

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

R.G. 103/2016

Esecutato [REDACTED]
Procedente DoBank s.p.a., mandante UNICREDIT s.p.a.

Relazione di stima sull'immobile sito a : Palagonia, fg. 14 – part. 3238.

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 103/2016, ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria del tribunale il 20/12/2017.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima dell'immobile sito a Palagonia, fg. 14 – part. 3238, di proprietà del signor [REDACTED], e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro di tale immobile.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 31.01.2018 dalle ore 10:00.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso l'immobile ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dal proprietario, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Si procede quindi a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la



stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto di:

1) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il bene pignorato è catastato, come si evince dalle visure castali (allegato n. 2), al fg. 14 – part. 3238, ed è di proprietà del signor [REDACTED], coniugi. Esso si trova nel territorio di Palagonia, in via Nazario Sauro n. 108-110 e via G. D'Annunzio n. 30.

La casa è costituita da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Essa confina: a sud-est con immobili di altre ditte catastati alle particelle 2549 e 776, a sud-ovest con via N. Sauro, a nord-ovest con via G. D'Annunzio, a nord-est con immobile di altra ditta catastato alla particella 1789 (mappa catastale – allegato n. 3).

Esiste conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

2) Verificare 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.

Nell'atto di pignoramento è stato individuato il bene (catastato al fg. 14 part. 3238) che corrisponde alla nota di trascrizione nn. 43497/33273 del 29/11/2016.

Con certificazione notarile della dott.sa Daniela Corsaro (allegato n. 4) è stato individuato il bene pignorato, iscritto in catasto del territorio di Palagonia al fg. 14 – part. 3238, di proprietà dei coniugi sig. [REDACTED].

3) Verificare la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in



comproprietà o meno con altri soggetti.

Il bene pignorato, iscritto in catasto al fg. 14 – part. 3238, è di proprietà dei coniugi sig. [REDACTED] (proprietario per ½) e sig.ra [REDACTED] (proprietaria per ½) in regime di comunione di beni.

Questo è quanto si evince dai seguenti documenti:

- atto di compravendita rogato dal notaio Angioletta Musumeci in data 30/03/2006, trascritto il 31/03/2006 ai nn.ri 22281/13092, da potere dei signori [REDACTED].

4) Accertare 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.

L'immobile pignorato ha la seguente continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento:

- atto di compravendita rogato dal notaio Angioletta Musumeci in data 30/03/2006, trascritto il 31/03/2006 ai nn.ri 22281/13092, da potere dei signori [REDACTED];

- atto di donazione (della nuda proprietà alla signora [REDACTED]) redatto dal notaio Gaetano Caruso il 29/11/1994, da potere dei signori [REDACTED], trascritto il 01/12/1994 ai nn. 38727/28440;

- atto di acquisto del terreno, sul quale fu edificato l'immobile, rogato dal notaio S. Musumeci, registrato a Mineo il 23/08/1962 al n. 136 (acquirenti [REDACTED]).

5) Segnalare 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.

Non si segnalano ostacoli all'accertamento di quanto ordinato dal Sig. Giudice.

6) Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.



Il bene pignorato risulta catastato. Il piano seminterrato della casa (cantina) presenta un leggero ampliamento in pianta rispetto alla planimetria catastale; l'ampliamento è dovuto all'abbattimento di una parete dell'intercapedine (originariamente interclusa) situata in corrispondenza del vano scala dei piani superiori (vedasi allegato n. 5). Inoltre, al primo piano è stata realizzata una parete divisoria in una stanza per creare un corridoio. Le spese per introdurre in catasto tali variazioni interne sono pari ad € 50, a cui bisogna aggiungere € 350 per spese tecniche. In totale le spese sono pari ad € 400.

7) Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria, nascente da mutuo, iscritta il 31/03/2006 ai nn. 22882/7181 a favore del Banco di Sicilia società per azioni e contro i signori [REDACTED];
- pignoramento immobiliare del 25/10/2016, Tribunale di Caltagione, trascritto il 29/11/2016 ai nn. 43947/33273, in favore della DoBank s.p.a.-Verona e contro i signori [REDACTED].

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate le formalità pregiudizievoli.

8) Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Il sottoscritto ingegnere ha acquisito presso gli uffici del Comune di Palagonia il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 6), dal quale si evince che l'immobile pignorato ricade nella zona omogenea B – di completamento.

9) Descrivere, 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 ed accessori, millesimi di parti comuni



(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).

L'immobile pignorato si trovano a Palagonia.

La casa si trova in via Nazario Sauro n. 108-110 e via Gabriele D'Annunzio n. 30. Vi sono: un piano seminterrato, un piano terra, primo e secondo. Al piano seminterrato vi è una cantina; al piano terra si ha una cucina, un WC e un ripostiglio; al piano primo si hanno due camere da letto; al secondo piano si una cucina, un bagno ed un terrazzo (planimetrie catastali - allegato n. 7). La superficie interna calpestabile è di 112,42 mq, mentre quella del terrazzo è di 11,25 mq.

10) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indicare, 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.

Il pignoramento ha individuato il bene pignorato iscritto in catasto al fg. 14 – part. 3238.

11) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, 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.

Il fabbricato fu edificato prima del 1 settembre 1967, come si evince dall'atto di compravendita rogato dal notaio Angioletta Musumeci in data 30/03/2006 (allegato n. 4). All'Ufficio tecnico del comune di Palagonia non esiste alcun



progetto e pertanto si può concludere che l'immobile non presenta irregolarità urbanistiche-edilizie.

12) Verificare, 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 n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarire, 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), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Non sono state presentate domande di sanatoria per il bene pignorato.

13) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dagli atti non si rileva alcun censo, livello o uso civico gravante sul bene pignorato. Il diritto sul bene dei debitori è di proprietà.

14) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non sono state rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione e nemmeno spese condominiali.

15) Accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di



registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Gli immobili pignorati sono occupati dai debitori e dalla loro famiglia e non esiste contratto di affitto.

16) Dire, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornire, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

L'immobile è pignorato per intero e la somma della quota di pertinenza dei debitori è pari all'intero del valore di tale immobile.

17) Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, 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.).

L'immobile è costituito da un cantina al piano seminterrato, una cucina e un bagno al piano terra, due camere da letto al piano primo, da una cucina e un bagno al piano secondo, un terrazzo al piano secondo.

I pavimenti delle stanze sono in marmette di marmo e cemento, le pareti dei vani sono intonacate, le pareti ed il pavimento del bagno sono piastrellate, le pareti della cucina sono piastrellate per la parte in corrispondenza dei pensili, le scale hanno le pedate e le alzate in marmo, la cantina ha il pavimento in cemento. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno



tamburato. Nel bagno dell'ultimo piano si hanno tracce di umidità sul soffitto e le pareti a causa di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura. L'impianto elettrico è obsoleto. La facciata non è intonacata ed è con blocchi di tufo a vista.

18) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non esistono particolari o speciali vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati.

19) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima del valore del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, acquisite le dovute informazioni da tecnici locali ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto delle contrattazioni avvenute di recente per beni simili nella stessa area, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta "indiretta analitica" e con quella sintetica. Le stime del valore dell'immobile sono di seguito elencate:

immobile di cui al foglio 14, part. 3238

1° Metodo (analitico indiretto): dall'analisi delle informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari e dall'analisi del mercato si è ottenuto un saggio di capitalizzazione $r = 3,43\%$, reddito lordo annuo € 2.799, reddito netto annuo (41% di spese patronali) $R_n = € 1.651$. Applicando la nota formula $V_m = R_n/r$ si ottiene il valore di stima € 48.134.

2° Metodo (diretto per punti di merito): si assume il valore di 520 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale di -43,00%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 166 mq. Il valore di stima è pari a: $520 * 166 * (100\% - 43,00\%) = € 49.202$.



Se si assume il valore di 414 €/mq (rilevato dal Borsino immobiliare), si ottiene il coefficiente di merito di 60%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 166 mq. Il valore di stima è pari a: $414 \times 166 \times 60\% = \text{€ } 41.234$.

Il probabile valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori ricavati:

$V = (48.134 + 49.202 + 41.234) / 3 = \text{€ } 46.190$. A questa cifra vanno detratte le spese per variazione catastale per una somma di € 400, ottenendo il valore di € 45.790. Questa cifra si arrotonda ad € 46.000.

20) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in 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.

Trattandosi di una casa unifamiliare si può procedere alla vendita in un solo lotto:

lotto n. 1: casa (foglio 1, part. 3238) sita in via Nazario Sauro n. 108-110 e via G. D'Annunzio n. 30 : **probabile prezzo di vendita € 46.000.**

21) Allegare idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

Alla presente relazione si allegano documentazione fotografica (allegato 8) e planimetrie catastali (allegati n. 7).

22) Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvedere all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

L'immobile pignorato è soggetto alla certificazione energetica, pertanto il sottoscritto ingegnere ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE). Tale attestato viene allegato alla relazione (allegati n. 9).

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 05.03.2018

L'esperto stimatore
Dott. ing. Aldo Cultraro



Iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catania al n. 2352

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

visura catastale – allegato n. 2

estratto di mappa – allegato n. 3

relazione notarile – allegato n. 4

piante stato di fatto – allegato n. 5

certificazione di destinazione urbanistica – allegato n. 6

planimetrie catastali – allegato n. 7

foto – allegato n. 8

APE – allegato n. 9

