino zincato dotata di apertura elettrica.





La porta che consente di accedere al vano scala è in legno e vetro ed è del tipo tamburato. L'impianto elettrico è fuori traccia e fatiscente e non risulta a norma così come l'impianto idrico che attraversa fuori traccia il locale garage.

Il locale è allo stato rustico. E' infatti presente solamente un primo strato di intonaco ma è assente lo strato di finitura e/o di tonachina.

Nel complesso sono scarse le condizioni delle finiture, degli impianti e degli infissi sia esterni che interni.

### **Descrizione appartamento al primo piano**

Gli appartamenti del primo e del secondo piano sono censiti al fgl 24 part. 181 sub 3.

L'edificio comprende un'unità immobiliare autonoma per ciascun piano.

L'accesso dal portone di via Toselli n. 137 allo stato attuale non può essere consentito per le precarie condizioni, pertanto, l'accesso ai piani superiori avviene direttamente dal garage (civico 135) attraverso una porta interna che collega quest'ultimo col vano scala.

E' un appartamento al primo piano con accesso dalla scala interna tutta allo stato rustico.

L'appartamento a sud confina con la via Toselli, ad est confina con la via Da Bormida mentre ad ovest e nord con altre ditte essendo contiguo con altri edifici.

L'ingresso avviene direttamente dal garage di via Toselli.

Il bene è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano  | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|--------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 24     | 181        | 3   | 1°- 2° | A/4       |        | 6 vani      | 151,84    |

Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale.

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



L'appartamento è costituito da un ingresso della superficie di mq. 5,12, da una cucina di mq. 13,20, da una cameretta di mq. 5,22, da una camera da letto di mq. 14,55 e da un servizio igienico di mq 4,10, oltre un ballatoio di mq 15,90. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi.

L'appartamento si presenta allo stato rustico e privo di rifiniture e di infissi sia interni che esterni. Gli impianti elettrici ed idrici del bagno e della cucina sono predisposti ma privi di cavi elettrici, di sanitari e di piastrelle.

Il resto dell'appartamento è privo di pavimentazione.

I balconi prospicienti le due vie sono anch'essi allo stato rustico, ossia privi di impermeabilizzazione, di pavimentazione e di ringhiere.

Nel complesso l'appartamento non risulta abitabile.

### **Descrizione appartamento al secondo piano**

L'appartamento al secondo piano è censito al fgl 21 sempre alla part. 296 sub 3.

L'accesso dal portone di via Toselli n. 137 allo stato attuale non può essere consentito per le precarie condizioni, pertanto, l'accesso ai piani superiori avviene direttamente dal garage (civico 135) attraverso una porta interna che collega quest'ultimo col vano scala.

E' un appartamento al secondo piano con accesso dalla scala interna tutta allo stato rustico.

L'appartamento a sud confina con la via Toselli, ad est confina con la via Da Bormida mentre ad ovest e nord con altre ditte essendo contiguo con altri edifici.

L'ingresso avviene direttamente dal garage di via Toselli.

Il bene è così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano  | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|--------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 24     | 181        | 3   | 1°- 2° | A/4       |        | 6 vani      | 151,84    |



Detto bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale.

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

L'appartamento è costituito da un ingresso della superficie di mq. 5,12, da una cucina di mq. 13,20, da una cameretta di mq. 5,22, da una camera da letto di mq. 14,55 e da un servizio igienico di mq. 4,10, oltre un ballatoio di mq. 15,90. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq. 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimenti in maiolica 20x20 cm e sono dotati di lavabo con mobile, vaso, bidet, doccia con box in vetro e scaldacqua da 30 litri.

L'appartamento si presenta in ottimo stato. Ottime sono le condizioni delle finiture e degli infissi interni in alluminio preverniciato; l'impianto elettrico sotto-traccia è a norma ed è dotato di differenziale magneto-termico (salvavita). L'impianto di riscaldamento, non è presente. Sono invece presenti i climatizzatori e/o pompe di calore.

In tutto l'appartamento vi è la pavimentazione in gres porcellanato delle dimensioni di 40x40 cm.

