



STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

Progettazione fabbricati urbani e rurali
Progetti di miglioramento fondiario
Perizie - accatastamenti - frazionamenti
Prat. Pozzi - volt. Catastali - successioni

Saverio Aliotta

*Geometra
Perito Agrario*

**MEDIATORE DI
CONTROVERSIE CIVILI
E
COMMERCIALI**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**Esecuzione immobiliare
44/2018 R.G.E.**

**Immobile Uso abitativo PT-S1
Comune di Vizzini**

RELAZIONE DI PERIZIA

Data

IL TECNICO
Per.Agr.Geom. Saverio Aliotta



Via Garibaldi, 72
95042 **GRAMMICHELE** (CT)
Tel / Fax 0933.940927
Cell. 339.4372669

e-mail: geometra.aliotta@tiscali.it



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Per. Agr. Saverio Aliotta, con studio tecnico in Grammichele, iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al N° 2747, all'albo dei Periti Agrari di Catania al N° 90 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone. Incarico dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro** di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva **N°44/2018** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

In data **15/11/2018** lo scrivente CTU ha prestato giuramento presso il Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone e gli sono stati posti dal Giudice dell'Esecuzione 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. e 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 relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 3. Verifichi** l'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. Accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 5. Segnali** tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- 6. Accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 7. 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;
- 8. Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pagina 2



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- 9. 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, accessori e 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;
- 10. Accerti** la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, Piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - 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;
- 11. Accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando , anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12. Verifichi,** inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, sesto comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copie delle stesse;



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- 21. Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 22. Verifichi**, in relazione a ciascun dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

COMUNICAZIONI

- ✚ Lo scrivente non ha inviato comunicazione al debitore esecutato ne al creditore precedente in merito alla data di sopraluogo. Conferito telefonicamente con il Custode Tutelare Avv. Sebastiano Falcone, il quale mi confermava l'impossibilità a reperire il debitore esecutato, perché non residente in Vizzini ma a Catania. Lo stesso Custode Tutelare ha inviato avvisi con R.R.R. al Debitore esecutato ma restituiti al mittente per irreperibilità del destinatario. D'accordo con il Custode Tutelare Avv. Sebastiano Falcone In data 22/03/2019 si è proceduti ad eseguire il sopralluogo nell'abitazione oggetto di esecuzione posta nel Comune di Vizzini.

OPERAZIONI PERITALI

Alla data del 22/03/2019 alle ore 12,00 è stato ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare assieme All'Avv. Falcone Sebastiano Custode Tutelare, ed in presenza altresì del Sig. ██████████ ██████████ stato ispezionato l'immobile, eseguiti rilievi fotografici con note in separato foglio e redatto apposito verbale. Alle ore 13,00 L'avv. Falcone Sebastiano Custode unitamente allo scrivente CTU hanno concluso le operazioni peritali.

Risposta al quesito N° 1 Identificazione del Bene

Trattasi di una unità immobiliare di seguito riportata:

A. UNITA' IN VIZZINI Riportata nel N.C.E.U

- Foglio 80 particella 125 sub 2 (graffata con la 2810 sub 6 e 2811 sub 6) PT-S1 Categ. A/3 cl. 5 vani 7 sup.Catast. mq. 187 R.D. €.289,22 Via Solona N° 52;

L'unità immobiliare su indicata è intestata al Sig Debitore esecutato (omissis) in proprietà per il 1000/1000

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



Pagina 5

RELAZIONE DI STIMA N° 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Risposta al quesito N° 2 "Correttezza dei dati"

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono rispondenti e corretti, il pignoramento ha colpito la quota di 1000/1000 spettante al debitore esecutato, come riportato nel procedimento esecutivo N° 44/2018. Rispettando altresì quanto previsto dall'Art. 567 del c.p.c.

Risposta al quesito N° 3 "Proprietà del Bene"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà del sig. debitore esecutato in piena proprietà

Risposta al quesito N° 4 " Provenienza del bene"

L'unità immobiliare è pervenuta favore del sig. Debitore Esecutato (Omissis), con compravendita del 09/12/2008 Repertorio 27586, rogato presso lo studio Notarile Dott. Mazzullo Francesco in Catania, registrato in Catania il 12/12/2008 N° 30112. Per vendita del Sig. Giarrusso Michele n.a. Vizzini il 05/04/1931 residente a Milano (MI) via Ciriè N. 6.

Con il suddetto atto fu trasferita la particella 125 sub 2 del F° 80 con categoria A/3 cl. 5 vani 7 rendita catastale €. 289,22. Per la suddetta unità immobiliare tra la parte acquirente (esecutato) e la parte venditrice fu stabilito un prezzo di vendita di €. 85.000,00 così come riportato nella compravendita.

Risposta al quesito N° 5 " Impossibilità di procedere"

- **NEGATIVO**

Risposta al quesito N° 6 " Accatastamento"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta accatastata, annotati nel N.C.E.U del Comune di Vizzini:

UNITA' IN VIZZINI Riportata nel N.C.E.U

- Foglio 80 particella 125 sub 2 (graffata 2810 sub 6-2811 sub 6) PT-S1 Categ. A/3 cl. 5 vani 7 sup.Catast. mq. 187 R.D. €.289,22 Via Solone N° 52;
- L' unità predetta è rispondente alla visura unitamente alla piantina planimetrica rapportato allo stato dei luoghi.



