



STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

Progettazione fabbricati urbani e rurali
Progetti di miglioramento fondiario
Perizie - accatastamenti - frazionamenti
Prat. Pozzi - volt. Catastali - successioni

Saverio Aliotta

*Geometra
Perito Agrario*

**MEDIATORE DI
CONTROVERSIE CIVILI
E
COMMERCIALI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
6/2018**

**Immobile in Scordia
via Firenze N° 35**

**Tribunale di Caltagirone
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Creditrice Procedente
UNICREDIT**

Contro Debitore Esecutato (Omissis)

RELAZIONE DI PERIZIA

Data

15 MAR. 2019

Via Garibaldi, 72
95042 GRAMMICHELE (CT)
Tel / Fax 0933.940927
Cell. 339.4372669

e-mail: geometra.aliotta@tiscali.it

IL TECNICO
Per.Agr.Geom. Saverio Aliotta



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 6/2018 Caltagirone R.G.E

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Conferimento incarico Udienza:

del 04/06/2018

Creditrice Procedente:

"UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK UNICREDIT"

DEBITORE ESECUTATO (Omissis)

Il Consulente Valutatore

Geom.Per.Agr. Saverio Aliotta



RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Per. Agr. Saverio Aliotta, con studio tecnico in Grammichele, iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al N° 2747, all'albo dei Periti Agrari di Catania al N° 90 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone. Nel corso dell'Udienza del giorno **16/10/2017** ha ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro** di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva **N°6/2018** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

Alla data di accettazione dell'incarico **del 12/06/2018** il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito e gli sono stati posti dal Giudice dell'Esecuzione i seguenti quesiti:

- 1. Identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi 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. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 3. Verifichi** l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- 4. Accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 5. Segnali** tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- 6. Accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 7. Accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 8. Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 9. 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



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;

- 10. Accerti** la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, Piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - Se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - 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;
- 11. Accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando , anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12. Verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, sesto comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copie delle stesse;
- 13. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- 14. Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15. Accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16. Dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:
- Se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento,
 - 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 Legge 3/giugno/1940, n: 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 17. Elenchi** ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio. La tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o basco etc) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc),
- 18. Indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 19. Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 20. 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;
- 21. Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 22. Verifichi**, in relazione a ciascun dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

COMUNICAZIONI

- In data 16/08/2018 Comunicavo a mezzo PEC allo studio Legale Avv. Francesco Alba per la Creditrice Procedente e di pari data con R.R.R. al Debitore esecutato l'invito per il sopralluogo fissato il 30/08/2018 alle ore 10,00, davanti la Casa Comunale di Grammichele;
- La R.R.R. inviata al debitore esecutato in data 17/08/2018 è tornata al mittente In data 06/09/2018, mentre l'altra R.R.R. alla Sig.ra Leonardi Melissa è pervenuta in data 27/08/2018

OPERAZIONI PERITALI

Alla data del 30/08/2018, è stato ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e redatto apposito verbale, con note in separato foglio. Alle ore 11,30 lo scrivente ha chiuso le operazioni peritali.

Risposta al quesito N° 1 Identificazione del Bene

Trattasi di una unità immobiliare di seguito riportata:

A. UNITA' IN SCORDIA Riportata nel N.C.E.U

- Foglio 12 particella 892 sub 2 P1 Categ. A/4 cl. 2 vani 3,5 sup.Catast. mq. 52 R.D. €.70,50 Via Firenze N° 35;

L'unità immobiliare su indicata è intestata al Sig Debitore esecutato (omissis) in proprietà per il 1000/1000

Risposta al quesito N° 2 "Correttezza dei dati"

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono rispondenti e corretti, il pignoramento ha colpito la quota di 1000/1000 spettante al debitore esecutato, come riportato nel procedimento esecutivo N° 6/2018. Rispettando altresì quanto previsto dall'Art. 567 del c.p.c.

