

Tribunale Civile di Caltagirone

Sezione Esecuzione Immobiliare

Oggetto: Perizia estimativa
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N. 22 del Ruolo Generale dell'Esecuzione – Anno 2008

Giudice dell'esecuzione: DOTT. MARCELLO PIER MARIA GENNARO

Creditore procedente: G.G.S. S.r.l.

Ubicazione: Vizzini

DOTT. GIUSEPPE BARONE
agronomo paesaggista

Studio di Architettura e Tutela del Paesaggio
Via Fisicara, n. 14, Cap. 95041 Caltagirone - Catania - cell. 339.1039766 Fax 095.446046
e-mail: dott.agr.barone@hotmail.it

INDICE

Verbale di deposito pag. 2

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

1.1 Promosso pag. 3

1.2 Immobili da valutare pag. 3

1.3 Operazioni peritali pag. 3

1.4 Quali pag. 6

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 22/2008 R.G. Es.

1.5 pignoramento *Promosso da G.G.S. S.r.l.* pag. 6

1.6 Proprietà dei beni pag. 9

1.7 Titoli di proprietà pag. 10

Verbale di deposito di perizia estimativa

L'anno duemilanove, il giorno 07 del mese di luglio, nel Tribunale di Caltagirone avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Agr. Giuseppe Barone, il quale ha depositato la perizia estimativa, con allegata documentazione, commessagli dal G.E. Dott. Marcello Pier Maria Gennaro relativa alla procedura esecutiva indicata in oggetto.

1.8 Conformità urbanistica dei fabbricati pag. 11

1.9 Possesso dei beni pag. 11

1.10 Elementi utili per le operazioni di vendita pag. 11

1.11 Valutazione degli immobili pag. 11

1.12 Suddivisione in lotti pag. 11

1.13 Documentazione fotografica e planimetrie catastali pag. 28

1.14 Quota di pertinenza della d. pag. 28

1.15 Pagamento dell'I.V.A. e carenza di deposito pag. 29

1.16 Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e som-

1.17 trascrizione pag. 30

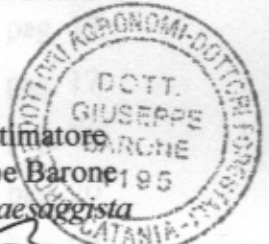
1.18 Conclusioni pag. 31

1.19 Documenti allegati pag. 33

Creu - SPO

L'esperto estimatore
Dott. Giuseppe Barone
195

Giuseppe Barone
agronomo paesaggista



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Depositato in Cancelleria il 07/07/09

RELAZIONE DI "INDICE ESTIMATIVA"

Verbale di deposito	pag. 2
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA	
L.0 Premessa	pag. 3
L.1 Immobili da valutare	pag. 5
L.2 Operazioni peritali	pag. 5
2.0 Quesiti	pag. 6
<i>a.</i> Identificazione, descrizione e dati catastali dei beni oggetto di pignoramento	pag. 6
<i>b.</i> Proprietà dei beni	pag. 9
<i>c.</i> Titoli di provenienza nel ventennio	pag. 10
<i>d.</i> Completezza della documentazione	pag. 13
<i>e.</i> Situazione catastale	pag. 14
<i>f.</i> Vincoli ed oneri giuridici - Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni	pag. 14
<i>g.</i> Destinazione del bene prevista dal vigente PRG	pag. 16
<i>h.</i> Conformità urbanistica dei fabbricati	pag. 17
<i>i.</i> Possesso dei beni	pag. 17
<i>j.</i> Elementi utili per le operazioni di vendita	pag. 18
<i>k.</i> Valutazione degli immobili	pag. 20
<i>l.</i> Suddivisione in lotti	pag. 27
<i>m.</i> Documentazione fotografica e planimetrie catastali	pag. 28
<i>n.</i> Quota di pertinenza della <i>debitrice esecutata</i>	pag. 28
<i>o.</i> Pagamento dell'IVA e caratteristiche degli immobili	pag. 29
<i>p.</i> Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione	pag. 30
3.0 Conclusioni	pag. 31
Documenti allegati	pag. 33



RELAZIONE DI "PERIZIA ESTIMATIVA"

1.0 PREMESSA

Il giorno 01.12.2008, l'Ill.mo Dott. Marcello Pier Maria Gennaro, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Agr. Paesaggista Giuseppe Barone, con studio in Caltagirone in Via Fisicara n. 14, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195 e all'Associazione Italiana Architettura del Paesaggio al n. 766.

Lo scrivente, nel corso dell'udienza del 17.03.2009, è stato incaricato dall'Ill. mo G. E. di eseguire perizia estimativa nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 22/2008 R. G. Es., promosso da G.G.S. S.r.l. *creditrice procedente*, con sede in Acquasparta, Via Campagna n. 1/C, (P. I.V.A. 013630433), in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. Fuselli Fabio, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Gallo ed elettivamente domiciliata in Caltagirone presso lo studio dell'Avv. Antonino Piluso.