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N° 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Risposta al quesito N° 7 “Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli”

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 4/09/2019 non risultano a carico dell'unità immobiliare anteriore alla data di acquisto iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Mentre alla data del 17/01/2018 successivamente l'acquisto risulta per l'unità a PT-S1 Trascrizione per atto esecutivo o Cautelare- verbale di pignoramento immobili- Registro particolare 11267, Registro Generale 14999, Repert. 1427, a favore del Banco BPM S.P.A. Con sede in Milano. CONTRO il debitore esecutato (omissis).

Risulta altresì ipoteca legale sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione in Vizzini e su altro immobile in Catania disposta dalla SERIT SICILIA SPA CATANIA Repertorio N° 191336 – Registro generale 13024- registro particolare n. 4770 del 02/03/2010.

Risposta al quesito N° 8 “destinazione Urbanistica”

Il fabbricato posto in via Solona n° 52 ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Vizzini in zona A3- edifici ricadenti all'interno del centro storico del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n. 308/DRU del 05/11/2013 le cui norme di attuazione sono le seguenti:

Edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico. Si tratta di edifici, che pur ricadenti nel centro storico, sono stati ricostruiti sul luogo di un vecchio fabbricato preesistente o hanno subito alterazioni tali della tipologia originaria ed avere completamente perso i loro caratteri originali, essi pertanto non presentano alcun valore storico e testimoniale. In tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione di norma senza incremento di cubatura è consentita ad eccezione la sopraelevazione di un solo piano fino ad un'altezza massima di 3 piani fuori terra con lo scopo di migliorare la qualità architettonica e dell'ambiente urbano circostante o per favorire lo sviluppo di attività ricettive. Tutti gli interventi su tali fabbricati dovranno essere finalizzati ad un corretto inserimento degli stessi all'interno dei caratteri morfologici originari del centro storico e andrà curato in maniera particolare in maniera particolare la relazione con eventuali fabbricati adiacenti che rivestono caratteri architettonici originali. (**Certificato di destinazione urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Vizzini in data 26/03/2019**).



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Risposta al quesito N° 9 " Descrizione del Bene"

■ Lotto 01

<u>1</u>	<u>Unità immobiliare – PT-S1 – Via Solona N° 52 -95049 VIZZINI</u>
<u>Classificazione</u>	<u>Unità immobiliare monofamiliare</u>
<u>Comune</u>	<u>95049 Vizzini</u>
<u>Indirizzo</u>	<u>Via Solona N° 52</u>
<u>Proprietà</u>	<u>Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)</u>
<u>Utilizzo</u>	<u>In Proprietà</u>
<u>Dati catastali</u>	<u>Fg 80 part. 125 sub 2 (graffata 2810 sub 6-2811 sub 6)</u>
<u>Superf. (mq)</u>	<u>187,</u>

■ Riferimenti Catastali-Bene principale

Comune catastale di Vizzini,

Catasto fabbricati

- Foglio 80 particella 125 sub 2 (graffata 2810 sub 6-2811 sub 6) PT-S1 Categ. A/3 cl. 5 vani 7 sup.Catast. mq. 187 R.D. €.289,22 Via Solone N° 52;

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al **Sig. Giudice** per l'esecuzione immobiliari del Tribunale di Caltagirone il valore di stima.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Tribunale di Caltagirone per l'Esecuzioni Immobiliari incaricava lo scrivente valutatore di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

SOGGETTI

<u>Ruolo</u>	<u>Descrizione</u>
<u>Valutatore</u>	<u>Geom. E perito Agrario Aliotta Saverio Maria nato a Grammichele il 09/04/1955 via Garibaldi N° 72 95042 Grammichele (CT)-Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669</u>
<u>Proprietario</u>	<u>Esecutato (omissis)</u>
<u>Richiedente la</u>	<u>Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari</u>

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Valutazione	Procedimento 44/2018
Creditore	"BANCO BPM spa con sede in Milano"
Procedente	

FASI E OPERAZIONI PERITALI

<u>Data</u>	Nominato valutatore, nell'Udienza del 10/11/2018, accettato l'incarico in data 15/11/2018
<u>22/03/2019</u>	Sopralluogo al bene oggetto di esecuzione
<u>31/08/2019</u>	Ricerca dati immobiliari comparabili

