

*Tribunale di Caltagirone*  
*Sezione Esecuzioni*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

*Proc. Esecutiva immobiliare n.76/2017 R.G.E.*

**Esecuzione promossa da:**

“~~\_\_\_\_\_~~”

**contro**

“~~\_\_\_\_\_~~”

***Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro***

*C.T.U.*  
*Dott. Arch. Capezzi Giangrazia*



## **INDICE**

---

1.	<i>OGGETTO</i>	3
2.	<i>LA NOMINA E IL MANDATO</i>	3
3.	<i>PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	4
	<i>3.1 LE OPERAZIONI PERITALI</i>	4
4.	<i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	6



**1. OGGETTO**

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 76/2017 R.G.E., promossa da "~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~", nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~11/11/1980~~ e residente in ~~XXXXXXXXXX~~ (CT) alla via ~~XXXXXXXXXX~~ n° 129/D, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, rappresentato e difeso dall'avv. Salvatore Filippini, C.F. FLP SVT 47 D15 C351V, del Foro di Catania con studio in Via Milano n° 6.

**CONTRO:**

1. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (CT) il ~~XXXXXXXXXX~~ C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~, ivi residente in ~~XXXXXXXXXX~~

**2. LA NOMINA E IL MANDATO**

Con comunicazione pec del 08/02/2021 (VEDASI ALLEGATO 1) il Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.76/2019.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima.



### 3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 3.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura R.G.E. 76/2017**
- **Decreto ingiuntivo:** n° 3912/2017 del 27/06/2017 RG n. 7977/2017, Repert. N. 5564/2017 del 27/06/2017
- **Atto di precetto:** notificato il 25/02//2017
- **Atto di Pignoramento:** notificato in data 24/05/2017
- **Nota di trascrizione:**  
Registro Generale: 26490  
Registro Particolare:20074  
Presentazione n° 25 del 17/07/2017
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**  
del 02/08/2017

La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetria dell' immobile pignorato (VEDASI ALLEGATI 2 a 6 ) come di seguito identificati:

1. Unità immobiliare sita in Vizzini , Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 1001 (ex 308) sub. 4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56
2. Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 999 (181ex), sub. 3, categoria C/6, classe 2, rendita € 16,47

**I dati catastali degli immobili pignorati non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento poichè è stata fatta una bonifica identificativo catastale per allineamento mappe che hanno soppresso le particelle 308 sub.4 ( oggi part. 1001 sub. 4) e 181 sub.3 (oggi 999 sub.3), ma ne consentono la esatta identificazione agli atti il 14.10.2016.**



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

Successivamente la scrivente ha proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando il sopralluogo per il giorno 12 maggio 2021, alle ore 16:30

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era ~~XXXXXXXXXX~~ identificata con C.I. ~~XXXXXXXXXX~~ ed il ~~XXXXXXXXXX~~ coniuge ~~XXXXXXXXXX~~ ed il mio collaboratore Geom Di Natale Salvatore.

Dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, ~~XXXXXXXXXX~~ dichiara che l'immobile oggetto di pignoramento è la prima casa ove la stessa risiede e chiede al C.T.U. di posticipare le operazioni in data successiva al 30 giugno 2021( ALLEGATI 7) .

La scrivente successivamente, previa comunicazione alle parti, ha fissato un secondo sopralluogo per il giorno 20 ottobre c.a. alle ore 10:00.

Con comunicazione pec da parte dell'avv. Ascanio Stefano ~~XXXXXXXXXX~~ ha fatto pervenire certificazione medica ~~XXXXXXXXXX~~, attestante la non possibilità di procedere alle dette operazioni ( ALLEGATI 8-9) .

La scrivente ha fissato le operazioni per il 17 novembre alle ore 10:00.

Sui luoghi erano presenti ~~XXXXXXXXXX~~

Con la presenza continua di ~~XXXXXXXXXX~~ si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici ( ALLEGATI 10).