In suddetta data, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il Giudice dell'esecuzione gli ha affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- a. *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;*
- b. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d. *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e. *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.*



Al fine dell'espletamento della perizia estimativa, sono state eseguite, dal sottoscritto esperto estimatore, tutte le necessarie operazioni di sopralluogo effettuando i rilievi metrici nonché quelli fotografici.

Si è, successivamente, reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini, la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le visure ipocatastali, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G. E.

2.0. QUESITI

Rispondendo, nell'ordine, ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Agr. Paesaggista Giuseppe Barone, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Al fine dell'espletamento della perizia estimativa, sono state eseguite, dal sottoscritto esperto estimatore, tutte le necessarie operazioni di sopralluogo effettuando i rilievi metrici nonché quelli fotografici.

Si è, successivamente, reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini, la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le visure ipocatastali, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G. E.

2.0. QUESITI

Rispondendo, nell'ordine, ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Agr. Paesaggista Giuseppe Barone, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



foto n. 4).

Ubicazione e descrizione

Studio di Architettura e Tutela del Paesaggio, Via Fisicara n. 14 Caltagirone Catania

cell. 339.1039766 e-mail: dott.agr.barone@hotmail.it



Al fine dell'espletamento della perizia estimativa, sono state eseguite, dal sottoscritto esperto estimatore, tutte le necessarie operazioni di sopralluogo effettuando i rilievi metrici nonché quelli fotografici.

Si è, successivamente, reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini, la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le visure ipocatastali, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dal verbale di primo accesso, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G. E.

2.0. QUESITI

Rispondendo, nell'ordine, ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Agr. Paesaggista Giuseppe Barone, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



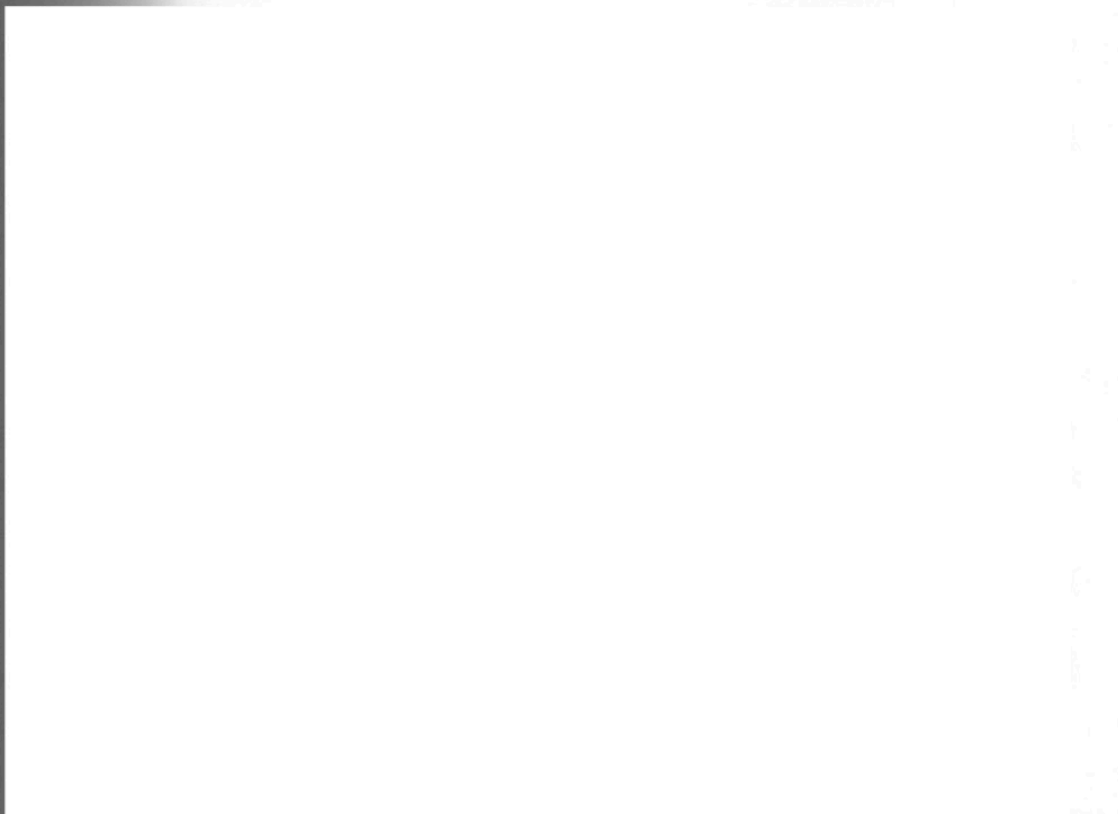
foto n. 4).