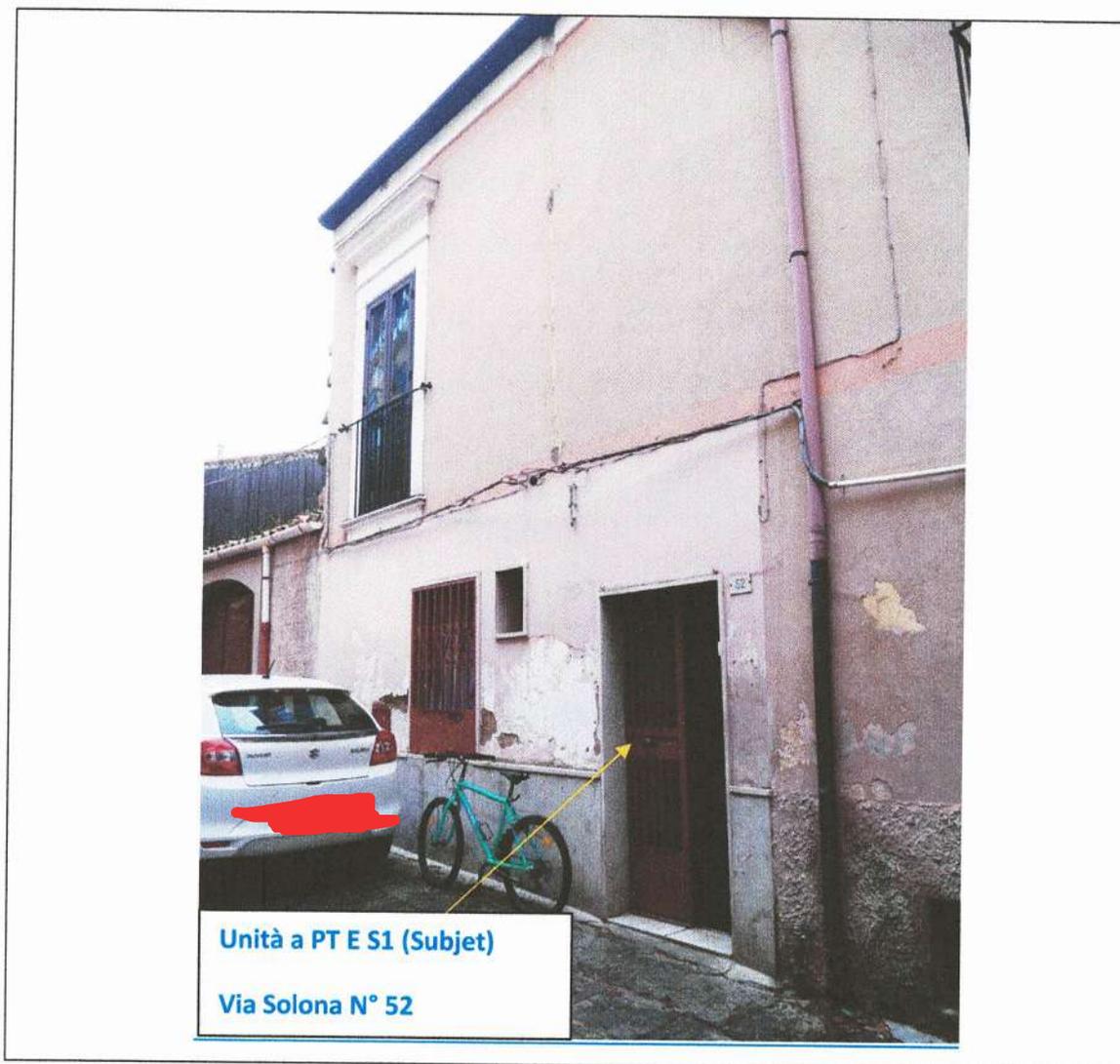
SCHEDA IMMOBILE

■ Denominazione

<u>Codice</u>	Subject
<u>Classificazione</u>	Unità immobiliare monofamiliare
<u>Destinazione</u>	Residenziale
<u>Proprietà</u>	Proprietà esclusiva (esecutato)
<u>Utilizzo</u>	Occupato da soggetti estranei in comodato
<u>Categoria</u>	Usato
<u>Superficie</u>	166.45 mq. Superficie esterna lorda (SE)



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E



■ Descrizione Principale

L'unità immobiliare oggetto di stima è posto a PT e S1 e fa parte di altra unità immobiliari a P1 appartenenti ad altra ditta. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, i tamponamenti esterni sono in muratura, i prospetti sono intonacati al civile (da restaurare) gli infissi esterni sono in metallo Il portoncino d'ingresso dal civico 52 è in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta in via Solona N° 52, a PT e S1.

PIANO TERRA: dal PT si accede direttamente all'interno dell'unità abitativa, tramite disimpegno si accede all'interno di un ampio vano diviso in due con parete ed è stato ricavato un vano letto con infisso a balcone prospiciente su via Dei Galli, e un vano interno destinato a salottino senza aria e luce.

Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Pagina 10

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Dal disimpegno si accede all'interno del locale cucina, con finestra prospiciente su via Solonia, da quest'ultimo mediante altro disimpegno si accede all'interno del locale wc. I vani a PT sono pavimentati con ceramica di vecchia fattura, i muri internamente sono rivestiti con carta da parati di vecchissima fattura con parti annerite e ammuffite, anche le parti murarie presentano un quadro fessurativo molto esteso.

Gli infissi interni sono in legno (da restaurare).

Il locale wc è provvisto di pezzi sanitari di vecchissima fattura, la pavimentazione e i rivestimenti parietali sono in ceramica il locale sotto il profilo igienico sanitario va riqualificato.

Gli impianti elettrici sono con cavi a piattina fuori norma e interamente fuori traccia, gli interruttori e prese si presentano bruciati per avvenuti corto circuiti, i cavi in buona parte si presentano sfoderati e privi di qualsiasi protezione, con pericoli costanti per chi vi abita. Pertanto l'impianto va smantellato e messo a norma di sicurezza.

I locali sono privi di riscaldamento

PIANO SOTTOSTRA 1. Dal PT mediante corpo scala interno si accede all'interno dei locali sottostrada; costituiti da un vano pranzo privo di aria e luce, tramite un corridoio si accede all'interno di un vano con infisso a balcone prospiciente su via Dei Galli, da quest'ultimo si accede all'interno di un vano interno destinato a lettini privo di aria e luce.

