

Studio di Architettura - Arch. Gabriella Murgana

Via Sandro Pertini, n. 2 - 95042 Grammichele (CT) - Tel. 333.3064678

C.F. MRGRL79C56C351K, part. Iva (04994780874).

Oggi 28/02/2013 la sottoscritta dott.ssa arch. Gabriella Murgana, deposita la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 101/11 R.G. Es., Promossa da Unicredit S.p.A nei confronti di
Giudice dell'Esecuzione il Dott. Salvatore Ettore Cavallaro.

Il Cancelliere

IL CTU

Dott.ssa Arch. Gabriella Murgana



28 FEB. 2013

Depositato in Cancelleria oggi

Il Segretario

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Giuseppe Puglisi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Puglisi', written over the typed name.

Studio Tecnico d'Architettura
Arch. Gabriella Murgana
Via Sandro Pertini n. 2 – 95042 Grammichele (CT)
Mob: +39 333 3064678
e-mail: gabriellamurgana@tiscali.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 101/11 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SALVATORE ETTORE CAVALLARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato: Relazione Estimativa

Arch. Gabriella Murgana
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA.....	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.....	6
5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	7
6. CONCLUSIONI.....	26
7. APPENDICE - ELENCO ALLEGATI.....	27
- Allegato n. 0: Copia provvedimento di sostituzione e verbale di conferimento incarico;	
- Allegato n. 1: Istanza di proroga per il deposito della perizia estimativa;	
- Allegato n. 2: Comunicazione data sopralluogo e verbale di sopralluogo;	
- Allegato n. 3: Rilievo metrico e fotografico (Unità abitativa: Esterno - Interno);	
- Allegato n. 3a: Rilievo metrico e fotografico (Terreno);	
- Allegato n. 4: Visura, mappa e planimetrie catastali (Unità abitativa);	
- Allegato n. 4a: Visura, mappa e planimetrie catastali (Terreno);	
- Allegato n. 5: Concessione edilizia in sanatoria;	
- Allegato n. 6: Certificato di destinazione urbanistica	
- Allegato n. 7: Progetto autorizzato;	
- Allegato n. 8: Ispezione ipotecaria: Trascrizioni e Iscrizioni.	

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 101/11 R.G. Es.

promossa da:

UNICREDIT S.p.A.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SALVATORE ETTORE CAVALLARO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 16/10/2012, il Giudice titolare del procedimento, Dott. Salvatore Ettore Cavallaro, nominava la sottoscritta arch. Gabriella Murgana, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n. 1973, con studio tecnico in Grammichele (CT) via Sandro Pertini n. 2, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. N. 101/11 promossa da Unicredit S.p.A. Veniva assegnato termine di 90 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta; detto termine è stato prolungato di 45 giorni, giusta richiesta di istanza di proroga presentata giorno 03/01/2013 e autorizzata dal Dott. Salvatore Ettore Cavallaro (Allegato n. 1).

Dopo il giuramento, il giudice per l'esecuzione sottoponeva alla sottoscritta C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1. identifichi 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;*
- 2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- 4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. verifichi se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compintamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;

18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da Unicredit Credit S.p.A. con sede in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 27.07.2011, reg. nn. 40241/28567, ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si è rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano:

Immobili oggetto di pignoramento

- 1) Unità immobiliare sita in Caltagirone, contrada Belmangiare - via Gela n. 82, ubicata al piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al Foglio 86, Particella 802 sub 5, categoria A/3, classe 8, vani 7;**
- 2) Appezamento di terreno sito in contrada Belmangiare - via Gela n. 82, in territorio di Caltagirone, esteso are 34 e centiare 54, censito al N.C.T. del Comune di Caltagirone al Foglio 86, Particella 120;**

Sulla scorta degli atti di pignoramento e della produzione ipocatastale contenuta nel fascicolo, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone, e la Conservatoria dei RR.II di Catania per acquisire elementi e dati che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito alla sottoscritta CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Sono state richieste, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ed ipotecarie aggiornate per attualizzare i dati catastali ed i carichi pendenti sugli immobili oggetto del presente procedimento e verificare, in tal modo, se a carico degli immobili in procedura, siano state aperte ulteriori procedure esecutive.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

La scrivente comunicava alle parti (legale dell'Unicredit S.p.A. l'avv. Santangelo Daniele e ai debitori esecutati i Sig.ri _____ .i) che in data 20.11.2012, alle ore 10.00,