Ubicazione e descrizione

Studio di Architettura e Tutela del Paesaggio, Via Fisicara n. 14 Caltagirone Catania

cell. 339.1039766 e-mail: dott.agr.barone@hotmail.it





FABBRICATI



- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2.

Ubicazione e descrizione

L'immobile si trova in Via Cafici n. 54 ed è così costituito: n. 1 vano soggiorno-cucina, n. 2 vani camera da letto, più servizi ed accessori, con rifiniture di media manifattura (doc. 3 – foto nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14).

Tale struttura risulta censita in catasto ed ha le seguenti caratteristiche:

- *piano primo*: composto da n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio;
- *piano secondo* composto da n. 2 vani sala da pranzo-soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 veranda esterna.

Tutte le camere sono finestrate e/o balconate.

Il primo ed il secondo piano sono collegati da una scala interna che, dal secondo piano, conduce ad un terrazzo di estensione pari a quella dei singoli piani, fungente da copertura.

La superficie lorda dell'intero fabbricato è di circa 90,00 m².

Gli infissi esterni e le porte di accesso sono realizzati con materiali di media rifinitura.

- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, 6 vani, piano: PT-S1-2.

Ubicazione e descrizione

L'immobile si trova in Via Cafici n. 56 ed è costituito da 6 vani da rifinire (doc. 3 - foto nn. 15, 16, 17 e 18).

Tale struttura risulta censita in catasto ed ha le seguenti caratteristiche:

- *piano interrato* composto da n. 2 vani magazzino, il cui ingresso è possibile anche dal Cortile Aquila;
- *piano seminterrato* composto da n. 1 vano;
- *piano terra* composto da: n. 1 vano camera da letto, n. 1 vano soggiorno, più servizi ed accessori.

I piani sono collegati da una scala interna.

La superficie lorda dell'intero fabbricato è di circa 150,00 m².

Gli infissi esterni e le porte di accesso sono di scarsa rifinitura.



2.3 Dati catastali

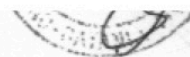
All'Ufficio Tecnico Erariale di Catania, i terreni oggetto del procedimento sono



Per quanto concerne, invece, i fabbricati pignorati, essi sono così individuati:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Vizzini	80	458	3	A/4	4	4 vani
			2	A/3	4	6 vani
		459	1			
		414	4	A/4	2	1 vano

b. PROPRIETÀ DEI BENI



2.2.2 FABBRICATI

- LOTTO N. 6 - La proprietà dell'abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, 4 vani, piano: 1-2, risulta della debitrice eseguita per la quota di 1/1.

- LOTTO N. 7 - La proprietà dell'abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, 6 vani, piano: PT-S1-2, risulta della debitrice eseguita per la quota di 1/1.

2.2.3 Dalle risultanze della documentazione catastale, risulta quanto segue:

- LOTTI NN. 5, 6 e 7: i fabbricati pignorati sono di proprietà esclusiva della debitrice eseguita in ragione di 1000/1000.

c. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla verifica prodotta dallo scrivente in data 02.07.2009 (doc. 4) e dalla documentazione in atti, è emerso quanto segue.





- LOTTO N. 6 - Abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2.

Con atto di compravendita dell'1.09.2004, Voltura n. 1636..1/2004, Repertorio n. 165238, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16.09.2004 ai nn. 48857/31192, rogato dal notaio Sergio Pafumi, è pervenuta la proprietà alla *debitrice* *esecutata* per la quota di 1/1, da potere

Detto immobile pervenne ai dante causa per
atto di compravendita del 31.07.1979, Voltura n. 127.2/1979, Repertorio n. 10249,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27.08.1979 ai nn. 28364/23583,
rogato dal notaio Nunzio Falcone, in Vizzini, da potere di



- LOTTO N. 7 - Abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.

Con Atto Pubblico di compravendita del 30.09.2003, Voltura n. 399998.1/2003, Repertorio n. 111175, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22.10.2003 ai nn. 41580/29964, rogato dal notaio Sergio Pafumi in Caltagirone, è pervenuta la proprietà alla *debitrice esegutata* per la quota di 1/1 da potere di

[redacted] Detto immobile pervenne alla dante causa [redacted] per la quota di 2/4 per atto di compravendita del 29 aprile 1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. DI Catania il 16.03.1967, ai nn. 17617/14806, da potere di

[redacted] per la quota di 1/2 per la successione del

[redacted] 7.11.1985 den. n. 3 vol. 514, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 02.12.1986 ai nn. 40261/31118; per l'altra quota di 1/4 per atto di donazione del 5.11.1986, rogato dal notaio Mario Di Bella, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 04.11.1986 ai nn. 36690/28432 da parte del

[redacted]

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

[redacted]

Inoltre, per i seguenti fabbricati:

- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2;

[redacted]



- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, 6 vani, piano: PT-S1-2;

agli atti di causa non è presente alcuna planimetria.