Risposta al quesito N° 3 "Proprietà del Bene"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà del sig. debitore esecutato in piena proprietà

Risposta al quesito N° 4 " Provenienza del bene"

L'unità immobiliare è pervenuta favore del sig. Debitore Esecutato (Omissis), con compravendita del 11/10/2007 Repertorio 3524 presso lo studio Notarile Giuliana D.ssa D'Angelo in Grammichele.

registrato in Caltagirone il 14/10/2007 N° 2803/IT. Per vendita del Sig. Ferranti Antonio n.a. Militello in Val di Catania il 27/07/1952 residente a Scordia (CT) via Bologna N. 4.

**Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pag.5



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Con il suddetto atto fu trasferita la particella originaria 1001 sub 2 con categoria A/4 cl. 2 vani 3,5. Successiva all'atto di compravendita per bonifica di identificativo catastale del 12/12/2014 protocollo CT0472627, l'originaria particella 1001 sub 2 è variata con la particella 892 sub 2 categ. A/4 cl 2 vani 3,5. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data anteriore al ventennio dalla data di acquisto non era gravato da vincoli, pesi, sequestri, pignoramenti e ipoteche.

Risposta al quesito N° 5 " Impossibilità di procedere"

- NEGATIVO

Risposta al quesito N° 6 " Accatastamento"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta accatastata, annotati nel N.C.E.U del Comune di Scordia:

UNITA' IN SCORDIA Riportata nel N.C.E.U

- Foglio 12 particella 892 sub 2 P1 Categ. A/4 cl. 2 vani 3,5 sup.Catast. mq. 52 R.D. €.70,50 Via Firenze N° 35;
- L' unità predetta è rispondente alla visura mentre la piantina planimetrica non è rispondente con lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, variazione da eseguire.

Risposta al quesito N° 7 " Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli"

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 14/03/2019 e il 15/03/2019 non risultano a carico dell' unità immobiliare anteriore alla data di acquisto iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Mentre alla data del 17/01/2018 successivamente l'acquisto risulta per l'unità a P1 Trascrizione per atto esecutivo o Cautelare-verbale di pignoramento immobili- Registro particolare 1758, Registro Generale 2135, Pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertori 1172/2017 del 14/12/2017.

Risposta al quesito N° 8 "destinazione Urbanistica"

Il fabbricato posto in via Firenze n° 35 ricade all' interno del P.R.G. del Comune di Scordia in zona B2-di completamento vedesi destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia in data 12/03/2019.

Risposta al quesito N° 9 " Descrizione del Bene"

■ Lotto 01

<u>1</u>	<u>Unità immobiliare – a P1 – Via Firenze N° 35 -95048 SCORDIA</u>
<u>Classificazione</u>	<u>Unità immobiliare monofamiliare</u>

**Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pag.6



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

<u>Comune</u>	<u>95048 Scordia</u>
<u>Indirizzo</u>	<u>Via Firenze N° 35</u>
<u>Proprietà</u>	<u>Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)</u>
<u>Utilizzo</u>	<u>In Proprietà</u>
<u>Dati catastali</u>	<u>Fg 12 part. 892 sub 2</u>
<u>Superf. (mq)</u>	<u>60,00</u>

■ Riferimenti Catastali-Bene principale

Comune catastale di Scordia,

Catasto fabbricati

F° 12 part. 892 sub 2 categ. A/4 cl. 2 vani 3,5 superf. Catast. mq. 52 rendita €. 70,50

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al **Sig. Giudice** per l'esecuzione immobiliari del Tribunale di Caltagirone il valore di stima.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Tribunale di Caltagirone per l'Esecuzioni Immobiliari incaricava lo scrivente valutatore di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

SOGGETTI

<u>Ruolo</u>	<u>Descrizione</u>
<u>Valutatore</u>	Geom. E perito Agrario Aliotta Saverio Maria nato a Grammichele il 09/04/1955 via Garibaldi N° 72 95042 Grammichele (CT)-Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
<u>Proprietario</u>	Esecutato (omissis)
<u>Richiedente la Valutazione</u>	Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari Procedimento 6/2018
<u>Creditore Procedente</u>	"UNICREDIT CREDIT MNGEMENT BANK UNICREDIT"

FASI E OPERAZIONI PERITALI

<u>Data</u>	Nominato valutatore, nell'Udienza del 04/06/2018, accettato l'incarico in data
-------------	---

**Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pag.7



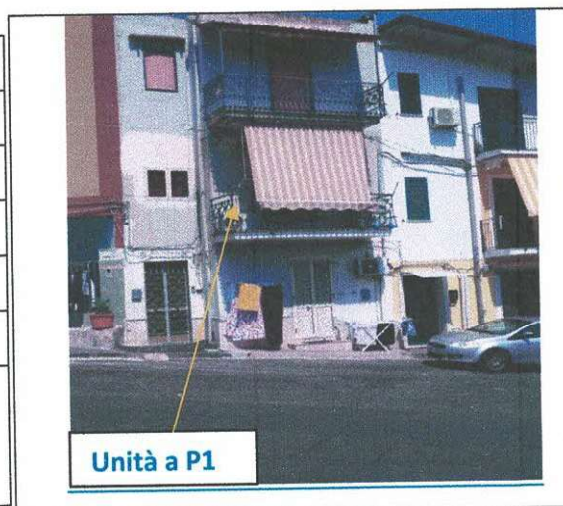
RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

	12/06/2018
<u>30/08/2018</u>	Sopralluogo al bene oggetto di esecuzione
<u>04/03/2019</u>	Ricerca dati immobiliari comparabili

SCHEDA IMMOBILE

■ Denominazione

<u>Codice</u>	Subject
<u>Classificazione</u>	Unità immobiliare monofamiliare
<u>Destinazione</u>	Residenziale
<u>Proprietà</u>	Proprietà esclusiva (esecutato)
<u>Utilizzo</u>	occupato con ordinanza dalla ex moglie
<u>Categoria</u>	Usato
<u>Superficie</u>	59 mq. Superficie esterna lorda (SE)



■ Descrizione Principale

L'unità immobiliare oggetto di stima a P1 fa parte di un fabbricato costituito da altre unità immobiliari a PT e P2, il fabbricato ha una struttura portante in muratura, i tamponamenti esterni sono in muratura, i prospetti sono intonacati al civile (da restaurare) gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con esterni alla veneziana per l'unità a PT e P1 gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetri senza avvolgibili, gli infissi a P2 sono in metallo con avvolgibili in plastica. Il portoncino d'ingresso dal civico 35 è in alluminio anodizzato con vetri.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta in via Firenze N° 35, a P1 con ingresso dalla scala comune alle altre unità immobiliari a PT-P2. La scala è in muratura con rivestimento dei gradini in marmo e collega le unità immobiliari a P1 e P2. Al P1 primo si accede dalla scala comune all'interno del vano pranzo cucina, della superficie di **mq. 12,00** internamente al locale pranzo è ricavato in piccolo spazio di **mq. 2,25** destinata cucina. Il locale pranzo è provvisto di infisso a balcone con affaccio sul ballatoio prospiciente su via Firenze denominata pure via Bologna, il piccolo locale cucina è provvisto di finestra con affaccio su via Firenze denominata pure via Bologna. Dal locale corridoio si accede al vano lettini della superficie di **mq. 6,67** sprovvisto di apertura esterna. Dal corridoio si accede inoltre nel vano letto della superficie di **mq. 15,00** sprovvisto di apertura verso l'esterno.

**Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pag.8



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

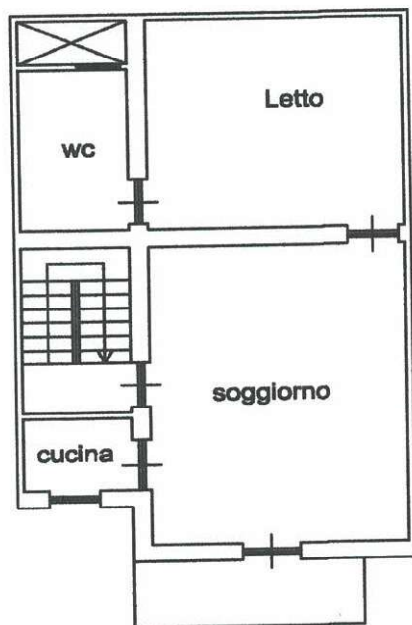
Dal corridoio si accede inoltre nel locale bagno della superficie di mq. 4,93 provvisto di finestra prospiciente all'interno di un cavedio o pozzo luce.