Tutti gli ambienti hanno intonaco civile e risultano tinteggiate con idropittura e spatolato, in ottimo stato. La cucina è tinteggiata con idropittura ed è piastrellata solo la zona cottura.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato con ante alla veneziana.

I balconi prospicienti le due vie hanno pavimentazione in monocottura e ringhiere in ferro pieno in buone condizioni.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato.

### **Descrizione terrazza al terzo piano**

Dalla scala si accede anche alla terrazza del terzo piano che funge da lastrico solare.

Il torrino scala si presenta sia internamente che esternamente allo stato rustico e consente l'accesso alla terrazza mediante una porta in ferro.

#### **Relazione generale**



Le pareti perimetrali della terrazza risultano non intonacate così come è inesistente la pavimentazione. E' solamente presente l'impermeabilizzazione del solaio ed il soprastante massetto. Nel torrino scala vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma è privo di cavi elettrici.

**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.

**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”*

**BENE A**

Il fabbricato di via Cavour venne rilasciato il nulla osta per sopraelevazione in data 06/06/1958.



Successivamente, in data 31/07/1958 venne rilasciato un nulla osta per le modifiche apportate ed infine in data 18/06/1965 un terzo nulla osta riguardante la modifica e la chiusura del terrazzo al 2° piano.

Per l'intero fabbricato, pertanto, esiste l'abitabilità per gli appartamenti e l'agibilità per il piano terra.

### **BENE B**

Il fabbricato venne realizzato come complesso residenziale sulla scorta della Concessione Edilizie n. 4404/1268 del 3 luglio 2001 e successiva variante n. 4987/1703 del 02/10/2007. Da quanto certificato dall'UTC di Scordia agli atti esiste solo un inizio lavori in data 11/09/2001 ma non esiste altra documentazione.

L'intero fabbricato, pertanto, trovandosi ancora allo stato rustico, è privo di abitabilità per gli appartamenti e di agibilità per il piano terra. Agli atti non risulta il certificato di collaudo della struttura.

Le somme da versare per il rilascio dell'abitabilità, comprensive di onorario per la presentazione di un'eventuale variante in corso d'opera, il collaudo della struttura e la redazione di una perizia giurata attestante la conformità dell'edificio con le vigenti normative, sono dunque stimate in maniera forfettaria in un importo non inferiore a € 5.000,00.

In tale importo non incluso l'eventuale onorario da corrispondere al tecnico incaricato per la direzione lavori.

### **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”*

### **BENE A**

Il lotto A1 – Locale al piano terra è attualmente nella proprietà e nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.



Il lotto A2 – Appartamento al primo piano è attualmente nella proprietà e nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.

Il lotto A3 – Appartamento al secondo piano è in possesso ma è occupato da terzi. Nessun tipo di contratto è stipulato tra il locatario ed il locatore.

### **BENE B**

Il lotto B1 – Garage al piano terra è attualmente nella proprietà e nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.

Il lotto B2 – Appartamento al primo piano è attualmente nella proprietà e nel possesso del debitore ed è libero ed inutilizzato.

Il lotto B3 – Appartamento al secondo piano è in possesso ma è occupato dalla figlia 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;*

### **BENE A**

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

I lotti individuati con la lettera **A** sono già divisi e non necessitano di ulteriori frazionamenti.

### **BENE B**

I lotti individuati con la lettera **B** non sono tutti divisi e, pertanto, necessitano di ulteriori frazionamenti.

Esso è divisibile in tre lotti distinti:



**Lotto B1** – Garage al piano terra

**Lotto B2** – Appartamento al primo piano

**Lotto B3** – Appartamento al secondo piano

Il vano scala resta comune solo agli appartamenti al primo e secondo piano.

In caso di vendita separata occorre provvedere alla separazione catastale delle planimetrie previo rilascio di autorizzazione da parte dell'U.T.C. di Scordia e successiva modifica presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

L'immobile è pignorato nella sua interezza ma 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.);*

**BENE A**

**Lotto A1** – Locale commerciale al piano terra sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. Il locale è composto da un vano, della superficie di 17,65 mq, da un disimpegno di mq. 4,25, da un vano cucina e da un servizio igienico della superficie di mq. 3,05. La superficie totale netta interna è di mq 33,85 e la superficie lorda è di mq 49,50, tutto in buono stato di conservazione.