All'uopo, preme evidenziare che eseguendo le opportune ricerche storiche, e soprattutto dal 1939 ad oggi, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catania non risulta alcuna planimetria dei suddetti lotti.

e. SITUAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della documentazione risulta l'accatastamento di tutti gli immobili.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI

In data 02.07.2009, dallo scrivente sono state eseguite delle visure meccanizzate, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 5), al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni, oltre a quella operata dalla *creditrice procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dalla *creditrice procedente* e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

ISCRIZIONI



[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20.09.2004 al Reg. particolare n. 12685 e Reg. generale n. 49487, per un importo di € 110.00,00 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta, gravante sugli immobili di seguito indicati:

- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2;
- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.

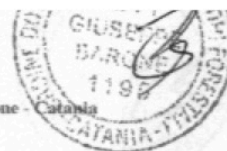
ANNOTAZIONI

nessuna

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 25.01.2008 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 3.03.2008 iscritto al Reg. particolare n. 7818 e al Reg. generale n. 11738, a favore della G.G.S. S.r.l. con sede in Acquasparta, Via Campagna n. 1/C, (P. I.V.A. 013630433) contro la *debitrice eseguita* su tutti i cespiti:

OK
[Handwritten signature]



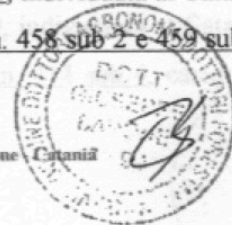
- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2;
- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.

Relativamente alla *debitrice esecutata*, oltre all'atto di pignoramento immobiliare, risultano formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DAL VIGENTE PRG

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vizzini:

- il LOTTO N. 6: abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2;
- il LOTTO N. 7: abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2;




in "Zona A"; infatti, il D.M. 02.04.1968, n. 1444 considera "zone territoriali omogenee le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

Si produce "Certificato di destinazione urbanistica" (doc. 6).

1. CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI

I seguenti fabbricati:

- 
- **LOTTO N. 6:** abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2;
- **LOTTO N. 7:** abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2;

sono conformi alle vigenti leggi urbanistiche dell'abitazione.

2. POSSESSO DEI BENI



Il tutto è nel possesso del conduttore, essendo tale fabbricato concesso in locazione.

253 - LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2.

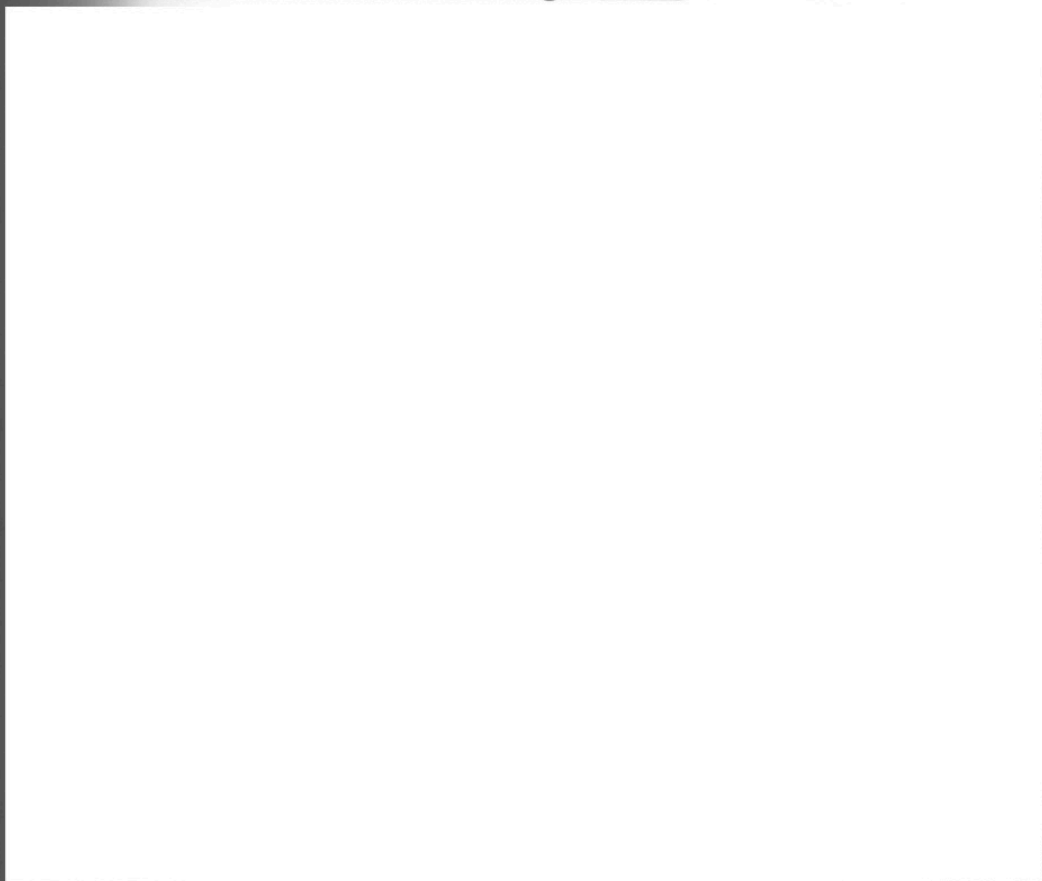
- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.