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

Nella redazione dell'elaborato si è riscontrata la difficoltà di individuare, e di visionare la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vizzini per la costruzione del complesso immobiliare che non è citata nell'atto di acquisto della debitrice limitandosi il notaio rogante ad indicare solo la data di rilascio della licenza edilizia ( 23.12.1971) e la data di rilascio dell'abitabilità ( 12.05.1982).

Detti dati come noto sono di edittale importanza per poter permettere l'emissione del decreto di trasferimento.





<https://www.google.it/maps/@37.1642771,14.7597656,135m/data=!3m1!1e3>

Infine queste sono le coordinate geografiche dell'immobile sicché chiunque vi abbia interesse possa facilmente ed immediatamente individuarlo ovvero raggiungerlo:

**COORDINATE: 37°09'51.4"N 14°45'35.4"E**

*2) ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, 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.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.*

I beni, oggetto della presente, sono ricadenti nel Comune di Vizzini, in Via Sergente Luigi Cosentino n° 12 (variazione della toponomastica di Via Matteo Agosta n° 25).

fanno parte di un complesso edilizio di alloggi popolari, ubicati in un lotto intercluso, accessibile solo da via Sergente Luigi Cosentino; il lotto è delimitato da un muro di cinta di circa cm 100 cm con sovrastante ringhiera.

L'immobile di proprietà del ~~XXXXXXXXXX~~ è distinto in catasto al **Foglio 80 particella 1001 (ex 308) sub.4**, fa parte del primo corpo di fabbricato ( palazzina A, piano primo, interno 4); trattasi di un edificio costituito da tre livelli fuori terra; a lato nord è presente un altro fabbricato dalle stesse caratteristiche ed il lato ovest è presente la schiera di garage.

Sono presenti beni comuni non censibili a tutti gli immobili l'area di sosta.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile di color giallo, con marcapiani e frontalini degli elementi aggettanti di color rosa salmone.

L'edificio esternamente si trova in buono stato di conservazione;

Dal civico n°12 (palazzina A), con portoncino in legno, si accede nell'atrio del condominio, pavimentato con mattonelle di piccole dimensioni in ceramica marroni, così come tutti i pianerottoli, mentre tutte le rampe ( alzata e pedata) con marmo bianco di Carrara.



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

Dal punto di vista strutturale è stato realizzato in struttura mista.

Oggi l'appartamento risulta così suddiviso:

- Ingresso mq. 4,55
- Salone mq. 19,04
- Cucina mq.15,33
- Corridoio mq. 5,85
- Nicchia mq. 0,80
- Letto mq. 16,86
- Letto mq. 14,00
- Ripostiglio mq. 2,30
- Letto mq.12,06
- Balcone (cucina) mq. 3,60
- Veranda mq.7,80
- Balcone (letto) mq. 7,60

L'appartamento ha due affacci sul cortile interno, ed ha un altezza utile di cm 295.

Gli infissi presenti sono in alluminio semplici, porte interne in legno tamburato con finitura wengè di nuova collocazione, i pavimenti in mattoni in ceramica.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, le pareti sono rivestite con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile fino ai 2,00 m. di altezza.

La finitura delle pareti sono ad intonaco fino con finitura superficiale con idropittura di color accesi.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un adeguata aerazione ed illuminazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gpl , nel corridoio è ubicata una stufa a pellet.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

**TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 90,80 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 19,00 MQ**

**TOTALE SUPERFICIE LORDA : 112,75 MQ**

**Durante il sopralluogo è stato appurato che vi è difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.** ( ALLEGATO 11 )

~~Il sottoscritto~~ ha dichiarato che le modifiche non sono state comunicate all'U.T.C.

Le modifiche consistono nella demolizione del tramezzo che divideva cucina/ lavanderia e la realizzazione della veranda.