I vani sono provvisti di pavimenti in ceramica, i muri internamente sono intonacati e tinteggiati al civile, gli infissi interni sono in legno. I vani sono provvisti d'impianto elettrico a incasso, con corpi illuminanti prese e interruttori ben distribuiti. Il locale bagno è provvisto di pezzi sanitari con lavabo, bidet, vaso e cabina doccia, la pavimentazione e i rivestimenti parietali sono in ceramica.

Il locale cucina e locale bagno sono allacciati alla civica condotta idrica e fognaria, i locali sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

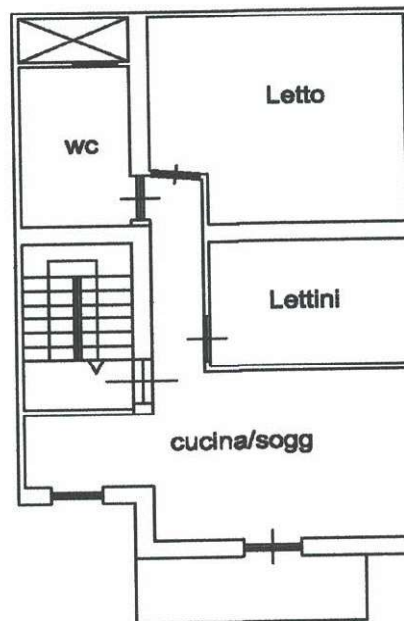
La piantina planimetrica catastale dell' unità immobiliare oggetto di stima non è conforme con lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto previa autorizzazione del Sig. Giudice va eseguita la variazione catastale da presentare presso l'Agenzia del Territorio di Catania con onorario compreso le spese e cassa geometri di circa €.650,00.

**Primo Piano
Fg 12 Part. 892 Sub 2
Planimetria catastale**



Via Firenze

**Primo Piano
Fg 12 Part. 892 Sub 2
Planimetria Modificata**



Via Firenze



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

SUPERFICIE COMMERCIALE P1 Coperta

Piano	Destin.	P/cella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/comm
P1	abitazione	892	2			mq.	59,18
Totale superficie Commerciale P1							59,18
Balltoio						mq.	4,27

SUPERFICIE UTILE

Piano	Destin.	Particella	sub	Dimens.	Dimens.	Quantità	S/Utile
Primo	Pranzo-Cucina	892	2			mq.	14,50
	lettini	892	2			mq.	6,68
	letto	892	2			mq.	13,28
	bagno	892	2			mq.	5,00
	corridoio	892	2			mq.	3,05
Totale	superficie utile					mq.	42,51

GEOGRAFIA

Ubicazione

<u>Regione</u>	<u>Sicilia</u>	<u>Provincia</u>	<u>Catania</u>
<u>Zona</u>	<u>Semi periferica</u>		
<u>Indirizzo</u>	<u>Via Firenze</u>		
<u>Civico</u>	<u>35</u>	<u>C.A.P.</u>	<u>95048</u>
<u>Latitudine</u>		<u>Longitudine</u>	

Mapa di Localizzazione (vista aerea)

