

**STUDIO TECNICO**  
**CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA**

*Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE*

**AGRONOMO**

*Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482*

**Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365**

**Cell. 338-3516026**

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail certificata: [g.incarbone@epap.conafpec.it](mailto:g.incarbone@epap.conafpec.it)

**95041 CALTAGIRONE**

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 133/2017 R.G.E.

Promossa da

Unicredit

*Contro*

**[REDACTED]**

**GIUDICE:** Dott.ssa Patrizia Cavallaro

**UDIENZA:** 26/10/2018





Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

Al detto sopralluogo non si è presentato nessuno, pertanto, è stato fissato un ulteriore sopralluogo per il 14/05/2018. Sul luogo si è presentato l'esecutato che ha accompagnato, lo scrivente, sul sito ove insiste il fabbricato da descrivere e valutare. L'immobile è stato ripreso con le foto che vengono allegate alla relazione.

Lo stesso giorno è stato redatto il verbale del citato sopralluogo che è stato letto approvato e sottoscritto.



## **OGGETTO DEL MANDATO**

Con la citata Ordinanza del 10/03/2018, allo scrivente nominato il Sig. Giudice del Tribunale dell'Esecuzione ha conferito incarico di procedere alla descrizione e stima del bene riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura N. 104/2017.

Il prestato giuramento del 13/04/2018 conferma l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la completezza della documentazione;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori indicandone il regime patrimoniale;
- Accerti la attuale proprietà e l'esatta provenienza del bene;
- Verifichi la correttezza ed accertamento della documentazione;
- Accerti l'esatta provenienza e se il bene risulta accatastato;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona riportata nello strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene la rispondenza della costruzione, le opere abusive ed istanze di condono;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti se risulta divisibile;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;
- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;
- Verifichi se i beni pignorati sono gravati di censo;
- Alleghi idonea documentazione fotografica.

Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.



## PREMESSA

L'istituto di credito Unicredit S.p.a. rappresentato e difeso dall'Avv. Filippo Lo Giudice, in forza della Procura del 22/08/2011 n. 68908 in Notaio Maurizio Marino di Verona, evidenzia di avere promosso atto di pignoramento in data 07/09/2017 nei confronti di I [REDACTED] quale, debitore della complessiva somma di Euro 61.752,41, chiedendo la vendita del compendio pignorato, in quanto ogni intimazione di pagamento non ha sortito alcun esito.

Quanto sopra in forza del contratto di mutuo condizionato del 20/09/2004 in notaio Donata Gallardi di cui al Rep. 5983 per la vantata somma complessiva di Euro 61.752,41 come sopra precisata.

La suddetta somma è stata intimata all'esecutato con precetto del 20/07/2017 a Ministero dell'Ufficiale dell'ufficio unico notifiche della Corte di Appello di Catania.

Il suddetto atto è stato rinnovato e notificato all'interessato in data 20/09/2017 dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, precisando che trattasi di diritto di superficie su abitazione di tipo civile.



## **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il legale nell'interesse della procedente, nel richiamare gli atti di intimazione al pagamento ed in considerazione del decorso termine legale infruttuoso ha provveduto a sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- Diritti spettanti sull'alloggio facente parte del lotto 2 corpo "c". costituito da un piano terra, di un vano ed accessori e un piano primo, di tre vani ed accessori. In catasto fabbricati di Scordia Foglio 24 Part. 3169 Sub. 27 categ. A/2 classe 5° vani 6,5 Rendita Catastale € 486,76.
- Diritti spettanti sul garage di mq. 24,00 in catasto Foglio 24 part. 3169 sub. 12 categ. C/6 cl. 5° Rendita Euro 95,44.

Sul detto immobile grava ipoteca e garanzia del credito azionato a favore dell' Unicredit S.p.A.

L'atto di pignoramento risulta iscritto alla Agenzia del territorio Provinciale di Catania Registro generale n. 339182 e , registro particolare N. 30017 del 23/10/2017 . Presentazione N. 23.



## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUL BENE PIGNORATO

Dalla certificazione notarile prodotta agli atti e degli accertamenti confermativi espletati presso l'agenzia del territorio Provinciale è stato rilevato che l'atto di pignorato a carico dello esecutato [REDACTED] viene limitato alla proprietà superficaria nella entità di 1000/1000 in quanto la proprietà della superficie risulta intestata al Comune di Scordia e pertanto l'esecutato risulta assegnatario in quanto socio della cooperativa edilizia. Nel ventennio risultano le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria nascente da mutuo bancario del 13/12/2002 in Notaio Donata Galeardi iscritta il 14/12/2002 ai nn. 47060/6745 per Euro 4.264.900,00 di cui sorte capitale di Euro 2.132.450,00 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo. La suddetta ipoteca grava sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento.
- 2) Iscrizione n. 49591/12709 del 21/04/2004 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo condizionato del 20/09/2004 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo contro c [REDACTED] ia sopra il terreno sul quale insistono gli immobili per Euro 326.296,00 sorte capitale Euro 163.148,00 per la durata di anni 20.

Si precisa che gli immobili sono stati realizzati su terreno distinto con la particella 3169 Ente urbano di mq. 3122,00 ex particella 1735 e quest'ultima derivante dalla originaria particella 559 che risulta dell'impianto meccanografico Catastale fin dal 1984.



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

L'esecutato risulta in regime di separazione dei beni.

L'immobile in argomento risulta pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizio del 03/03/2006.

Alla cooperativa, con sede a Scordia, distinta con il C.F. 02576860874, il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili, è pervenuto, per diritto di superficie, per atto di concessione di diritti reali a titolo oneroso del 10/07/1996 in Notaio Domenico Incontro di Carlentini il cui titolo è stato trascritto il 23/07/1986 ai nn. 23968/18332 da potere del Comune di Scordia.

Il tutto con la costituzione del vincolo di destinazione a favore del Comune di Scordia e contro la cooperativa "Scordia 2000 a.r.l.

La concessione Edilizia per la costruzione è stata rilasciata dal Comune di Scordia il 18/10/1999 Rep. 4237 trascritta il 03/11/1999 ai nn. 37917/27547 a favore della cooperativa Edilizia Scordia 2000.



## **DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è regolato dal codice civile con gli articoli 952 – 956 che attribuiscono al proprietario la facoltà di costituire e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà.

Si originano, nettamente distinti, il diritto del dominus soli e quello del superficiario.

Qualora il diritto di superficie si costituisce a tempo determinato allo scadere del detto termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diviene proprietario anche della costruzione (art. 953 c.c)

Va precisato che molto articolati e gravosi sono i limiti al godimento delle aree cedute in proprietà ed in particolare l'immobile non può essere venduto a prezzo di mercato durante i primi venti anni dalla data del rilascio dello attestato di abitabilità in quanto l'alienazione è subordinata al pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato della area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto. Più precisamente durante i primi dieci anni l'alloggio non può essere alienato ne su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento.

Con la legge 28/12/1995 n. 549 nota come Finanziaria 1996, attribuisce ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e con il pagamento di un corrispettivo determinato dall'ufficio tecnico erariale al netto degli oneri di Concessione.

Le ipoteche sul diritto di superficie sono, inoltre, regolate dallo art. 2816 del c.c. pertanto il valore del diritto di superficie sostitutivo del valore della piena proprietà dell'area può essere calcolato tenendo presente 99 anni di durata del diritto di superficie che, in buona sostanza, equivalgono all'80% del valore della



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

piena proprietà. Una volta stabilito, con la lettura degli atti di concessione del diritto quale sia la durata residua del medesimo, occorrerà calcolare il valore della piena proprietà riducendo all'8% indi dividere per 99 e moltiplicare il risultato per numero degli anni residui di durata del diritto.



## **METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:**

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale dell'immobile riportato nella Esecuzione N. 133/2017 seguirà il procedimento di stima sintetico comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica nonostante la buona posizione dell'immobile.

I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non sarà trascurato il sorgere di quel valore speciale per immobile che presenta attributi tali che lo rendono più attento ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo del fabbricato.

L'immobile, preso in considerazione nel suo complesso, viene esaminato in ogni suo indizio, che lo stesso presenta all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso ivi comprese le caratteristiche costruttive e funzionalità interna.

La stratificazione dei citati parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondere che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

estimativa ed alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo. Quest'ultimo rispecchia, certamente, l'andamento del mercato locale nonostante l'intervento di qualche "influenzatore" nel corso della vendita.