(**Allegato n. 2**) si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali. Alla data fissata, quindi, la sottoscritta C.T.U., si recava sul luogo d'appuntamento, Contrada Belmangiare - via Gela n. 82 del Comune di Caltagirone, onde procedere alle operazioni di rito. Era presente la debitrice esecutata, _____ a _____ (figlia - erede al 50%, parte datrice di ipoteca e fideiussoria), nata a _____ " _____, mentre erano assenti il Sig. _____) (padre vedovo - proprietario al 50%, parte terza datrice di ipoteca) seconda parte debitrice, nato a _____ i, e il Sig. _____ coniuge della Sig.ra _____ a regime della comunione dei beni), costituente la parte finanziata, nato a _____ come si evince dal **Verbale di Sopralluogo** redatto e riportato in allegato alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta ha proceduto alle verifiche di rito, effettuando l'identificazione dei luoghi per acquisirne cognizione di causa e riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di disamina preliminare, provvedendo, altresì, ad effettuare **rilievi metrici e riprese fotografiche - Unità Abitativa** riportate in allegato (**Allegato n. 3**).

Successivamente, nello stesso giorno, si è visitata la particella di terreno, oggetto anch'essa di pignoramento, sita in contrada Belmangiare - via Gela n. 82 nel territorio del Comune di Caltagirone dove sono stati effettuati **rilievi e riprese fotografiche - Terreno** riportate in allegato (**Allegato n. 3a**).

Le operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo, hanno fine alle ore 11:30.

4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

L'immobile è stato valutato mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

Secondo tale approccio, noto anche come criterio di mercato, si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili per transazioni di beni comparabili. Nella sua applicazione si assume che il processo di acquisto di un qualsiasi bene avvenga sulla base del principio secondo cui un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Si utilizzano, dunque, come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono in seguito operazioni di aggiustamento in modo da tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica e di stima immobiliare è stata redatta con riferimento agli "immobili oggetto di pignoramento" prima individuati, rispondendo per ognuno di essi, secondo l'ordine prima indicato, ai quesiti disposti dal giudice per l'esecuzione.

5.1 Risposta al quesito 1): "identifichi 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".

DATI CATASTALI:

Gli immobili oggetto di procedura espropriativa sono così caratterizzati rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone: (Allegati n. 4 e 4a).

Immobilabile 1 - UNITA' ABITATIVA:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
86	802	5	A/3	8	7 vani	Euro 451,90
Indirizzo:			Contrada Belmangiare, piano T			

Immobilabile 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
86	120		-	Seminativo 3	34 54	Euro 14,27	Euro 3,57
Indirizzo:			Contrada Belmangiare				

IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

IMMOBILE 1 - UNITA' ABITATIVA

Tale unità immobiliare, oggetto di pignoramento (Part. 802 sub. 5), è un appartamento per civile abitazione di tipo economico, sito nel Comune di Caltagirone in Contrada Belmangiare, via Gela n. 82, facente parte di un edificio con struttura portante in c.a. composto da:

- un piano seminterrato adibito a Deposito censito al Foglio 86 part. 802 sub. 4, di proprietà
- l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, adibita a civile abitazione censita al Foglio 86 part. 802 sub. 4 di proprietà dei debitori esecutati;
- un piano primo ancora in corso di costruzione, censito al Foglio 86 part. 802 sub. 3 di proprietà

L'edificio è stato realizzato agli inizi degli anni 90' giusto Concessione Edilizia n. 64 del 22/04/2005 (ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724/94), rilasciata dal Comune di Caltagirone, informazione reperita dalla sottoscritta CTU, tramite richiesta formale al Comune di Caltagirone, prot. n. 61064 del 18/12/2012 (**Allegato n. 5**).

L'appartamento in questione si trova al piano terra del suddetto edificio con accesso diretto e indipendente rispetto le altre unità immobiliari presenti; il tutto è meglio descritto nell'allegata Planimetria Catastale (**Allegato n. 4**).

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti e con quella ulteriormente richiesta dalla sottoscritta non si evincono cambiamenti di consistenza.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

L'unità immobiliare in oggetto è un appezzamento di terreno sito a Caltagirone in Contrada Belmangiare, dista circa Km. 2 dall'abitato del Comune di Caltagirone. Lo sviluppo orografico del terreno non è pianeggiante ma discende attraverso una serie di terrazzamenti collinari non ben definiti e scoscesi.

Il lotto di terreno si presenta facilmente raggiungibile da via Gela attraverso una piccola strada interna il cui tratto iniziale è in buone condizioni.