La pavimentazione dei vani è in ceramica colorata. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Sotto il corpo scala è stato ricavato un piccolo locale wc.

Gli impianti elettrici sono con cavi a piattina fuori norma e interamente fuori traccia, gli interruttori e prese si presentano bruciati per avvenuti corto circuiti, i cavi in buona parte si presentano sfoderati e privi di qualsiasi protezione, con pericoli costanti per chi vi abita. Pertanto l'impianto va smantellato e messo a norma di sicurezza.

I locali sono privi di riscaldamento.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono necessari interventi manutentivi sotto il profilo igienico sanitario, i muri interni vanno intonacati e tinteggiati al civile, la pavimentazione va smantellata e rifatta, i servi igienici vanno interamente rifatti mediante il rifacimento dell'impianto idropotabile, impianto fognario, sostituzione dei pezzi sanitari, rifacimento della pavimentazione e rivestimenti parietali. Sono necessari restauri agli infissi interni ed esterni. In particolare va rifatto con urgenza l'intero impianto elettrico mediante la collocazione sottotraccia di cavi elettrici a norma, collocazione di prese e interruttori

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

adeguati alla normativa, installazione di corpi illuminati a norma e adeguati agli ambienti. Ridare inoltre una corretta destinazione dei vani per rendere l'unità immobiliare più vivibile.

La piantina planimetrica catastale dell' unità immobiliare oggetto di stima è conforme con lo stato dei luoghi.

Data: 19/03/2019 - n. T327165 - Richiedente: LTTSRM55D09E133F

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania	Dichiarazione protocollo n. 000172583 del 18/04/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vizzini Via Solone civ. 52	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 80 Particella: 125 Subalterno: 2	Compilata da: Scire' Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catania N. 2904

Scheda n. 1 Scala 1:200

*PIANTA PIANO TERRA
H= m. 3,00*

VIA SOLONE

*PIANTA PIANO Sd
H= m. 2,30*

VIA S. GALLI

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2019 - Comune di VIZZINI (MI00) - < Foglio: 80 - Particella: 125 - Subalterno: 2 >
 VIA SOLONE n. 52 piano: T-SI

Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2019 - n. T327165 - Richiedente: LTTSRM55D09E133F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E**SUPERFICIE COMMERCIALE PT-S1 Coperta**

Piano	Destin.	P/cella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/comm
PT-S1	abitazione	125	2			mq.	166,45
Totale superficie Commerciale							166,45
Baltoio						mq.	5,32

SUPERFICIE UTILE

Piano	Destin.	Particella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/Utile
PT	letto	125	2			mq.	38,61
	cucina	125	2			mq.	12,60
	wc	125	2			mq.	3,30
	ingresso	125	2			mq.	4,00
	Disimp.	125	2			mq.	5,34
	Disimp.	125	2			mq.	4,00
S1	Pranzo	125	2			mq.	22,16
	lettino	125	2			mq.	12,00
	locale sgomb	125	2			mq.	22,00
	Disimp.	125	2			mq.	2,51
	wc	125	2			mq.	1,38
Totale	superficie utile					mq.	127,90

GEOGRAFIA■ **Ubicazione**

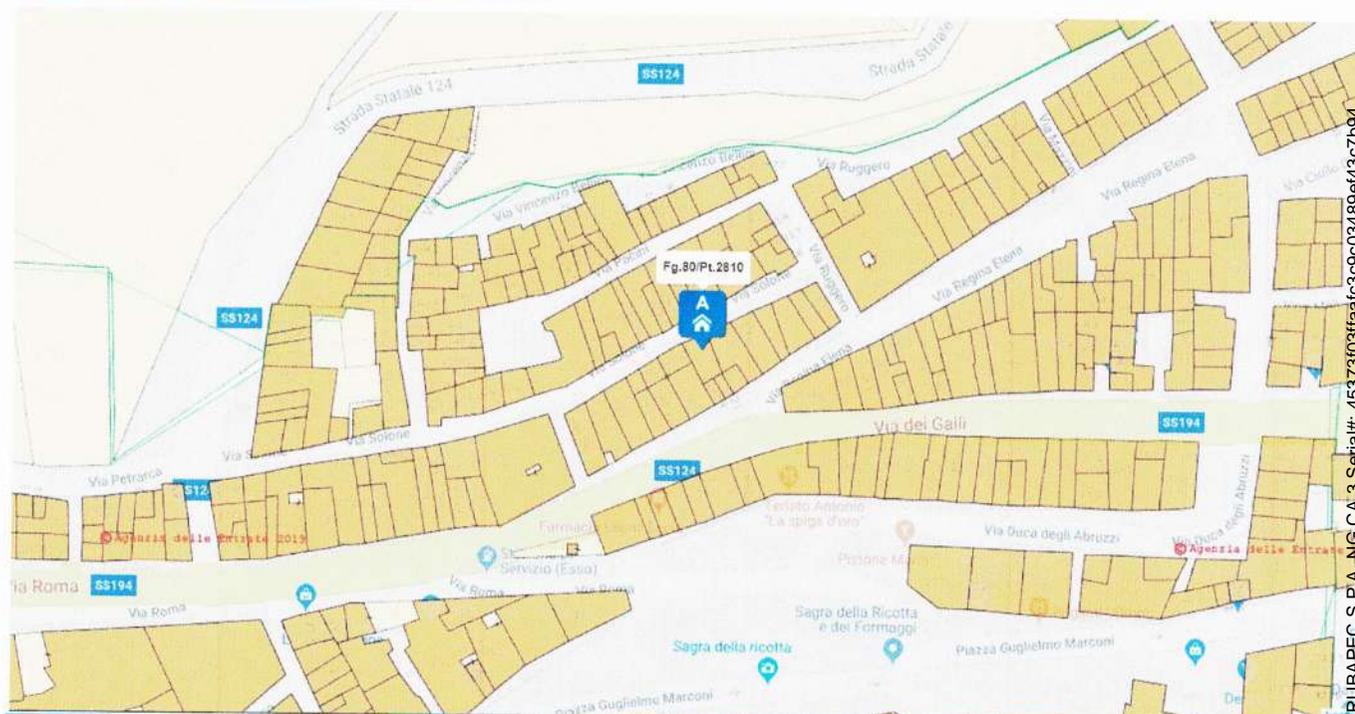
Regione	Sicilia	Provincia	Catania
Zona	Semi periferica (Centro storico)		
Indirizzo	Via Solonia		
Civico	52	C.A.P.	95049
Latitudine		Longitudine	