Tutti i lotti sono nel possesso della *debitrice esecutata*



j ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Descrizione della zona e consistenza degli immobili





ARTICOLO 6

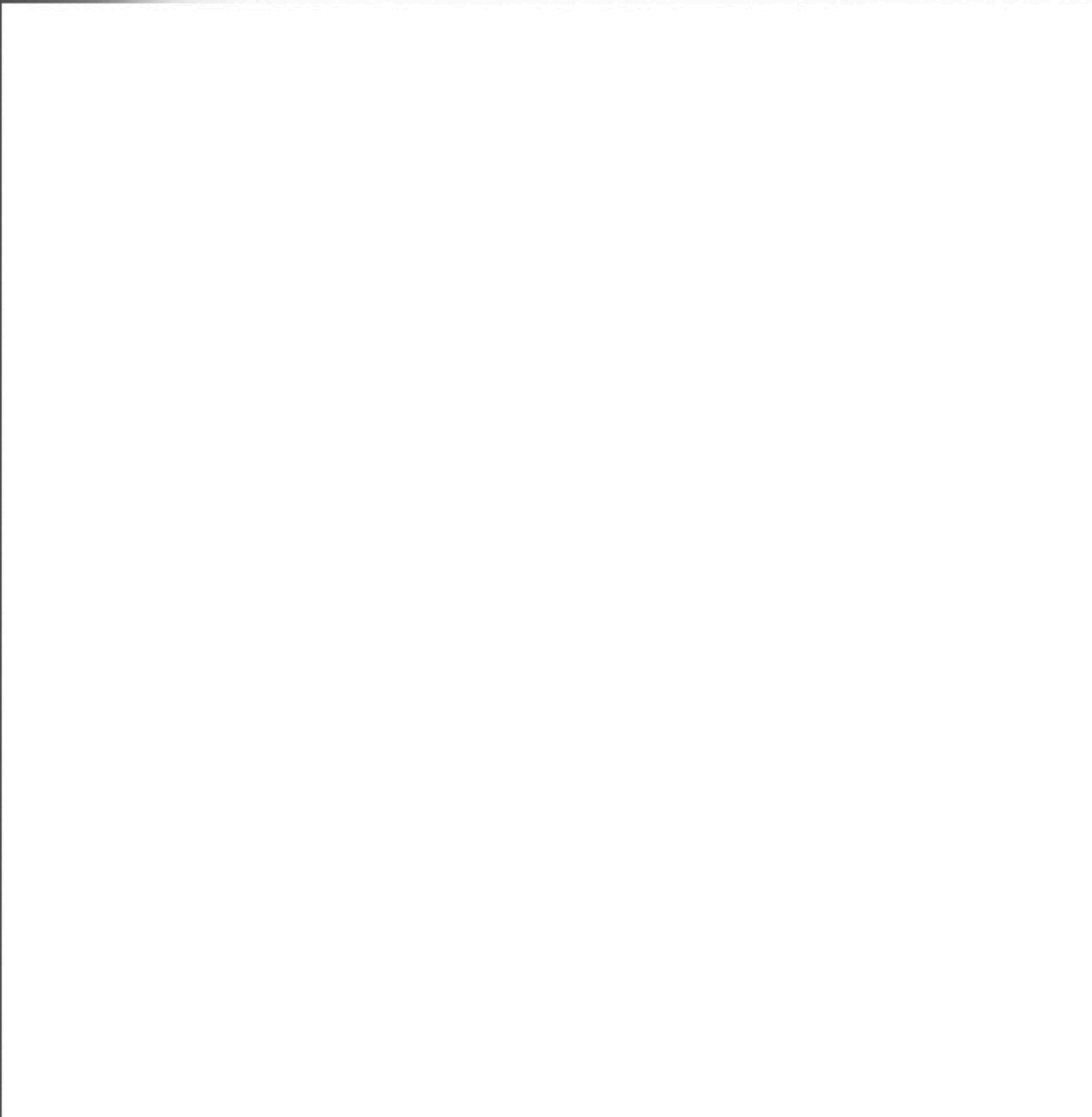
- **Descrizione:** abitazione, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, piano 1-2.
- **Ubicazione:** Vizzini in Via Cafici n. 54.
- **Ampiezza :** n. 4 vani, ca. 90 m².
- **Tecnologie costruttive:** medie rifiniture.
- **Posizione:** centro storico.