**Lotto A2** – Appartamento al primo piano sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto e di un servizio igienico di mq 2,30. La superficie netta è di mq. 36,75 e lorda è di mq 48,25 oltre 3,65 mq di ballatoi per complessivi 51,90 mq.



Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato e con un mediocre livello di finiture.

**Lotto A3** – Appartamento al secondo piano sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, da una camera da letto, da un ripostiglio e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 41,15 e lorda è di mq 50,00 oltre 7,10 mq di ballatoi per complessivi 57,10 mq.

Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato e con un mediocre livello di finiture.

### **BENE B**

**Lotto B1** – Garage al piano terra sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta di 34,80 mq e lorda di 39,00 mq comprensiva anche del vano realizzato nel sottoscala ed adibito a deposito. L'altezza interna del garage è di m. 3,40.

Il locale garage internamente non è rifinito. Nel complesso sono scarse le condizioni delle finiture, degli impianti e degli infissi sia esterni che interni.

**Lotto B2** – Appartamento al primo piano sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. E' costituito da un ingresso, da una cucina, da una cameretta, da una camera da letto e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi per complessivi 80,22 mq.

L'appartamento si presenta allo stato rustico e privo di rifiniture e di infissi sia interni che esterni.

Nel complesso l'appartamento non risulta abitabile.

**Lotto B3** – Appartamento al secondo piano sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. E' costituito da un ingresso, da una cucina, da una cameretta, da una camera da letto e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi per complessivi 80,22 mq.





Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato e con un buon livello di finiture.

Per tali lotti non esiste certificato di agibilità del piano terra e di abitabilità per i piano primo e secondo.

**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.

**BENE A1 – LOCALE COMMERCIALE**

**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 fabbricato si può così stimare:

Per il piano terra, adibito a locale commerciale, in considerazione del buon livello delle finiture principali (pavimentazioni e controsoffitti), si può stimare un valore unitario in libero mercato di 800,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda di piano.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque:



- Piano terra (locale commerciale + cucina/deposito)

mq 49,50 x 800,00 = € 39.600,00

**Complessivamente € 39.600,00**

#### **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, simile a quello attuale e per il quale l'immobile è vocato, esso si può stimare in 3.000,00 €/anno (250,00 €/mese).

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

|                     |         |                |                 |
|---------------------|---------|----------------|-----------------|
| Reddito lordo annuo |         |                | 3.000,00€       |
| A detrarre          | Imposte | 30% x 3.000,00 | 900,00 €        |
| Spese varie         |         | 10% x 3.000,00 | <u>300,00 €</u> |
| Beneficio fondiario |         |                | 1.800,00 €      |

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $1.800,00/0,036 = € 50.000,00$

#### **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  $(€39.600,00+50.000,00)/2 = € 44.800,00$

che si può **arrotondare a € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 euro)**.

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



## BENE A2 – APPARTAMENTO PRIMO PIANO

### **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 dotata anche di parcheggi all'esterno, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 520,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei ballatoi. E' compresa anche la comproprietà del vano scala.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

|                            |                      |                 |
|----------------------------|----------------------|-----------------|
| - Appartamento piano primo | mq 48,25 x 520,00 =  | € 25.090,00     |
| - Ballatoio                | mq 3,65/2 x 520,00 = | € <u>949,00</u> |
|                            | Totale               | € 26.039,00     |

### **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 dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale, si può stimare in 1.920,00 €/anno (160,00 €/mese).

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



|                     |                               |                 |
|---------------------|-------------------------------|-----------------|
| Reddito lordo annuo |                               | 1.920,00 €      |
| A detrarre          | Imposte 30% $\times$ 1.920,00 | 576,00 €        |
| Spese varie         | 10% $\times$ 1.920,00         | <u>192,00 €</u> |
| Beneficio fondiario |                               | 1.152,00 €      |

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $1.152,00/0,036 = € 32.000,00$  (euro trentaduemila/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  $(€26.039,00+32.000,00)/2 = € 29.019,00$  che si può

**arrotondare a € 30.000,00 (trentamila/00 euro).**

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

### **BENE A3 – APPARTAMENTO SECONDO PIANO**

#### **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 dotata anche di parcheggi all'esterno, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 600,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei ballatoi. E' compresa anche la comproprietà del vano scala.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque:



|                              |                      |                   |
|------------------------------|----------------------|-------------------|
| - Appartamento piano secondo | mq 50,00 x 600,00 =  | € 30.000,00       |
| - Ballatoio                  | mq 7,10/2 x 600,00 = | <u>€ 2.130,00</u> |
|                              | Totale               | € 32.130,00       |

### 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 dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale, si può stimare in 2.100,00 €/anno (175,00 €/mese).