■ **Mappa di Localizzazione (vista aerea)**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E



Ubicazione (inquadramento della particella)



Confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- **Nord con la via Solone**
- **Est con la particella 2811 sub 3 PT di [REDACTED]**
- **Ovest con la particella 2807 e 2808 di [REDACTED]**
- **Sud con via Regina Elena o via dei Galli**
- **Soprastante alla particella 2811 sub 2**



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

MANUFATTI CON TERMINI

Tutto l'edificio è contiguo su due lati con altri edifici con cui è staticamente unito

PLANIMETRIA

Unità immobiliare a PT-S1 Subject unifamiliare via Solonia N° 52

<u>Tipo di consistenza</u>	Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<u>Metodo di misura</u>	Misure da planimetria catastale		
<u>Piano</u>	Piano Terra sottostrada 1	Scala	1:200
<u>Civico</u>	52	C.A.P.	95049
<u>Proven. Planimetria</u>	Catasto		

Fotografie Esterni

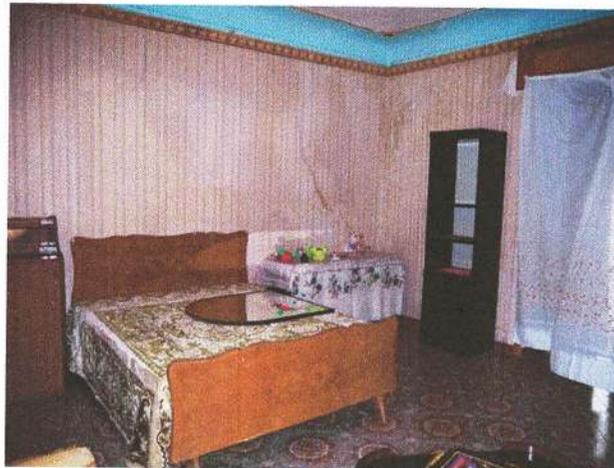


Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Fotografie Locali Interni

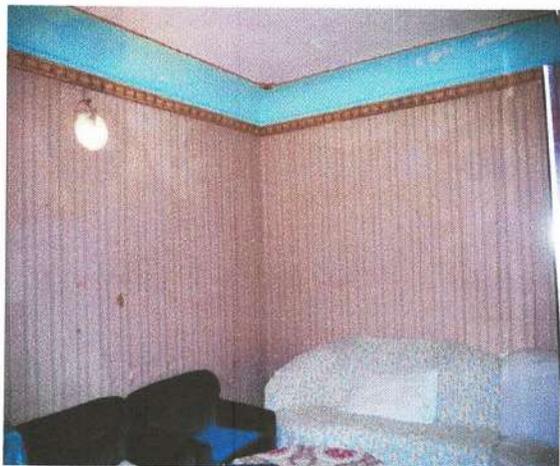
N° 3 Foto Interni Vano a PT



N° 4 Foto interni locale Letto PT



N° 5 Foto locale interno PT



N° 6 Foto Locale Interno PT



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

N° 7 Foto Locale Cucinino a PT



N° 8 Foto Locale cucinino a PT



N° 9 foto locale wc a PT



N° 10 foto locale wc a PT

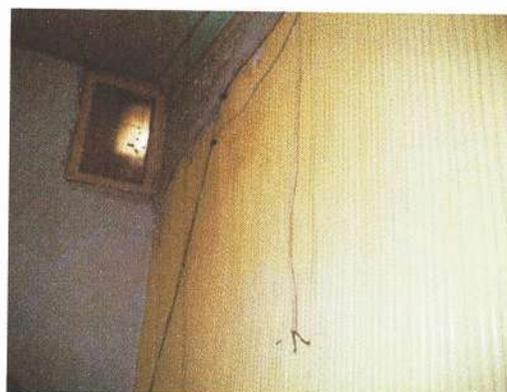


RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Derivazioni bruciate per corto circuiti