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

L'immobile distinto in catasto al **foglio 80 particella 999 8 (ex181) sub. 3**, con destinazione d'uso C/6 (garage), è ubicato a lato ovest della palazzina (A) a piano terra, ha una forma rettangolare dalle dimensioni di 4,45m x 2,60m con un'altezza interna di cm.265, con porta di accesso in metallo, internamente il pavimento è stato realizzato con scaglietta di marmo, le pareti ricoperte di intonaco a due stati.

### *Spese condominiali*

Dalle informazioni ricevute ~~██████████~~, non risulta costituito il condominio,

Le spese ordinarie vengono ripartite in parti uguali tra i vari condomini (spese: luce condominiale e pulizie scala e spazi comuni) che si aggira intorno ai € 100,00 annuo.

***3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.***

La scrivente ha avuto difficoltà a reperire tale informazioni, dalla tipologia dei materiali utilizzati, l'edificio è stato realizzato dopo il 2 settembre 1967.

***4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano***



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

*state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.*

I fabbricati in testa a [REDACTED], distinti in catasto al:

- Foglio 70, particella 1001 (ex308) sub. 4
- Foglio 70, particella 999 ( ex181), sub. 3

[REDACTED] ha acquistato gli immobili de quo giusto atto pubblico per notaio Sergio Pafumi del 11.09.2009 contraddistinto dal n. 126141 di repertorio e n. 21721 di raccolta da potere di

- [REDACTED] nato a Vizzini il 01.01.1927.

A sua volta il sig. [REDACTED] ebbe ad acquistare la proprietà del bene giusta atto di acquisto del 17.06.2009 rogato dal Notaio Sergio Pafumi e registrato al n. 227, ove si menziona che l'assegnazione è intervenuta il 22.05.1976.

Dalle ricerche eseguite, ed indicate nell'atto di acquisto della debitrice ( l'immobile è pervenuto al dante causa per atto in data 17 giugno 2009 reg.to al n. 227 da potere dell'I.A.C.P. di Catania, avente causa dal Demanio dello Stato e giusta possesso quale assegnatario avvenuto in data 22 maggio 1976) non è stato possibile reperire presso l'archivio comunale titoli abitativi e/o registri da poter risalire agli estremi di concessioni. ( ALLEGATO N°12 ) di cui, però, è espressamente indicata la data nell'atto di acquisto.

Per come si evince dall'atto di acquisto l'intero complesso è stato costruito a seguito di licenza edilizia del 23.12.1971 per la quale è stato successivamente rilasciato in data 12.05.1982 certificato di abitabilità. ( ALLEGATO N° 13 )

Le difformità riscontrate nell'immobile non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non alterano la sagoma dell'edificio.

Le diverse distribuzioni interne sono sanabile ai sensi dell'ex art.13 della L. 37/85 e succ. mod. con la sanzione pecuniaria di **€ 516,00**.

La realizzazione della veranda chiusa, sanabile ai sensi dell'art.20 L.R.4/2003 con il versamento degli oneri di € 50,00 al mq per una somma di **€ 390,00**.

**Inoltre** è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per le pratiche di sanatoria e aggiornamento catastale.

**Per dette attività** è necessario sostenere un costo presuntivo di circa **€ 800,00 / €1.000,00**

**Per una spesa totale di € 1.706,00/ € 1.906,00**, (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).



**5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Secondo il P.R.G. del Comune di Vizzini approvato con D.D.G. n° 308/ D/Ru del 05/11/2013, il bene oggetto di pignoramento, ricade in zona :

- “Bs” – Aree urbane sature
- ( ALLEGATO N° 14 )

**6) ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l’acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - 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.**

Gli immobili risultano accatastato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini:

1. Unità immobiliare sita in Vizzini , Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56
2. Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, categoria C/6, classe 2, rendita € 16,47



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

E' variata la toponomastica ed il numero civico, da via Matteo Agosta n° 25 a Via Luigi Sergente Cosentino n°12 e identificativo delle particelle ( soppressione e nuova costituzione) ma **ne consentono univocamente l'identificazione.**