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

|                     |                        |                 |
|---------------------|------------------------|-----------------|
| Reddito lordo annuo |                        | 2.100,00 €      |
| A detrarre          | Imposte 30% x 2.100,00 | 630,00 €        |
| Spese varie         | 10% x 2.100,00         | <u>210,00 €</u> |
| Beneficio fondiario |                        | 1.260,00 €      |

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $1.260,00/0,036 = € 35.000,00$  (euro trentaseimila/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  $(€32.130,00 + 35.000,00)/2 = € 33.565,00$  che si può

**arrotondare a € 33.500,00 (trentatremilacinquecento/00 euro).**

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



## BENE B1 – GARAGE PIANO TERRA

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 delle condizioni di conservazione e dell'assenza di 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:

- Garage                                      mq. 39,00 x 450,00 =                                      € 17.550,00

**Lotto B1** – 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, affitto, 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 (€ 17.550,00+20.000,00)/2 = **€ 18.775,00 (diciottosettecentosettantacinque/00 euro)** che si può arrotondare a **€ 20.000,00 (ventimila/00 euro)**.

Da tale valore vanno detratti i costi e gli oneri per il rilascio della concessione edilizia sopra stimati in maniera forfettaria.

### **BENE B2 – APPARTAMENTO PRIMO PIANO**

#### **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 dotata anche di parcheggi all'esterno, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 300,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei ballatoi. E' compresa anche la comproprietà del vano scala.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

|                            |                       |                   |
|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| - Appartamento piano primo | mq 64,32 x 300,00 =   | € 19.296,00       |
| - Ballatoio                | mq 15,90/2 x 300,00 = | <u>€ 2.385,00</u> |
|                            | Totale                | € 21.681,00       |

#### **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.

Non si procede ad applicare tale metodo in quanto l'immobile è allo stato rustico e non si può ipotizzare un utilizzo di tipo residenziale.



Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo non residenziale ossia come deposito, si può stimare in 840,00 €/anno (70,00 €/mese).

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

|                     |         |                     |                |
|---------------------|---------|---------------------|----------------|
| Reddito lordo annuo |         |                     | 840,00 €       |
| A detrarre          | Imposte | 30% $\times$ 840,00 | 252,00 €       |
| Spese varie         |         | 10% $\times$ 840,00 | <u>84,00 €</u> |
| Beneficio fondiario |         |                     | 504,00 €       |

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $504,00/0,036 = € 14.000,00$  (euro trentaduemila/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  $(€21.681,00+14.000,00)/2 = € 17.840,50$  che si può

**arrotondare a € 20.000,00 (ventimila/00 euro).**

Da tale valore vanno detratti i costi e gli oneri per il rilascio della concessione edilizia sopra stimati in maniera forfettaria

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

#### **BENE B3 – APPARTAMENTO SECONDO PIANO**

#### **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 dotata anche di parcheggi all'esterno, il valore unitario dell'appartamento in libero mercato si può stimare in 760,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei ballatoi. E' compresa anche la comproprietà del vano scala.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

|                            |                       |                    |
|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| - Appartamento piano primo | mq 64,32 x 760,00 =   | € 48.883,20        |
| - Ballatoio                | mq 15,90/2 x 760,00 = | <u>€ 6.042,00</u>  |
|                            | <b>Totale</b>         | <b>€ 54.925,20</b> |

#### **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 dell'immobile in oggetto, ipotizzando un utilizzo di tipo residenziale, simile a quello attuale, si può stimare in 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, affitto, 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% x 3.600,00 | 1.080,00 €      |
| Spese varie         | 10% x 3.600,00         | <u>360,00 €</u> |
| Beneficio fondiario |                        | 2.160,00 €      |

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è  $2.160,00/0,036 = € 60.000,00$  (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  $(€54.925,20+60.000,00)/2 = € 57.462,60$  che si può

**arrotondare a € 60.000,00 (sessantamila/00 euro).**

Da tale valore vanno detratti i costi e gli oneri per il rilascio della concessione edilizia sopra stimati in maniera forfettaria.