ARTICOLO 7

- **Descrizione:** abitazione, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, piano: PT-S1-2.
- **Ubicazione:** Vizzini in Via Cafici n. 56.
- **Ampiezza:** n. 6 vani, ca. 150 m².
- **Tecnologie costruttive:** da rifinire.
- **Posizione:** centro storico.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI







VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI € 34.500,00

Aspetto economico e criterio di stima per il valore dei FABBRICATI

Al fine di stabilire il valore dei fabbricati urbani si è effettuata la media tra il valore ottenuto applicando il metodo sintetico comparativo ed il valore ricavato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio.

Per il metodo sintetico comparativo si sono ricavati gli elementi necessari eseguendo delle indagini di mercato presso le locali agenzie immobiliari; tenuto conto della situazione dei tre immobili nel centro storico di Vizzini e delle condizioni di manutenzione degli stessi.

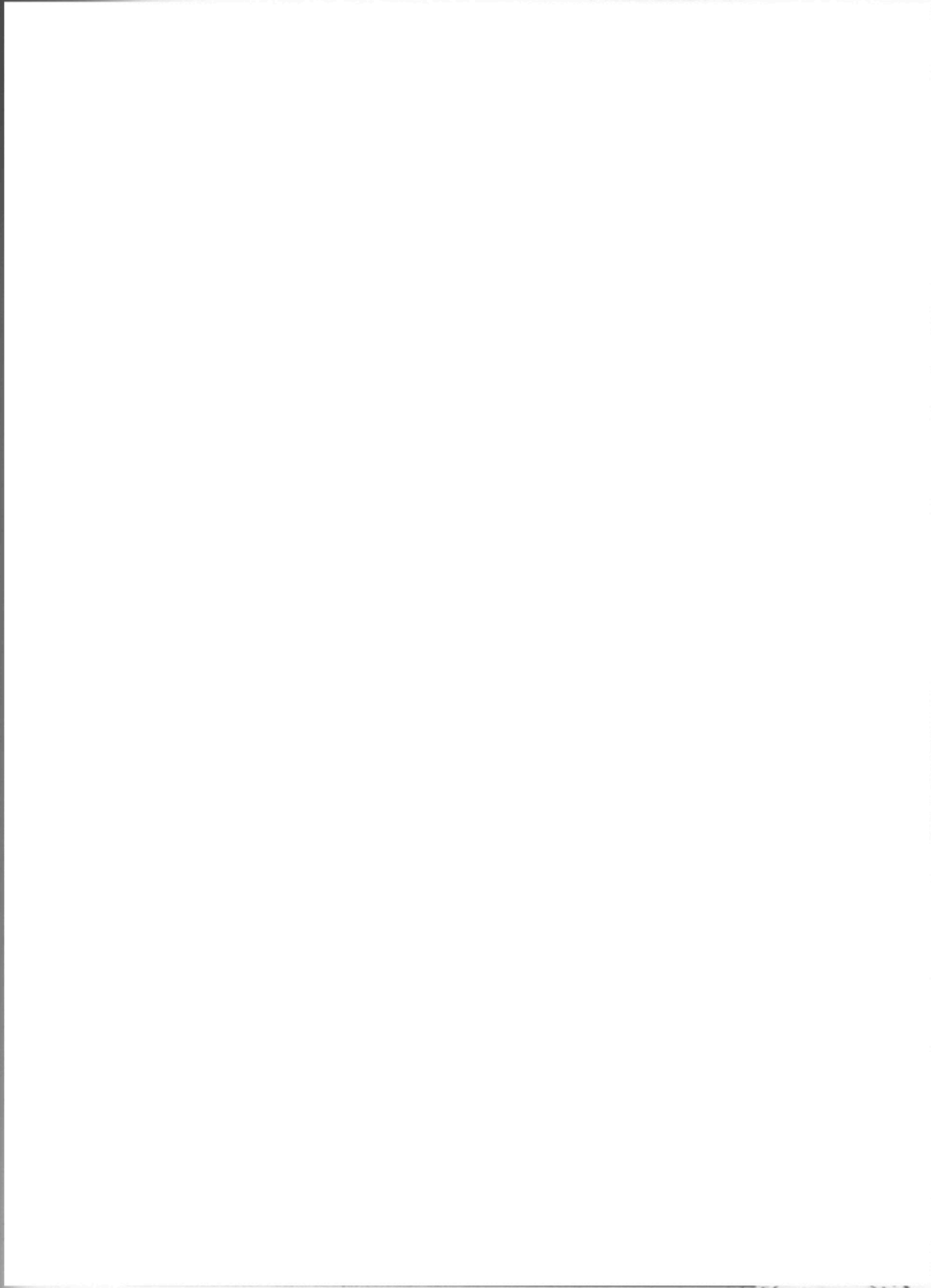
Invece, per ottenere il secondo valore si è adottata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio che per il II Semestre 2008 (dati di disponibilità più recente), per la provincia di Catania, Comune di Vizzini, zona/fascia centrale - centro storico codice di zona B/1, microzona catastale n. 2, destinazione abitazioni civili, categoria "abitazioni di tipo economico", stato conservativo "normale", determina un valore di mercato per abitazioni simili a quelle oggetto di stima variabile fra 560,00 €/m² e 640,00 €/m² considerando la superficie al lordo di tutte le murature.