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento ~~\_\_\_\_\_~~ all'atto della notifica del pignoramento aveva la piena proprietà dei seguenti immobili:

1. Unità immobiliare sita in Vizzini , Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56
2. Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al competente catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, categoria C/6, classe 2, rendita € 16,47

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

~~\_\_\_\_\_~~

Dalla certificazione notarile presente agli atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare ai nn. 26490/ 20074, presentazione n° 25 del 17/07/2017, contro ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ (CT) il ~~\_\_\_\_\_~~ e residente in Via Sergente L. Consentino n° 12, emergono i seguenti passaggi di proprietà dei suddetti beni :

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo al primo piano, della consistenza di vani catastali 6,5 distinto al catasto dei fabbricati di Vizzini al Foglio di mappa 70, particella 1001 ( già particella 308) sub.4 categoria A/3, classe 5, vani 6,5, superficie tot. Mq.122 con rendita catastale di euro 268,56



2. Piena proprietà del locale garage a piano terra, della consistenza di mq.11 e superficie di mq.14, distinta al catasto dei fabbricati di Vizzini al Foglio di mappa 70, particella 999 ( già particella 181) sub. 3, categoria C/6, classe 2 cons. 11, sup. cat. Tot. 14 con la rendita catastale di euro 16,48

Pervenuti per acquisto fattone con atto in Notar Sergio Pafumi di Caltagirone in data 11 settembre 2009, rep- 126141/21721, trascritto a Catania il 24 settembre 2009 ai nn.51590/32614, da potere di ~~Podestà Giuseppe di Vizzini il 17/12/2002~~, al quale pervennero per acquisto fattone con atto in Notar Sergio Pafumi di Caltagirone in data 17 giugno 2009, rep.125921/21569, trascritto a Catania il 29 giugno ai nn.38741/23861 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania, codice fiscale 00134840875, al quale pervennero giusto atto di cessione gratuita del 17 dicembre 2002 rogato dal dr. Schilirò Rubino Santo, rep. N.569, trascritto a Catania il 28 febbraio 2003 ai nn.8384/6340, da potere dell'Agenzia del demanio di Roma, codice fiscale 80010520874, cui pervennero per giusti titoli anteriori al ventennio.

I predetti immobili alla data del 17 luglio 2017, data della trascrizione del pignoramento immobiliare, risultavano gravati dalle seguenti formalità:

**Foglio 70 Particella 308 ( oggi 1001) Subalterno 4**

1. TRASCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 8384

Pubblico ufficiale SCHLIRO' RUBINO SANTO Repertorio 569 del 17/12/2002

ATTO AMMINISTRATIVO - CESSIONE GRATUITA ALL'IACP DI CATANIA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 14966 del 29/03/2013
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 23861 Registro Generale 38741  
Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 125921/21569 del 17/06/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 24/09/2009 - Registro Particolare 32614 Registro Generale 51590  
Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 126141/21721 del 11/09/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1455 Registro Generale 20291  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142/2013 del 24/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



5. ISCRIZIONE del 29/05/2013 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 29399  
Pubblico ufficiale GALEARDI GAETANO Repertorio 10418/4771 del 24/05/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

6. ISCRIZIONE del 30/10/2014 - Registro Particolare 4021 Registro Generale 40221  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1500/2014 del 28/01/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 17/07/2017 - Registro Particolare 20074 Registro Generale 26490  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 525/2017 del 24/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Foglio 70 Particella 181 ( oggi 999) Subalterno 3:**

1. TRASCRIZIONE del 28/02/2003 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 8384  
Pubblico ufficiale SCHLIRO' RUBINO SANTO Repertorio 569 del 17/12/2002  
ATTO AMMINISTRATIVO - CESSIONE GRATUITA ALL'IACP DI CATANIA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 14966 del 29/03/2013

2. TRASCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 23861 Registro Generale 38741  
Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 125921/21569 del 17/06/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 24/09/2009 - Registro Particolare 32614 Registro Generale 51590  
Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 126141/21721 del 11/09/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1455 Registro Generale 20291  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142/2013 del 24/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 30/10/2014 - Registro Particolare 4021 Registro Generale 40221  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1500/2014 del 28/01/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



6. TRASCRIZIONE del 17/07/2017 - Registro Particolare 20074 Registro Generale 26490  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 525/2017 del 24/05/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 (ALLEGATI 15-16)

***9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).***

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato è stata considerata l'unità immobiliare nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all’immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui il bene è ubicato, in prossimità di Via Matteo Agosta, arteria principale del Comune di Vizzini, gode della presenza di vari servizi e attività commerciali attività artigianali, minimarket, bar, scuola.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Vizzini, oltre alla della Banca dati delle quotazioni immobiliari e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici. Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) in funzione delle caratteristiche suddette.

Prezzo di mercato **€ 360,00/mq. (min) €650,00/ mq.( max)**. Prezzo medio €505 ,00mq

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO 16):

**€300,00 + € 410,00/2= €355,00/mq**

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

**Prezzo medio: 505,00 €/mq + 355,00€/mq/2 = €430,00 /mq.**

Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.



**Coefficienti di merito****COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINISTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,76186656</b>
-----------------------------	--	-------------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} *$$

**TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,76186656**

Prezzo medio: € €430,00 /mq.€/mq

$$V_x = \underline{\underline{\text{€}430,00 /mq \times 0,76186656 = \text{€}327,60 \text{mq}}}$$

- Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	112,75	€ 327,60	<b>€ 36.937,195</b>
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	19	€ 98,28	<b>€ 1.867,32</b>

**€ 38.804,515**

TOTALE

Arrotondamento

**€ 38.804,51**



*La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.*

- Valore Immobile appartamento : € 38.804,51
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 1.906,00
- Valore € 36.898,51

**- Foglio di mappa 70, particella 999 ( già particella 181) sub. 3:**

Prezzo medio di mercato € 460,00/mq.

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO 17):

**€360,00 + € 540,00/2= €450,00/mq**

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

***Prezzo medio: 460,00 €/mq + 450,00€/mq/2 = €455,00 /mq.***

**14 mq x €455,00 /mq.= 6.370,00**

- Valore box auto : € 6.370,00

*10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La natura del bene pignorato consente la formazione di due lotti per la vendita; trattasi infatti di due unità immobiliari distinte ed autonome suscettibili di autonomo uso e con adeguata individuale appetibilità (salva diversa statuizione del giudice):

***Lotto n° 1:***

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56, con un valore di € 36.898,51

***Lotto n 2:***

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, categoria C/6, classe 2, rendita € 16,47, con un valore di € 6.370,00



Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.

**11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 distinto in catasto al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 , risulta occupata dall'esecutata
- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 distinto al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, viene utilizzato della esecutata

**12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

**CONCLUSIONI:**

La stima ha determinato il valore delle l'unità immobiliari site a Vizzini in Via Sergente Luigi Cosentino n° 12 e distinti in catasto:

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 distinto in catasto al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 , immobile destinato a civile abitazione



*Tribunale di Caltagirone, G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, Proc. 76/2017 R.G.E.*

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 distinto al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, viene utilizzato della esecutata, immobile destinato a box auto

***un valore venale attuale complessivo di € 43.268,51 (diconsi quarantatremiladuecentosessantotto/51)***

## **FORMAZIONE LOTTI E DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI**

### ***Lotto n° 1:***

- Unità immobiliare sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25, piano primo pal. A int. 4 riportata al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 308 (ex 1001) sub. 4 cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56, valore di **€ 36.898,51**

### ***Lotto n 2:***

- Unità immobiliare (garage) sita in Vizzini, Via Matteo Agosta n° 25 riportata al catasto fabbricati al Foglio 70, particella 181 ( ex 999), sub. 3, categoria C/6, classe 2, rendita € 16,47, valore di **€ 6.370,00**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 17/12/2021

Il CTU  
Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*