Il terreno confina:

- a Sud con due appezzamenti di terreno censiti al Foglio 86 part. 470 e 472 di proprietà
- a Ovest con un appezzamento di terreno censito al Foglio 86 part. 611 i cui diritti e oneri reali sono attribuiti a
- a Nord con un appezzamento di terreno censito al Foglio 86 part. 91 di proprietà

- a Est con un appezzamento di terreno censito al Foglio 86 part. 458 i cui oneri e diritti reali sono attribuiti a

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti e con quella ulteriormente richiesta dalla sottoscritta non si evincono cambiamenti di consistenza.

5.2 Risposta al quesito 2): “Verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei”;

COMPLETEZZA:

Da verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c.

5.3 Risposta al quesito 3): “Verifichi la 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”:

PROPRIETÀ:

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle visure catastali richieste, i beni sopra descritti sono in regime di piena proprietà dei debitori convenuti, i
nella qualità di erede (figlia),
(padre),

5.4 Risposta al quesito 4): “Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”.

CORRETTEZZA:

Dai relativi dati presenti nell’Atto di Pignoramento, si rileva che l’attuale procedura esecutiva è curata e difesa dal Legale Rappresentante l’Avv. Daniele Santangelo del Foro di Catania, C.F.: SNT DNL 65B24 C3510), in virtù di procura generale rilasciata con atto del 14/12/2010 redatto dal Dott. Maurizio Marino, notaio in Verona, repertorio n. 68085, raccolta n. 18947, ed elettivamente domiciliata in Caltagirone in via Sardegna n. 20 presso lo studio dell’Avv. Francesco Maria Randazzini.

5.5 Risposta al quesito 5): “Accerti l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”.

PROVENIENZA:

IMMOBILE 1- UNITÀ ABITATIVA

Si rileva che il Bene Immobile oggetto del suddetto pignoramento, è di proprietà per la quota al 50% del Sig. *[nome]* (Figlia), quest’ultima parte datrice di ipoteca e fideiussoria, il bene è quindi pervenuto alla debitrice esecutata, in qualità di erede (**Riferimento:** fascicolo Avv. D. Santangelo: Quadro sinottico della provenienza in indice deposito documenti ex II C. 567 C.P.C.).

Dall’esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie richieste dalla sottoscritta, è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Si rileva che il Bene Immobile - Appezzamento di Terreno sito in contrada Belmangiare – via Gela n. 82, oggetto del suddetto pignoramento, è di proprietà per la quota al 50% del Sig. *[nome]* costituente la parte terza datrice d’ipoteca, al 25% della Sig.ra *[nome]* quest’ultima parte datrice di ipoteca e fideiussoria e al restante 25% del Signor *[nome]* sul quale non grava nessuna ipoteca.

Dall’esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie richieste dalla sottoscritta, è stato possibile accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5.6 Risposta al quesito 6): “Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”.

Per quanto riferito in altri paragrafi, avendo verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale agli atti di causa, è stato possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva in questione.

5.7 Risposta al quesito 7): “Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”.

ACCATASTAMENTO:

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la sottoscritta CTU ha riscontrato che i beni immobili in questione risultano regolarmente accatastati al N.C.E.U del Comune di Caltagirone secondo il prospetto riportato al par. 5.1. (Visura Catastale di riferimento relativa a giorno 22/11/2012).

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la sottoscritta CTU ha riscontrato che il bene immobile in questione risulta regolarmente accatastato al N.C.T del Comune di Caltagirone secondo il prospetto riportato al par. 5.1. (Visura Catastale di riferimento relativa a giorno 18/02/2013).

5.8 Risposta al quesito 8): “Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”.

Dalla rilevazione ipotecaria ventennale, aggiornata al 27/02/2013 risultano le seguenti **Iscrizioni** e **Trascrizioni** pregiudizievoli, relative agli immobili oggetto del pignoramento: Unità abitativa e appezzamento di terreno - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni (**Allegato n. 8**):

Dalla documentazione allegata agli atti, riscontrata dalla sottoscritta CTU alla Conservatoria dei RR.II. di Catania: note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risulta che per gli immobili oggetto di pignoramento, esistono le seguenti formalità che dovranno essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento:

a) Contratto di mutuo fondiario del 18/12/2007, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del Decr. Leg. 01/09/93 n. 385. Il Banco di Sicilia ha concesso a ' , nato a , il 1 . somma di €. 65.000,00 per ristrutturazione, da rimborsarsi in quindici anni mediante il pagamento di numero centottanta rate mensili, con inizio dell'ammortamento a far data dal 01/01/2008. Il contratto è stato rogato dal Dott. Giuseppe

Bonaccorso, Notaio in Caltagirone, Repertorio n. 1572, Raccolta n. 754, registrato in Caltagirone il 21/12/2007 al n. 3700 e rilasciato in forma esecutiva in pari data.

b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

c) Atto di Precetto in data 6-30 Maggio 2011, redatto dall'Avv. Daniele Santangelo, elettivamente domiciliato in Caltagirone - via Sardegna n. 20, presso lo studio dell'Avv. Francesco Maria Randazzini, notificato ad istanza dell'esponente, dall'Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Caltagirone a:

(nato a) nel suo domicilio residenziale in
Ca (nata a ,
nella sua qualità di fideiussore e al Sig) nel suo domicilio residenziale in

Ca. Quest'ultimo terzo datore d'ipoteca, ex art. 603 c.p.c. Il deposito copia, dopo l'affissione dell'avviso alla porta in busta chiusa e sigillata e data notizia per raccomandata A.R. ai sensi dell'art. 140 C.P.C., è stato conferito alla casa Comunale, considerato che il destinatario e i familiari risultarono assenti e i vicini si rifiutarono di ricevere la notifica.

d) Atto di Pignoramento Immobiliare regolarmente trascritto in data 27/07/2011, reg. nn. 40241/28567, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, a favore di UniCredit S.p.A. (Atto Giudiziario del 28/06/2011 P.U. Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Caltagirone - CT), inerente tutti i beni immobili oggetto della presente relazione.

Oltre alla documentazione relativa all'Ispezione Ipotecaria, (**Allegato n. 8**) non esistono, per quanto accertato dalla sottoscritta, altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati.

5.9 Risposta al quesito 9): "Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione d'uso dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".

DESTINAZIONE URBANISTICA:

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

Il comune di Caltagirone, in seguito a formale richiesta della sottoscritta CTU, ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica, in data 19/02/2013, Prot. n. 7343, riportato in perizia - **Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 6)**, secondo cui l'unità immobiliare in questione, sita in contrada Belmangiare - via Gela al n. 82, iscritta al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone al foglio n. 86, particella 802, Sub 5, Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 7

vani, allo stato attuale risulta abitazione di tipo economico, poiché è contraddistinta da un fabbricato con caratteristiche di economia sia per i materiali d'impiego che per la finitura.

L'unità abitativa ricade in Zona "E1", indicata dal vigente PRG come Zona di VERDE AGRICOLO.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il comune di Caltagirone in seguito a formale richiesta della sottoscritta CTU, ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica, in data 19/02/2013, Prot. n. 7343, riportato in perizia - **Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 6)**, secondo cui l'immobile in oggetto, appezzamento di terreno sito in contrada Belmangiare, è stato identificato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone al foglio n. 86, particella 120, ricade in Zona indicata dal vigente PRG come "E1", **Norme di Attuazione**: indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc./mq., altezza massima consentita 8,00 ml. Distanza minima dal confine 7,50 ml., distanza dai cigli stradali 15,00 ml.

Il **certificato di Destinazione Urbanistica** attesta che il terreno ricade in zona AGRICOLA (edificabile solo a scopo di realizzare infrastrutture produttive) e specificatamente "E1" - VERDE AGRICOLO; le norme di attuazione sopra menzionate, inizialmente non sono state rispettate per la realizzazione dell'edificio. In detta particella è stata infatti concretizzata la costruzione di un fabbricato avente destinazione d'uso di civile abitazione, autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64 del 22 Aprile 2005 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Caltagirone - VI Settore Gestione Tecnica delle Trasformazioni Urbane - Servizio Edilizia Privata, Dirigente ing. Alparone Giovanni.

5.10 Risposta al quesito 10): “Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locale di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all’esperto le limitazioni previste dalla normativa e tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice”;

DESCRIZIONE:

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

L’immobile pignorato, oggetto di studio, sito nel comune di Caltagirone in Contrada Belmangiare via Gela n. 82 è ubicato al piano terra del fabbricato avente la destinazione d’uso di civile abitazione.

È iscritto al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Caltagirone al foglio n. 86, particella 802, Sub 5, Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 7 vani.

L’edificio, considerata la natura argillosa del terreno in cui è stato costruito, presenta una struttura antisismica in cemento armato.

ABITAZIONE – Articolazione spazi:

L’appartamento, di forma planimetrica rettangolare, caratterizzato da sette vani, occupa una superficie coperta calpestabile pari a circa 146 mq. Al suo interno si presenta così articolato:

un corridoio rettangolare, centrale, divide l’immobile in due parti, 1) **zona anteriore – zona giorno** e 2) **zona posteriore – zona notte**.

L’ingresso all’abitazione è collocato nella **zona giorno**, in cui si sviluppano anche i seguenti ambienti: salotto, sala da pranzo e doppio servizio. Nella **zona notte** sono invece concentrate tre camere da letto, una matrimoniale e due con letto singolo ed il bagno più grande.

Indipendentemente dagli spazi appena menzionati, l’unità abitativa presenta inoltre un locale di sgombero (non oggetto del pignoramento), adibito a ripostiglio, si sviluppa adiacente alla zona giorno (salotto), perfettamente visibile dal prospetto principale dell’edificio e avente l’accesso solo dall’esterno, grazie ad una porta - garage.

Al piano seminterrato si sviluppa un altro locale di sgombero, anch’esso non oggetto del pignoramento. Al primo piano invece, vi è un secondo appartamento (non oggetto del pignoramento) ancora oggi in costruzione, mai completato. Dalla documentazione fotografica presente nell’**Allegato n. 3**, appare visibile la sua condizione di stato attuale.

BAGNI – Rivestimento:

L'immobile presenta un doppio servizio e un bagno: wc 1 e wc 2.

Le finiture interne del doppio servizio - WC 1 presentano: piastrelle di rivestimento in gres porcellanato di colore bianco utilizzate per il rivestimento delle pareti, aventi dimensioni pari a cm 20x25 e piastrelle per pavimentazione in cotto di dimensioni pari a 20x25.

Il bagno - WC 2 è stato invece realizzato con piastrelle in gres porcellanato sia per il rivestimento delle pareti che per la pavimentazione, nei seguenti colori: l'azzurro utilizzato per il rivestimento del piano di calpestio, le dimensioni delle piastrelle sono di cm. 20x20, nelle pareti è stato sempre utilizzato un gres lucido, con effetto marmorizzato di colore grigio-azzurro, nelle due soluzioni bicromatiche chiaro-scuro, messe in risalto da una greca, dimensioni piastrelle cm. 15x30.

Per la pavimentazione di tutti gli altri ambienti è stata utilizzato un pavimento in grés porcellanato lappato, di colore beige, dimensioni pari a cm. 40x40. Dalle foto presenti nell'Allegato n. 3 appare ben visibile il rigonfiamento, il distacco e la rottura dei pavimenti, tutti segni riscontrabili lungo il piano di calpestio degli ambienti presenti nella zona giorno (salotto e sala pranzo - cucina). Tale fenomeno è dovuto all'assestamento negli anni, del terreno, considerata la sua natura argillosa.

AMBIENTI – Rivestimento (intonaco):

Le pareti degli ambienti presentano semplici pitture, poste in opera nelle superfici di alcune stanze, secondo l'effetto uniforme e compatto, in altre è stata applicata una tecnica che mette in evidenza lo stesso colore nelle sue diverse sfumature, evidenziando il rapporto chiaro-scuro e ottenendo un risultato che lo possa paragonare ad un tessuto. I colori utilizzati riprendono le diverse sfumature e tonalità naturali della terra, variano dal beige al color oro al nocciola, inoltre sono stati utilizzati altri colori quali, il rosa (camera letto matrimoniale) ed il blu (camera letto singolo).

Al suo esterno l'edificio è contraddistinto da un ballatoio continuo che si sviluppa tutt'intorno, mostra quattro affacci sui rispettivi quattro lati che lo compongono.

Per quanto riguarda le finiture esterne, l'unità immobiliare presenta una facciata intonacata priva di pittura o di rivestimento, ringhiere ed infissi in alluminio, quest'ultimi aventi un'altezza pari a m. 2,30.

Le finiture utilizzate per il rivestimento delle superfici menzionate (pavimentazioni e pareti) sono di tipo economico.

Sono presenti in tutti gli ambienti, sia il riscaldamento (termosifoni) che il condizionamento (climatizzatori).

Lo spazio esterno, di pertinenza all'edificio, è caratterizzato da un piazzale adibito a parcheggio per i proprietari e da una rampa che conduce al piano seminterrato (non oggetto del pignoramento) in cui ha sede il vano deposito ed il giardino che si sviluppa tutt'intorno.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

L'immobile pignorato, oggetto di studio, sito nel comune di Caltagirone in Contrada Belmangiare - via Gela n. 82, risulta regolarmente accatastato al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio n. 86, particella 120.

Il terreno in esame presenta una superficie totale pari a 3454 metri quadrati. È in parte incolto, in parte caratterizzato dalla presenza di alberi di ulivo; è di natura argillosa e viene definito pesante o compatto. Il suo suolo è identificato da una tessitura composta da oltre il 40% di argilla sul totale della terra fine. Da un punto di vista chimico e mineralogico, la frazione granulometrica prevalente, l'argilla è rappresentata da minerali argillosi, silice, idrossidi di ferro e alluminio e dall'humus.

L'aggettivo compatto, attribuito, si deve al ruolo preponderante delle forze di coesione sullo stato di coerenza del terreno, che appare tenace e povero di macropori. L'aggettivo pesante è invece deriva dallo sforzo fisico richiesto dalla lavorazione di questo tipo di terreno. È poco denso ed è composto da un modesto contenuto di acqua, condizione in cui sono prevalenti le forze di coesione interna.

Presenta un andamento scosceso sul lato Ovest a partire dallo spazio esterno di pertinenza all'edificio.

5.11 Risposta al quesito 11): “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;

CONFORMITA'

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

I dati relativi al bene (Abitazione) indicato in pignoramento, identificano l’immobile oggetto del summenzionato studio, in questa sede si vuole comunque precisare il nome della via ed il numero civico che nell’atto di pignoramento immobiliare non sono stati specificati: via Gela n. 82.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

I dati relativi al bene indicato in pignoramento, identificano l’immobile oggetto di studio, quale l’appezzamento di terreno, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà di terzi, salvo migliori e più attuali confini come meglio specificato nel paragrafo 5.1. Risposta al Quesito n.1 pag. 8.

In questa sede si vuole confermare i dati catastali del terreno, iscritto al N.C.T del Comune di Caltagirone al foglio n. 86, particella 120, si trova anch’esso in via Gela n. 82.

Tutte le altre informazioni e descrizioni relative ai beni immobili pignorati, sono conformi a quelle contenute nel pignoramento evidenziato, pertanto non vi sono difformità.

Quindi i dati riportati nell’atto di pignoramento, eseguito da Unicredit S.p.A., e nella relativa nota di trascrizione sono corretti; i riscontri effettuati dalla sottoscritta hanno accertato che il pignoramento ha interessato i beni di proprietà della Sig.ra [REDACTED] del Sig. [REDACTED], debitori e proprietari degli immobili al 50%.

I dati relativi ai beni, riportati nel medesimo atto di pignoramento, corrispondono esattamente a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

5.12 Risposta al quesito 12): “Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie”.

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

Il bene immobile oggetto di pignoramento, inizialmente abusivo, rappresenta un appartamento facente parte di un fabbricato destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Caltagirone, Contrada Belmangiare - via Gela n. 82. È stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64 del 22 Aprile 2005 rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Caltagirone - VI Settore Gestione Tecnica delle Trasformazioni Urbane - Servizio Edilizia Privata, Dirigente ing. Alparone Giovanni.

La richiesta di sanatoria acquisita al protocollo in data 14/02/1995 prot. n. 5120, presentata dal Sig. [redacted] riguarda in particolare, la regolarità della realizzazione di parte del fabbricato: l'abitazione del piano terra ed il locale di sgombero posto al piano seminterrato; successivamente è stata presentata dalla Sig.ra [redacted] (moglie del Sig. [redacted]) una seconda istanza in data 14/02/95 prot. n. 5121, quest'ultima riguarda la regolarità del locale di sgombero, ovvero garage sito a piano terra e l'abitazione posta al primo piano, ancora oggi in costruzione, destinata a prima abitazione della figlia

L'intero immobile risulta rilevato al N.C.E.U. al foglio n. 86 part. 802 sub. 3, 802 sub. 4, 802 sub. 5 e 802 sub. 6.

Dallo studio effettuato si evince che non vi sono difformità rispetto al **Progetto Autorizzato**.
(Allegato n. 7).

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Per l'immobile in questione non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Dalla visura catastale si evince che il terreno è stato rilevato al N.C.T. al foglio 86 part. 120.

5.13 Risposta al quesito 13): “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio”;

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

Dalle indagini effettuate è stato appurato che il bene pignorato è occupato dai debitori.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

In seguito al sopralluogo effettuato, la sottoscritta CTU ha rilevato che l’appezzamento di terreno pignorato è in stato di abbandono, costituisce un terreno non utilizzato né dai debitori né da altri.

5.14 Risposta al quesito 14): “Verifichi se l’immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

I beni in argomento sono stati pignorati per intero:

L’appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 86 part. 802 sub. 5 non può essere diviso per la formazione in singoli lotti, vista la sua dimensione e la disposizione dei vani e degli impianti; quindi si procede alla valutazione della sola quota;

Il terreno censito al N.C.T al foglio 86 part. 120 non può essere diviso in singoli lotti poiché l’accesso è possibile solo da via Gela e non vi sono altre strade che possano consentire l’accesso all’area.

5.15 Risposta al quesito 15): “Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...)”.

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

Tale bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione facente parte di un edificio a tre elevazioni: due livelli fuori terra e uno seminterrato, sito nel Comune di Caltagirone in contrada Belmangiare - via Gela n. 82, zona E1; l'edificio segue l'orientamento secondo l'asse nord-est.

Tale edificio, realizzato agli inizi degli anni novanta con Concessione Edilizia n. 64 del 22/04/2005, è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponature perimetrali in muratura in laterizio intonacate e prive di pittura esterna. I prospetti, nonché le parti comuni dello stesso, appaiono correntemente mantenuti ed in buono stato di conservazione.

La zona giorno dell'abitazione presenta un rigonfiamento della pavimentazione; secondo una diagnosi visiva effettuata in sito dalla sottoscritta CTU il giorno del sopralluogo, si evince che l'edificio, costruito su un terreno argilloso, avrebbe subito negli anni un assestamento, nonostante questo, si presenta in buone condizioni generali sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista manutentivo.

Relativamente all'esame del bene si specifica quanto segue:

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al piano terra del suddetto edificio, è dotato da quattro affacci sui quattro lati che lo compongono. Occupa una superficie totale lorda pari a mq. 146 ed è costituito da n. 7 vani così distribuiti: ingresso-salotto di superficie utile mq. 30,00; cucina-sala pranzo di superficie utile mq. 24,40; camera da letto matrimoniale di superficie utile mq. 17,25; camera da letto singolo 1 di superficie utile mq. 13,00; camera da letto singolo 2 di superficie utile mq. 14,15; doppio servizio di superficie utile mq. 7,15; bagno di superficie utile mq. 6,80; corridoio di superficie utile mq. 12,50.

Gli ambienti ingresso - salotto e cucina - sala pranzo, come si evince dalla documentazione fotografica riportata (**Allegato n. 3**), sono attualmente divisi in due parti da una porta a scrigno a

due ante, realizzata in legno con specchiature in vetro colorato, decorate con motivi floreali, questa soluzione consente di separare i due ambienti e allo stesso tempo di metterli in comunicazione a seconda delle esigenze. Gli ambienti sono tutti dotati di aperture verso l'esterno tali da garantirne luce ed aria propria dirette, presentano buone finiture anche se non di particolare pregio: pareti intonacate e tinteggiate con idropittura, porte interne in legno, pavimenti in gres porcellanato utilizzati sia nei servizi che nel resto degli ambienti della casa, infissi in alluminio con serrande.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, impianto di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento. Lo stato di conservazione risulta nel complesso buono.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

L'appezzamento di terreno in esame è sito nel territorio del Comune di Caltagirone contrada Belmangiare - via Gela n. 82, area indicata dal vigente PRG come "E1" - VERDE AGRICOLO, a circa Km 2 dall'abitato del Comune di Caltagirone.

Il lotto non è facilmente raggiungibile, si presenta in pianta di forma quasi rettangolare, pressoché regolare. La sua eccessiva pendenza impedisce la possibilità di lavorazione e quindi di utilizzo. Il terreno è allo stato attuale in stato di totale abbandono, assolutamente incolto, con sterpaglie e vegetazione spontanea alimentate anche dalla cattiva canalizzazione delle acque. (Allegato 3a).

5.16 Risposta al quesito 16): "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria".

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE:

Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione di dichiarazione presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

Per la valutazione dell'appartamento censito al Foglio 86 part. 802 sub. 5 si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari desunte dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il Comune di Caltagirone. Per la valutazione del terreno agricolo censito al Foglio 86 part. 120 si è fatto riferimento al valore agricolo medio per la zona di riferimento e per la coltura risultante catastalmente.

IMMOBILE 1 - UNITÀ ABITATIVA

"APPARTAMENTO SITO IN CALTAGIRONE, CONTRADA BELMANGIARE - VIA GELA N. 82, UBICATO AL PIANO TERRA, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE AL FOGLIO 86, PART. 802, SUB 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 8, VANI 7".

Per ottenere un'obiettiva valutazione e un valore prossimo a quello del mercato locale dell'immobile, sopra riportato, si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima diversi, assumendo la media dei due valori trovati come risultato attendibile: **Stima analitica e stima sintetica** o per valore di mercato. Si precisa che nei calcoli di stima si è adottata la superficie lorda poiché i valori espressi dall'OMI si riferiscono alla superficie lorda.

È stata considerato il DPR n.138 del 1998 per la determinazione della superficie catastale e delle pertinenze e precisamente:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
5. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (Residenziale e promiscui), la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA ELENA - ROMA - STURZO

- VITT. EMANUELE - PRINCIPE AMEDEO - MUNICIPIO- UMBERTO (Dati OMI)

Codice zona: B1 (Dati OMI)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,7	2,5	L

STIMA ANALITICA

Tenuto conto che al fabbricato in base alle sue caratteristiche, può essere attribuito un valore medio locativo al mq di €. 1,7 mensile, si ha:

Superficie lorda residenziale = 146 mq.

Superficie balcone = 40 mq. x 0.10 = 4mq.

Superficie Totale = 150 mq.

150 mq. x €. 1.7 = €. 255,00 Reddito lordo mensile

Detraendo le spese di gestione del 25% dal reddito lordo si ha:

€. 255,00 – €. 63,75 = €. 191,25 Reddito netto mensile;

€. 191,25 x 12 = €. 2295,00 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 4%, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€. 2295,00/0,04 = €. 57.375,00.

STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Caltagirone per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore di €. 450,00 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 150 x €. 450,00 = €. 67.500,00.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO

Il valore venale dell'immobile si trova facendo la media tra i due valori trovati dai due metodi di stima adottati:

$$\text{—————} = 62437,50$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato (Appartamento) in esame un valore venale di €. 62.000,00.

.....

“TERRENO SITO IN CALTAGIRONE, CONTRADA BELMANGIARE – VIA GELA N. 82, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE AL FOGLIO 86, PART. 120, SEMINATIVO, CLASSE 3, 3454 MQ”.

IMMOBILE 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO

Al fine di risalire al valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, utilizzando il valore agricolo medio che differisce per provincia, per zona e per coltura.

Considerata l'area in cui è ubicato il lotto in esame, le indagini effettuate hanno mostrato che il valore agricolo medio per il territorio di Caltagirone e per un terreno destinato a seminativo è di €. 5.112,92/Ha ovvero €. 0,51/mq.

Per una superficie agricola di 3454 mq. il valore totale del terreno è di €. 1760. Considerato il fatto che la proprietà, di detto bene appartenente ai debitori esecutati, è pari al 75% il valore del bene è di €. 1300,00.

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato (Terreno) in esame un valore di mercato di €. 1.300,00.

5.17 Risposta al quesito 17): “indichi l’opportunità di procedere alla vendita in 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”.

La sottoscritta CTU ritiene che, considerata la tipologia di tale bene, sia opportuna la vendita in unico lotto, che comprende l’Unità Abitativa (Imm. 1) e l’Apezzamento di Terreno (Imm. 2).

Il Piano di vendita proposto è pertanto il seguente:

PIANO DI VENDITA:

“APPARTAMENTO SITO IN CALTAGIRONE, CONTRADA BELMANGIARE – VIA GELA N. 82, UBIcato AL PIANO TERRA, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE AL FOGLIO 86, PART. 802, SUB 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 8, VANI 7”.

€ 62.000,00.

“APEZZAMENTO DI TERRENO SITO A CALTAGIRONE, CONTRADA BELMANGIARE – VIA GELA N. 82, ESTESO ARE 34 E CENTIARE 54, CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE AL FOGLIO 86, PARTICELLA 120”.

€ 1.300,00.

Totale € 63.300,00.

5.18 Risposta al quesito 18): “alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”.

L’Allegato n. 3 riporta il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati. Per quanto riguarda l’Immobile 1 (All. 3) sono state effettuate n. 7 foto interne e n. 3 foto esterne, in cui vengono evidenziate le peculiarità dei beni in questione relativamente agli elementi e caratteri esterni ed alle finiture dei vani interni. Per quanto riguarda l’Immobile 2 (All. 3a) vengono riportate n. 4 foto che ne mostrano le caratteristiche.

Gli **Allegati n. 4 e 4a** alla presente relazione, riportano, invece, le visure, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa inerenti l'unità abitativa e l'appezzamento di terreno, beni immobili oggetto di perizia.

5.19 Risposta al quesito 19): “Verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione”.

L'immobile 1 - Unità abitativa, non è provvisto della relativa certificazione energetica.

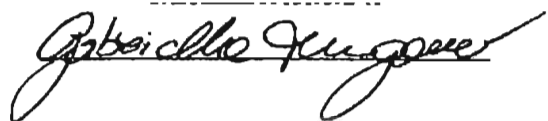
6. CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.E., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte.

Il valore totale dei beni immobili pignorati stimati, ammonta ad €. 63.300,00.

Grammichele, li 28 Febbraio 2013.

IL CTU



Dott.ssa Gabriella Murgana - Architetto