impianto elettrico, con cavi elettrici vecchi e non a norma



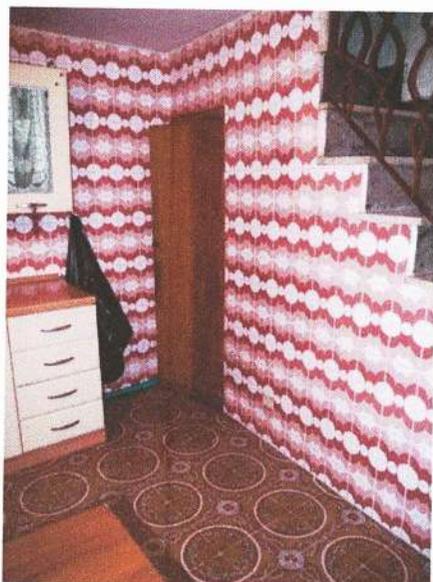
impianto elettrico, con cavi elettrici vecchi e non a norma



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Locali a Piano Sottotrada 1

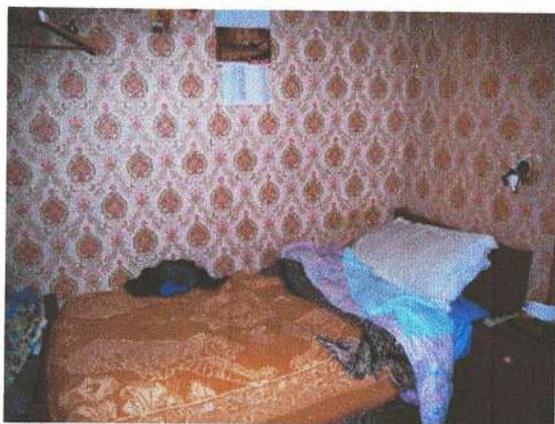
Locale pranzo



Locale sgombero



Locale Lettini



Locale lettini, si evidenzia l'impianto elettrico non a norma con derivazioni soggetti a corti circuiti



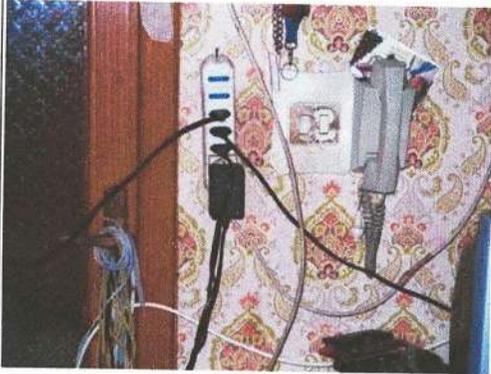
RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E



Locali a Piano Sottostrada 1

Particolari impianto elettrico con cavi volanti, prese e interruttori non a norma

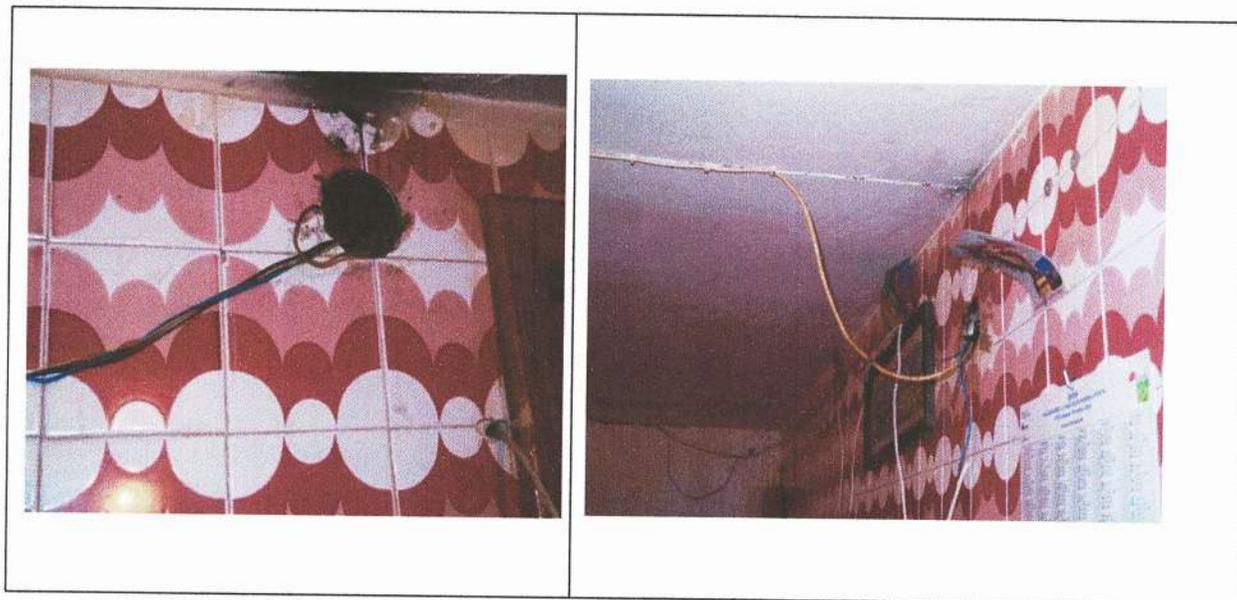
Derivazioni soggetti a corto circuito



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E



Risposta al quesito N° 10 " Conformità attuale del bene"

Lo scrivente ha accertato la conformità del beni esegutati, le trascrizioni e gli atti di pignoramento evidenziano la correttezza dell'indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Risposta al quesito N° 11 " Conformità urbanistica edilizia"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per la tipologia riscontrata e i materiali utilizzati all'epoca della costruzione è da ritenersi esistente in data anteriore al 1967

Risposta al quesito N° 12 " Verifica eventuale domanda in sanatoria"

Per la dichiarazione resa dal venditore in seno all'atto, l'unità immobiliare risulta essere esistente in data anteriore al 1967, pertanto non è soggetta a pratiche di sanatoria o condoni edilizi.