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

### **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 "A" è vendibile sia in un unico lotto che in tre lotti distinti. I lotti individuati con la lettera **A** sono già divisi e non necessitano di ulteriori frazionamenti.

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

**Lotto A1** – Locale sito in Scordia in via Cavour n. 169, al piano terra.

**Lotto A2** – Appartamento al primo piano.

**Lotto A3** – Appartamento al secondo piano.

L'intero bene "B" è vendibile sia in un unico lotto che in tre lotti distinti. I lotti individuati con la lettera **B1**, **B2** e **B3** non sono divisi catastalmente e pertanto necessitano di frazionamenti.

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

**Lotto B1** – Garage sito in Scordia in via Toselli n. 19, al piano terra.

**Lotto B2** – Appartamento al primo piano.

**Lotto B3** – Appartamento al secondo piano.



In caso di vendita separata occorre provvedere alla suddivisione catastale delle planimetrie previo rilascio di autorizzazione da parte dell'U.T.C. di Scordia e successiva modifica presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

In tal caso il vano scala resta un bene comune non censibile collegato solo agli appartamenti al primo e secondo piano.

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

**Quesito 18:**

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

Vedasi documentazioni fotografiche e planimetrie allegate.



## **CONCLUSIONI:**

In evasione al mandato conferitomi si è proceduto, previo opportuno sopralluogo nei beni in oggetto, a descrivere e stimare gli stessi beni.

### **Bene A**

1. Fabbricato sito in Scordia, Via Cavour n. 169-171, composto da piano terra, piano primo e piano secondo.

E' così censito al N.C.E.U. nel Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 21     | 296        | 1   | T     | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |
| 2  | 21     | 296        | 2   | 1°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |
| 3  | 21     | 296        | 3   | 2°    | A/4       |        | 2,5 vani    | 59,39     |

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

2. La documentazione in atti era incompleta. E' stato pertanto necessario effettuare ulteriori accertamenti per il suo aggiornamento.
3. Il debitore è proprietario al 100% in regime di comunione dei beni.
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. I beni sono di piena proprietà degli esecutati. Il fabbricato di via Cavour è pervenuto per 9/12 per atto di acquisto del 27.12.1993 in Notar Sciannaca da Scordia, registrato in Catania al n. 375, trascritto in Catania il 30.12.1993 ai nn. 43993/33120, da

ai  
quali ultimi pervenne per le successioni di cui in appresso si dirà, e per i  
3/12 r successione legittima del padre



Vi è la continuità delle trascrizioni nel 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.

| n. | Descrizione  | A favore                               | Contro                           | Sopra                        | Beni   |
|----|--|--|----------------------------------|------------------------------|--|
| 1  | Pignoramento giudiziario notificato in data 16/11/2013, rep. n. 1055 del Tribunale di Caltagirone, trascritto in Catania in data 13/12/2013 ai nn. 60210/48247 |  | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 2  | Formalità ipotecaria iscritta in data 28/01/1998 ai nn. 2446/245 per un montante ipotecario di £. 125.000.000 (Euro 64.557,11).                                | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | Bene "A" limitato alle unità del primo e del secondo piano |
| 3  | Ipoteca iscritta in data 22/11/2002 ai nn. 44096/6233 per un montante ipotecario di Euro 160.000,00.   | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 4  | Ipoteca legale iscritta in data 03/04/2004 ai nn. 16892/3876 per un montante di Euro 29.181,22   | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |
| 5  | Ipoteca legale iscritta in data 24/01/2005 ai nn. 4868/1178 per un montante di Euro 38.802,14  | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |
| 6  | Ipoteca legale iscritta in data 24/04/2005 ai nn. 27582/9340 per un montante di Euro 20.340,70   | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |
| 7  | Ipoteca legale iscritta in data 30/06/2006 ai nn. 44644/12960 per un montante di Euro 28.358,38  | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |

**Relazione generale**



| n. | Descrizione  | A favore | Contro                       | Sopra            | Beni  |
|----|--|----------|------------------------------|------------------|-------|
| 8  | Ipoteca giudiziale a seguito di sentenza di condanna, iscritta in data 23/10/2007 ai nn. 70913/19180 per il montante di Euro 35.000,00 |          | Entrambi i debitori eseguiti | Piena proprietà. | A – B |

9. La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "B1 – di completamento".
10. Vedasi pagg. 19-23.
11. I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.
12. Il bene è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
13. Il bene attualmente è in possesso del debitore. Il locale commerciale al piano terra e l'appartamento al primo piano sono liberi, mentre l'appartamento al secondo piano individuato con la lettera A3 è in possesso del debitore ma occupato da terzi.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza ed è divisibile in natura.
15. La descrizione sintetica dei singoli lotti è la seguente:

**Lotto A1** – Locale commerciale al piano terra sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. Il locale è composto da un vano, della superficie di 17,65 mq, da un disimpegno, da un vano cucina e da un servizio igienico. La superficie netta interna è di mq 33,85 e la superficie lorda di mq 49,50, tutto in buono stato di conservazione.

**Lotto A2** – Appartamento al primo piano sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto e di un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 36,75 e lorda è di mq 48,25 oltre 3,65 mq di ballatoi per complessivi 51,90 mq. Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato e con un mediocre livello di finiture.

**Lotto A3** – Appartamento al secondo piano sito in Scordia in via Cavour n. 157. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno-cucina, da una camera da letto, da un ripostiglio e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 41,15 e lorda è di mq 50,00 oltre 7,10 mq di



ballatoi per complessivi 57,10 mq. Nel complesso l'appartamento si presenta in mediocre stato e con un mediocre livello di finiture.

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

**Lotto A1:** € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

**Lotto A2:** € 30.000,00 (euro trentamila/00)

**Lotto A3:** € 33.500,00 (euro trentatremilacinquecento/00)

17. Il bene è divisibile in natura in tre lotti distinti, previa identificazione e frazionamento delle aree comuni del vano scala, nonché redazione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione.

18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.

### **Bene B**

1. Fabbricato sito in Scordia, Via Toselli angolo via Da Bormida, composto da piano terra, piano primo e piano secondo.

E' così censito al N.C.E.U. nel Comune di Scordia:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Piano  | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita € |
|----|--------|------------|-----|--------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 24     | 181        | 1   | T      | A/4       |        | 1 vano      | 59,39     |
| 2  | 24     | 181        | 2   | T      | A/4       |        | 1 vano      | 59,39     |
| 3  | 24     | 181        | 3   | 1°- 2° | A/4       |        | 6 vani      | 151,84    |

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

2. La documentazione in atti era incompleta. E' stato pertanto necessario effettuare ulteriori accertamenti per il suo aggiornamento.

3. Il debitore è proprietario al 100% in regime di comunione dei beni.

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. I beni sono di piena proprietà degli esecutati. Il fabbricato di via Toselli è pervenuto per atto di acquisto in Notar Paolo di Giorgi allora in Licodia Eubea del 24 Dicembre 1998, registrato in Caltagirone al n. 59,

#### **Relazione generale**



trascritto in Catania 18.01.1999 ai nn. 609/528, da potere

... il quale pervenne per atto del  
Notaio Sebastiano Sciannaca da Scordia in data 7 Febbraio 1995,  
trascritto in Catania in data 11 Febbraio 1995 ai nn. 5099/3799, da potere

... ai quali a loro volta pervenne per  
atto di Notaio Sebastiano Sciannaca del 11 Marzo 1983, trascritto in  
Catania il 14 Marzo 1983 ai nn. 9764/8067.