Infine, sarà tenuto conto che si tratta di un immobile realizzato su terreno il cui diritto di superficie è stato riservato in favore del Comune di Scordia.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede all'immobile dal centro storico di Scordia per attraversare diverse Via ed arrivare sul sito in esame situato nella zona "B" zona di espansione, del piano regolatore di Scordia e precisamente in Via Livatino n. 5.

L'immobile si compone di un piano leggermente rialzato, rispetto al piano stradale, ponendo in evidenza un soggiorno ed il vano cucina con il servizio igienico e quindi, mediante una scala interna in legno, si accede nella zona notte dove sono stati rilevati due vani, letto, un ripostiglio ed il vano servizio igienico.

Catastalmente l'immobile in argomento risulta riportato così come da planimetria allegata. Il tutto ricade sul foglio di mappa 24 di Scordia comprendente la particella 3169 sub. 27 categ. A/2 classe 5 della consistenza di vani 6,5 per una totale superficie di mq. 147,00 circa e la rispondente rendita di Euro 486,76.

La ditta intestataria risulta [REDACTED] in regime di separazione del bene.

Si precisa che la proprietaria dell'area, ove ricade l'immobile risulta di proprietà del Comune di Scordia mentre la proprietà superficiataria risulta la società cooperativa Edile "Scordia 2000" a.r.l. con sede a Scordia.

L'attuale esecutato risulta socio della citata cooperativa Edilizia, mentre, con regolare atto pubblico del 10/03/2006, rogato dal Notaio Galeardi Donata di Scordia, è stata attribuita ed intestata la proprietà del bene all'esecutato.

Fa parte de citato immobile un vano seminterrato destinato a garace riportato catastalmente, sullo stesso foglio di mappa 24 di Scordia distinto con la particella 3169 sub. 12 categ. C/6 classe 5 di mq. 24,00 e con la rendita di Euro 95,44. La intestazione e la proprietà fa riferimento agli stessi dati della parte abitativa.



Dott. Gesualdo Incarbone – Agronomo - Caltagirone

Nel complesso il suddetto immobile si presenta bene rifinito e la parte interna evidenzia una buona disposizione ed attima funzionalità.

La presenza di termosifoni e le buone aperture i legno completano la organicità interna dell'immobile.

L'immobile sopra descritto, all'atto del sopralluogo, risulta abitata dallo esecutato con la propria famiglia.

Le allegate foto porgono in evidenza la parte prospettica con lo spazio antistante l'entrata, destinata a verde, per una superficie di circa 10,00mq.



## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra esposto e del contenuto riportato nel metodo estimativo, il valore complessivo dello immobile è di Euro 124.780,00 derivante dal conteggio seguente:

Parte abitativa:

$$\text{mq. } 147,00 \times \text{€ } 740,00 = \text{€ } 108.780,00$$

Vano garage:

$$\text{mq. } 24,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 16.000,00$$

---

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 124,780,00$$

Il suddetto valore si ritiene equo e rispondete riferito all'attuale andamento economico de mercato di Scordia



## **ATTESTATO DEL CLASSAMENTO ENERGETICO**

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n.158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorre dal 1 Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato decreto Legislativo, si attesta che lo stabile accatastato risulta sprovvisto di certificazione energetica.

Lo scrivente, nella precisata qualità e quale Certificatore Energetico inserito nell'elenco della Regione Sicilia distinto con il numero 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe evidenziata nell'allegato attestato.



## CONCLUSIONI

Gli elementi tecnici riportati pongono in evidenza un fabbricato di civile abitazione ad un vano terrano situati in una zona ad alto quoziente urbanistico della città di Scordia. Detto bene, per le sue caratteristiche, e per il facile accesso è stato attribuito un valore che rispecchia l'andamento del locale mercato della città di Scordia.

La Consulenza è stata completata con la redazione della certificazione di prestazione energetica che per completezza ha fornito elementi utili per pervenire alla classe energetica riportata nell'atto allegato.

Lo scrivente rassegna la consulenza in adempimento del mandato ricevuto mentre rimane a disposizione per i eventuali chiarimenti in merito.

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**  
**(Dott. Gesualdo Incarbone)**  
**Agronomo**