Risposta al quesito N° 13 " Censo"

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è gravato da censo

Risposta al quesito N° 14 " Spese fisse di gestione"

L'unità immobiliare a PT-S1 è gravata di spese variabili (Acqua,luce,gas, telefono) . Spese fisse imposta TARSU (Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani); non è gravata di IMU e TASI in quanto abitazione principale.

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



RELAZIONE DI STIMA N° 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- **CONSISTENZA:** Unità immobiliare a PT: Composto da un ingresso, disimpegno, vano letto con infisso esterno a balcone, salottino, locale cucinino, locale wc. Totale mq.
- Piano S1: Composto da un vano pranzo, corridoio, locale sgombero, vano lettini, vano wc sottoscala. Complessivi mq.
- **IMPIANTI:** i vani sono provvisti di impianto elettrico, idrico, non a norma, fognario escluso impianto termico. ,

Risposta al quesito N° 18 "esistenza di formalità"

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Risposta al quesito N° 19 "Valore dell'immobile"

VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A PT-S1

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni.

Lo scrivente Consulente Tecnico valutatore ha ritenuto procedere alla stima dell'unità immobiliare, che con la scorta delle piantina planimetrica catastale è possibile applicare il procedimento comparabile, nel nostro caso trattasi di una unità a destinazione abitativa.

CONSISTENZA CATASTALE

<u>Comune amministrativo di</u>	<u>Vizzini</u>	<u>Provincia di</u>	<u>Catania</u>
---------------------------------	----------------	---------------------	----------------

■ Unità immobiliare – Comune Catastale di Vizzini 95049

<u>N°</u>	<u>Sez.</u>	<u>Fg</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Rendita</u>	<u>Sup. catastale</u>
<u>1</u>		<u>80</u>	<u>125</u>	<u>2</u>	<u>A/3 abitazione</u>	<u>5</u>	<u>7 vani</u>	<u>€.289,22</u>	<u>Mq. 187,00</u>
			<u>2810</u>	<u>6</u>	<u>di tipo</u>				
			<u>2811</u>	<u>6</u>	<u>economico</u>				

■ Dettagli catasto fabbricati

Dettagli particella Fg 80 part. 125 sub 2 (bene principale) situazione in atti al 13/11/2018



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

■ Consistenza per il PT-S1

<u>Commento</u>	<u>Sup.misurata(m2)</u>	<u>Acronimo</u>	<u>Indice</u>	<u>Sup.Comm. (m2)</u>	<u>Altezza (m)</u>	<u>Vol.Comm.(m3)</u>
Sup. Princip.	166,45	S1	1	166,45	2,65	441,09
Sup. balconi	5,23	SUB	0,3	1,57	-	-
Totale P1	171,68			168,02		441,09

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare PT-S1 classificato in catasto con categoria A/3 di tipo economico, in via Solonia N° 52 Vizzini, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato= (Stima a Market Comparison Approach) MCA.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è il 30/08/2018

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

■ Appartamento per civile abitazione PT-P1-S1 Via Ariosto N° 41 Vizzini

COMPARABILE A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo popolare unifamiliare, disposta a PT-1-S1, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 231,66
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 08/02/2019
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	31/08/2019
Prezzo	€.24.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 08/02/2019-Notaio Maria Avv. Cammarata in Caltagirone Rep. 1314



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- Appartamento per civile abitazione PT-P1-S1-S2 Via Cafici n.32 Vizzini

COMPARABILE B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a PT-P1-S1-S2, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 219,35
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 06/12/2018
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	31/08/2019
Prezzo	€.22.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 06/12/2018-Notaio Giuseppe Dottore in Grammichele Rep. 13619

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Unità immobiliare a PT-S1 di via Solonia N°52 Vizzini

- STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

- Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili a confronto.

Unità di misura: mese;

- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m2;



Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- **Superficie balconi (SUB):** la superficie balcone e una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura m²;
- **Numero di bagni (SER):** la caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato. Unità di misura n;
Il prezzo marginale del numero dei bagni p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i(SER), della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET). Con la seguente formula:
$$p(SER) = \text{Costo} * (1 - \text{vita economica} / \text{vita effettiva}) = \text{Euro} / n$$
- **Il prezzo marginale (IMP):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, sufficiente=2, ottimo=3).
- **Il prezzo marginale dello stato di manutenzione (MNT):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, sufficiente=2, ottimo=3).