Vi è la continuità delle trascrizioni nel 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 accatastato ma le planimetrie non corrispondono allo stato di  
fatto.
8. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di  
trasferimento, sono riportate nelle tabelle che seguono.

| n. | Descrizione  | A favore                               | Contro                           | Sopra                        | Beni   |
|----|--|--|----------------------------------|------------------------------|--|
| 1  | Pignoramento giudiziario notificato in data 16/11/2013, rep. n. 1055 del Tribunale di Caltagirone, trascritto in Catania in data 13/12/2013 ai nn. 60210/48247 |  | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 2  | Formalità ipotecaria iscritta in data 28/01/1998 ai nn. 2446/245 per un montante ipotecario di £. 125.000.000 (Euro 64.557,11).                                | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | Bene "A" limitato alle unità del primo e del secondo piano |
| 3  | Ipoteca iscritta in data 22/11/2002 ai nn. 44096/6233 per un montante ipotecario di Euro 160.000,00.   | Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. | Entrambi i debitori<br>Esecutati | Piena proprietà.             | A – B  |
| 4  | Ipoteca legale iscritta in data 03/04/2004 ai nn. 16892/3876 per un montante di Euro 29.181,22   | MontePaschi SERIT                      | Un solo debitore<br>Esecutato    | Quota parte della proprietà. | A – B  |





| n. | Descrizione  | A favore             | Contro                               | Sopra                              | Beni  |
|----|--|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------|
| 5  | Ipoteca legale iscritta in data 24/01/2005 ai nn. 4868/1178 per un montante di Euro 38.802,14  | MontePaschi<br>SERIT | Un solo<br>debitore<br><br>Esecutato | Quota parte<br>della<br>proprietà. | A – B |
| 6  | Ipoteca legale iscritta in data 24/04/2005 ai nn. 27582/9340 per un montante di Euro 20.340,70   | MontePaschi<br>SERIT | Un solo<br>debitore<br><br>Esecutato | Quota parte<br>della<br>proprietà. | A – B |
| 7  | Ipoteca legale iscritta in data 30/06/2006 ai nn. 44644/12960 per un montante di Euro 28.358,38  | MontePaschi<br>SERIT | Un solo<br>debitore<br><br>Esecutato | Quota parte<br>della<br>proprietà. | A – B |
| 8  | Ipoteca giudiziale a seguito di sentenze di condanna, iscritta in data 23/10/2007 ai nn. 70913/19180 per il montante di Euro 35.000,00 |                      | Entrambi i<br>debitori<br>esecutati  | Piena<br>proprietà.                | A – B |

9. La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "B1 – di completamento".
10. Vedasi pagg. 23-28.
11. I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.
12. Il bene è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.
13. Il bene attualmente è in possesso del debitore. Il garage al piano terra e l'appartamento al primo piano sono liberi, mentre l'appartamento al secondo piano individuato con la lettera A3 è in possesso del debitore ma occupato da terzi a titolo gratuito.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza ed è divisibile in natura.
15. La descrizione sintetica dei singoli lotti è la seguente:

**Lotto B1** – Garage al piano terra sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. Il locale è costituito da un unico vano della superficie di 34,80 mq e da un vano nel sottoscala adibito a deposito. Il locale garage internamente non è rifinito. Nel complesso sono scarse le condizioni delle finiture, degli impianti e degli infissi sia esterni che interni.

**Lotto B2** – Appartamento al primo piano sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. E' costituito da un ingresso, da una cucina,



da una cameretta, da una camera da letto e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi per complessivi 80,22mq.

L'appartamento si presenta allo stato rustico e privo di rifiniture e di infissi sia interni che esterni. Nel complesso l'appartamento non risulta abitabile.

**Lotto B3** – Appartamento al secondo piano sito in Scordia in via Toselli n. 157. Edificato intorno al 2001. E' costituito da un ingresso, da una cucina, da una cameretta, da una camera da letto e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi per complessivi 80,22mq.

Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato e con un buon livello di finiture.

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

**Lotto B1:** € 20.000,00 (euro ventimila/00)

**Lotto B2:** € 20.000,00 (euro ventimila/00)

**Lotto B3:** € 60.000,00 (euro sessantamila/00)

17. Il bene è divisibile in natura in tre lotti distinti, previa identificazione e frazionamento delle aree comuni del vano scala, nonché redazione di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione.

18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.

Quanto sopra in fede.

Caltagirone lì 15 Settembre 2016



IL C.T.U.

(dott. ing. Giuseppe Mattia)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Mattia".