Atribuzione del valore dei FABBRICATI

- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2.
- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.

$$X : \sum V = P_x : \sum P$$





1) 230,00 €/m²



LOTTO N. 6

Metodo estimativo: Valore unitario di mercato:

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quelli oggetto di stima, riporta i

seguenti tre valori:

1) 350,00 €/ m²

2) 450,00 €/ m²

3) 550,00 €/ m²

Metodo $P_1 \times P_2$

$350,00 + 450,00 + 550,00 = € 1.350,00$

$3 = 1 + 1 + 1 = 3/m^2$

$€ 1.350,00 / 3 m^2 = 450,00 €/ m^2$

Metodo

superficie complessiva m² 90,00 × € 450,00 = € 40.500,00.

Metodo estimativo: Valore ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Trattandosi di un'abitazione in buono stato di manutenzione, si utilizza il valore medio ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e pari a € 700/m²

Metodo

$€ 700,00 \times 90 m^2 = 63.000,00 €/ m^2$

VALORE FABBRICATO: Media dei valori:

Valore unitario di mercato: € 40.500,00

Valore banca dati Agenzia del Territorio € 63.000,00

$40.500,00 + 63.000,00 = € 103.500,00$

$103.500,00 / 2 = € 51.750,00$

Valore ottenuto è di € 51.750,00 arrotondato € 52.000,00

LOTTO N. 6- VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO € 52.000,00

LOTTO N. 7

Metodo estimativo: Valore unitario di mercato:

Da un'indagine di mercato, un fabbricato simile a quelli oggetto di stima, riporta i

seguenti tre valori:

1) 200,00 €/ m²;



2) 300,00 €/ m²;

3) 400,00 €/ m²;

$P = P_1 \times P_2 \times P_3$

$P = 300,00 + 300,00 + 400,00 = € 900,00$

$P = 1 + 1 + 1 = 3/m^2$

$€ 900,00 / 3 m^2 = 300,00 €/ m^2$

Quindi:

superficie complessiva m² 150,00 × € 300,00 = € 45.000,00.

- Il metodo estimativo: Valore ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Trattandosi di un'abitazione priva di rifiniture si utilizza il valore minimo desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e segnatamente € 560/m²

Quindi:

$€ 560,00 \times 150 m^2 = 84.000,00 €/ m^2$

- VALORE FABBRICATO: Media dei valori:

Valore unitario di mercato: € 45.000,00

Valore banca dati Agenzia del Territorio € 84.000,00

$45.000,00 + 84.000,00 = € 129.000,00$

$129.000,00 / 2 = € 64.500,00$

Il valore ottenuto è di € 64.500,00 arrotondato € 65.000,00.

LOTTO N. 7 - VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO € 65.000,00

Dalla somma dei valori dei singoli fabbricati si ottiene il valore complessivo degli stessi:

LOTTO N. 5 - VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO € 16.000,00

LOTTO N. 6 - VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO € 52.000,00

LOTTO N. 7 - VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO € 65.000,00

$€ 16.000,00 + € 52.000,00 + € 65.000,00 = € 133.000,00$

VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI € 133.000,00



VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

Riepilogando:

- VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI € 34.500,00
- VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI € 133.000,00

Dalla somma di tali valori si ottiene il valore complessivo degli immobili pignorati:

€ 34.500,00 + € 133.000,00 = € 167.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI € 167.500,00

I. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene opportuna la suddivisione degli immobili pignorati in sette lotti, data la diversa ubicazione degli stessi:

- LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, vani 4, piano: 1-2.

Valore di mercato stimato € 52.000,00;



- LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, vani 6, piano: PT-S1-2.
Valore di mercato stimato € 65.000,00.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALI

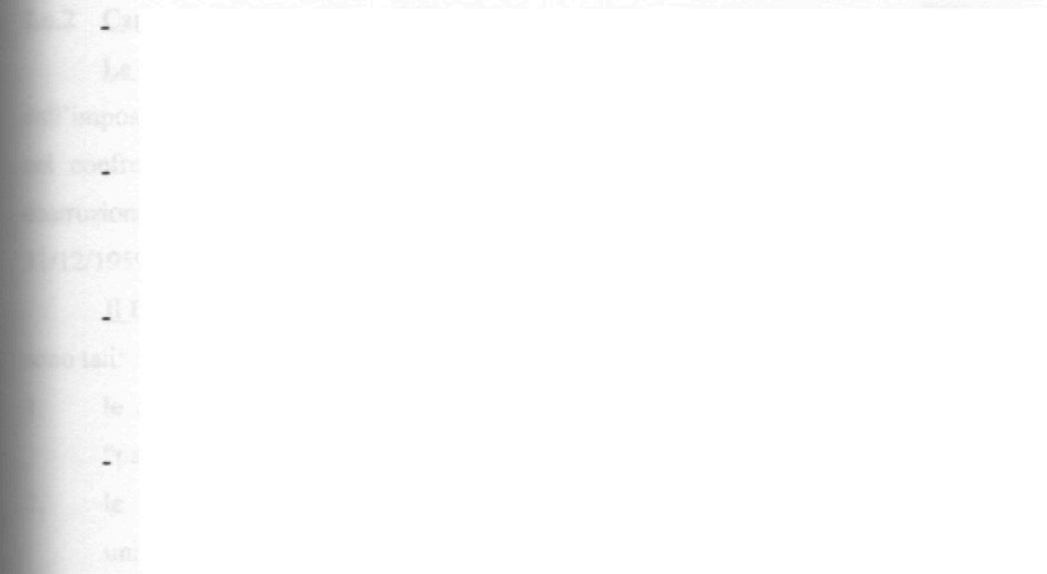
Sono stati redatti i rilievi fotografici delle unità immobiliari che vengono allegati alla presente relazione (appendice fotografica – doc. 3).

Per quanto concerne le planimetria catastali dei fabbricati, si è reperita solamente quella relativa al LOTTO N. 5,



n. QUOTA DI PERTINENZA DELLA DEBITRICE ESECUTATA

Il diritto di proprietà della *debitrice eseguita*, insiste per le seguenti quote di pertinenza:



- 100% sul LOTTO N. 6, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 54, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particella n. 458 sub 3, categoria A/3, classe 4, 4 vani, piano: 1-2;
- 100% sul LOTTO N. 7, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 56, individuata al Catasto fabbricati di Vizzini al foglio di mappa n. 80, particelle nn. 458 sub 2 e 459 sub 1 graffate, categoria A/3, classe 4, 6 vani, piano: PT-S1-2.

Come diffusamente accennato, i beni pignorati sono comodamente divisibili in sette lotti.

Si identifica quale lotto separabile a favore della presente procedura esecutiva il LOTTO N. 5, abitazione, sita in Vizzini in Via Cafici n. 19.

o. PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

2.o.1 Pagamento dell'IVA

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, poiché non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa e di arti e professioni.

2.o.2 Caratteristiche degli immobili

La legge 408/1949 reca disposizioni, agevolativi ed esenzioni per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovrimposte, dalla data di dichiarazione di abitabilità nei confronti delle case di abitazione, che non abbiano il carattere di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31/12/1953, quest'ultimo termine è stato prorogato al 31/12/1959.

Il D.M. del 02/08/1969, fissa i criteri per la classificazione di lusso, stabilendo che sono tali:

1. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", o "parco privato";
2. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizioni di lotti non inferiori a 300 m²;

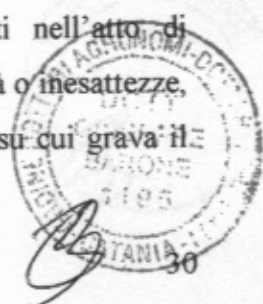


3. le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 m³, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 m³ v.p.p., per ogni 100 m² di superficie asservita;
4. le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m² o campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 m²;
5. le case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 m² (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a sei volte l'area coperta;
6. le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 m² (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina);
7. le abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8. le case o singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle cinque sotto riportate:
 - superficie utile complessiva: superiore a 160 m² (esclusi dal computo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina);
 - terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera i 65m² a servizio di una singola unità urbana;
 - ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni singola scala;
 - scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti, o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
 - montacarichi o ascensori di servizio: quando sono al servizio di meno di 4 piani.

Gli immobili oggetto di perizia non presentano tali caratteristiche.

**p. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dagli accertamenti effettuati sulla correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non sono emerse difformità o inesattezze, avendo l'atto di pignoramento interessato esclusivamente i beni immobili su cui grava il diritto di proprietà della *debitrice esecutata*.



- le unità immobiliari pignorate individuate ai LOTTI NN. 1, 2, 3, 4, 6 e 7 sono nel possesso della *debitrice eseguita* e del marito; invece il LOTTO N. 5 è occupato dal conduttore, in quanto concesso in locazione;
- sugli immobili pignorati esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- si identifica quale lotto separabile a favore della presente procedura esecutiva il LOTTO N. 5,
- il trasferimento degli immobili non è soggetto ad IVA;
- le unità immobiliari non hanno le caratteristiche di beni di lusso.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Caltagirone li 04 luglio 2009

L'esperto estimatore
Dott. Giuseppe Barone
agronomo paesaggista