TABELLA DEI DATI

Prezzo Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo Totale (PRZ) €	€ 24.000,00	€ 22.000,00	0
Data (DAT) mese	08/02/2019	06/12/2018	19/12/2008
Superficie principale S1 (mq)	231,66	219,35	166,45
Balconi (BAL) (mq)	44,95	31,2	4,27
Numero di bagni (SER) n	1	1	1
Manutenzione (IMP)	1	1	1
Manutenzione (MNT)	1	1	1



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Indici Mercantili

Caratteristica	Indici/rapporti mercantili
Data	-0,02
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Saggio del livello di piano	0,01
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio	€.3.000,00
Vita economica del servizio (anni)	20
Vetustà del servizio (anni)	8
Costo intervento manutenzione da livello 1 a livello 2 (euro)	€.5.000,00

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = \text{PRZ} * i(\text{DAT}) / 12$ da un'indagine di mercato l'indice mercantile $i(\text{DAT}) = -0,02$ (indice mercantile)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

PA(DAT)	24000	-0,02	12	-0,00167	-€ 40,00	€/mese
PB(DAT)	22000	-0,02	12	-0,00167	-€ 36,67	€/mese

Prezzo marginale della caratteristica superficie principale (S1)

$I(S1) = 1,00$ Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

PA(S1)	€ 24.000,00	231,66	1,00	0	231,66	€ 103,60	€/mq
PA(S1)	€ 22.000,00	219,35	1,00	0	219,35	€ 100,30	€/mq

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

$P(S1) = 100,30$ €/mq.



RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Balconi (BAL) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

p(BAL)	€ 100,30	0,3	€ 30,09	€/mq
--------	----------	-----	---------	------

Servizio (SER): il prezzo marginale è posto al costo di ricostruzione deprezzato

p (SER)	3000	1	8	20 €	0,60	€ 1.800,00	€/mq.
---------	------	---	---	------	------	------------	-------

Stato di manutenzione (IMP) il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento

P(IMP) (da 1 a 2) = €.3.000,00

Stato di manutenzione (STM) il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento

P(STM) (da 1 a 2) = €.4.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Unità A	Unità B
P(DAT) (€/mese)	-40,00	-36,67
P(SUP) (€/mq)	103,60	100,30
P(BAL) (€/mq)	30,09	30,09
P(SER) (€/n)	1.800,00	1.800,00
P(IMP) (€uro)	3.000,00	3.000,00
P(STM) (€/n)	4.000,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A		Unità B		Subjet
PRZ (€uro)	€	24.000,00	€	22.000,00	
DAT (€uro)	-€	40,00	-€	36,67	
SUP (€uro)	€	103,60	€	100,30	
BAL (€uro)	€	30,09	€	30,09	
SER (€uro)	€	1.800,00	€	1.800,00	
IMP (€uro)	€	3.000,00	€	3.000,00	
STM (€uro)	€	4.000,00	€	4.000,00	d%
Prezzi corretti (€uro)	€	32.893,69	€	30.893,72	6%
Valore di mercato		€ 32.893,69	€ 30.893,72	Valore	€ 31.893,71

Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

I prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo (**Pma**) e il prezzo minimo (**Pmin**) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. nel caso nostro in esame è pari:

$d\% = (P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min}$ dalla formula si è ottenuto:

€ 32.893,69	€ 30.893,72	€ 1.999,97	100	199997	€ 30.893,72	6%
-------------	-------------	------------	-----	--------	-------------	----

€ Sintesi di stima

Il valore della stima determinata a Market Comparason Approach MCA del Subject (Unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per i quali i prezzi corretti hanno pari probabilità. Tale valore è uguale:

€ 32.893,69	€ 30.893,72	€ 63.787,41	2	€ 31.893,71	<u>(Valore determinato).</u>
-------------	-------------	-------------	---	-------------	------------------------------

Risposta al quesito N° 21 " Documentazione fotografica e catastale "

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici interni ed esterni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' stata inoltre acquisita la piantina planimetrica legata all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito N° 22 " Certificazione energetica "

L'unità immobiliare è destinato ad uso residenziale ed è soggetto all'attestato della prestazione energetica,(APE) ed è stato redatto la prescritta certificazione energetica secondo la normativa vigente in materia, con classifica "F"

RIEPILOGO

La stima determinata all'unità immobiliare è di seguito riepilogata:

Unità immobiliare via Solona N° 52 PT-S1	€ 32.000,00
---	--------------------

CONCLUSIONI

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta,
- Il Valutatore non ha alcun interesse verso il bene oggetto di stima;
- Il Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il Valutatore ha ispezionato l'immobile;



**Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

RELAZIONE DI STIMA N 44/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale di Caltagirone Sezione Esecuzioni Immobiliari, ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria per ispezioni ipotecarie.

Il valore sopraindicato può ritenersi congruo è tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita e considerata la tipologia del bene esecutato, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10/15% del reale valore di mercato. Di conseguenza la valutazione è da ritenersi attendibile.

Il sottoscritto Consulente Valutatore, a conclusione della relazione di perizia che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima per l'immobile esecutato e assolto l'incarico con la massima obiettività.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig.Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Alla relazione sono allegati

- ✚ **Dati anagrafici Debitore esecutato**
- ✚ **Allegato "A"**
- ✚ **Allegato "B"**
- ✚ **Allegato "C"**
- ✚ **Allegato "D"**
- ✚ **Allegato "E"**
- ✚ **Allegato "F)**

Grammichele, li 13/09/2019

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta