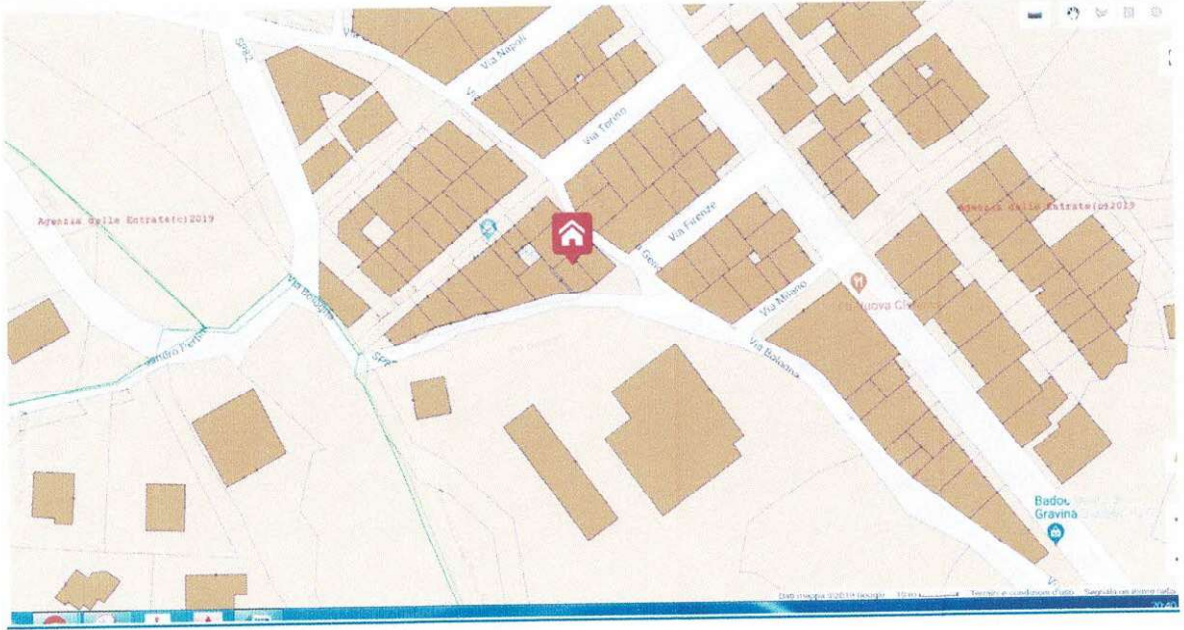


Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
 Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Ubicazione (inquadramento della particella)



Confini

L'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- Nord con la particella 3028 sub 2 a P1 c [REDACTED]
- Est con la particella 2189 di [REDACTED]
- Ovest con la particella 2933 sub 2 di Mannino Mauro e Ragusa Giuseppina
- Sud con via Firenze (Toponomas [REDACTED])
- Soprastante alla particella 892 sub 1 PT [REDACTED]
- Sottostante alla particella 892 sub 3 P2 [REDACTED]

MANUFATTI CON TERMINI

Tutto l'edificio è contiguo su tre lati con altri edifici con cui è staticamente unito

PLANIMETRIA

Unità immobiliare a P1 Subject unifamiliare via Firenze N° 35 o (via Bologna)

Tipo di consistenza	Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1:200
Civico	35	C.A.P.	95048
Proven. Planimetria	Catasto		

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

Pag.11



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Data presentazione 07/07/1977 - Data 14/08/2018 - n T63706 - Richiedente LITSRM55D99E133F

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

17



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

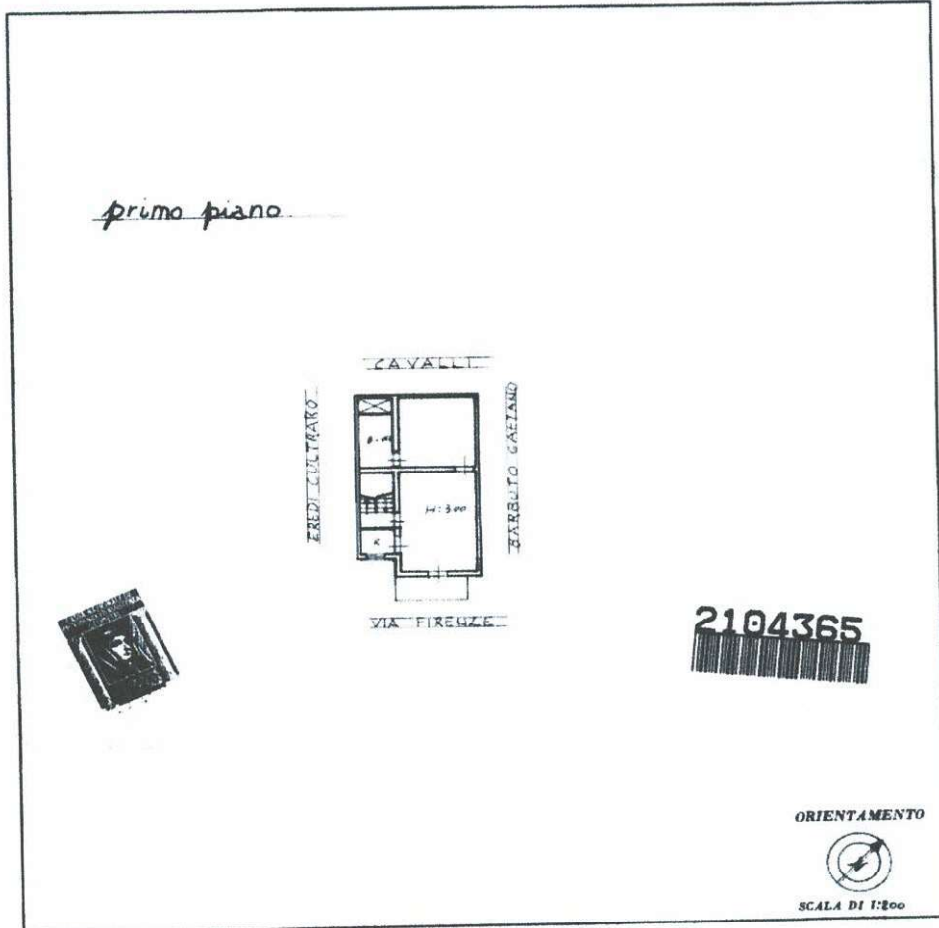
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1976, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCORDIA Via FIRENZE 22

Ditta FERRANTI ANTONIO n. MILITELLO V.C. 27-7-1952

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



2104365

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<i>96</i>
------------------	-----------

Compilata dal **GEOM. LA MAGNA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROCCO - GIUSEPPE
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CATANIA (1258)**
DATA *1-7-1977*
Firma: *La Magna*

108 2

Data presentazione 07/07/1977 - Data 14/08/2018 - n T63706 - Richiedente LITSRM55D99E133F
Totale schede 1 - Formato di acquisizione AR29784201 - Formato stampa richiesto AR29784201
Ultima planimetria in atti

000001

Catasto dei Pubblici - Situazione al 14/08/2018 - Comune di SCORDIA (CA) - Foglio 12 - Particella 962 - Subalterno 2 - VIA FIRENZE n. 22 piano 1

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019

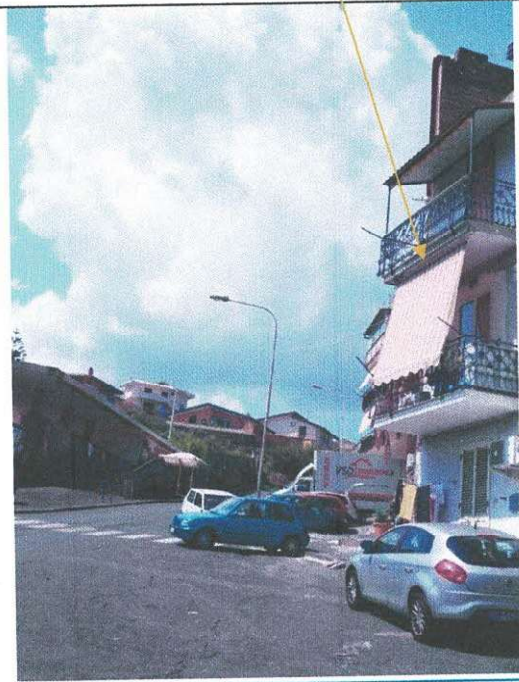


Fotografie Esterni

N° 1 Foto Prospetto Frontale via Firenze 35 o via Bologna



N° 2 Foto Prospetto vista laterale

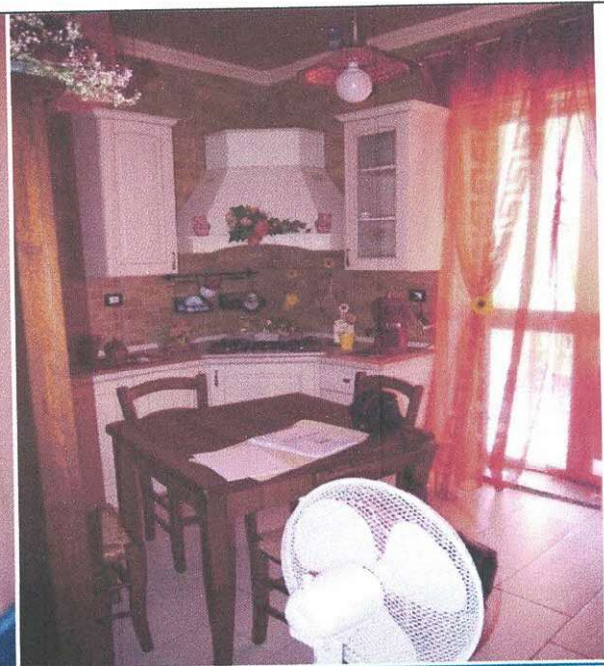


Fotografie Locali Interni

N° 3 Foto Interni Corpo scala di accesso al P1



N° 4 Foto interni locale pranzo



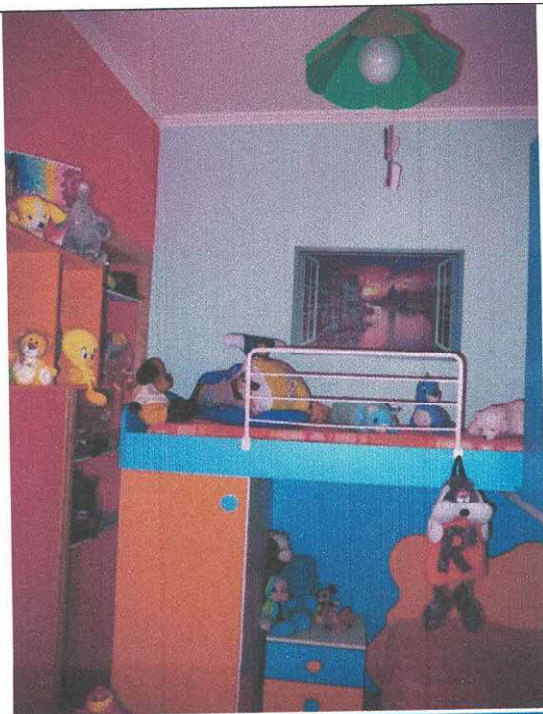
N° 5 Foto locale cucinino



N° 6 Foto Locale corridoio



N° 7 Foto Locale Lettini



N° 8 Foto Locale Letto





Risposta al quesito N° 10 " Conformità attuale del bene"

Lo scrivente ha accertato la conformità del beni eseguiti, le trascrizioni e gli atti di pignoramento evidenziano la correttezza dell'indirizzo, piani, dati catastali e confini.

Risposta al quesito N° 11 " Conformità urbanistica edilizia"

Il fabbricato composto dal PT-P1-P2 fu realizzato con le seguenti concessioni:

- Nula Osta Esecuzioni lavori rilasciato 08/06/1960 nuova costruzione a PT, in ditta a [REDACTED]
- Concessione edilizia per sopraelevazione del 10/12/1974 pratica 2048/12, in ditta [REDACTED]
- Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 rilasciata dal Comune di Scordia in data 13/07/1989 prot. 603/86, relativa alla chiusura del cortile interno e modifiche al vano scala del P [REDACTED]
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Scordia il 16/09/1989, Ril [REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Risposta al quesito N° 12 " Verifica eventuale domanda in sanatoria"

Dal rilascio delle concessioni edilizie suddette non sono state apportate modifiche o aumenti di volume all'unità a P1 oggetto di stima, con esclusione della variazione catastale da presentare presso l'agenzia del Territorio di Catania per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Risposta al quesito N° 13 " Censo"

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è gravato da censo

Risposta al quesito N° 14 " Spese fisse di gestione"

L'unità immobiliare a P1 è gravata di spese variabili (Acqua,luce,gas, telefono) . Spese fisse imposta TARSU (Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani); non è gravata di IMU e TASI in quanto abitazione principale.

TARSU per il P1 abitazione per 4 componenti superficie utile mq.42.51, x 1,31= €55,68+tassa fissa di €. 176,09=231,79 (tassa annua) a carico della Sig.ra [REDACTED] (ex compagna del debitore esecutato) la quale vive assieme a due figli minori.

IMU+TASI= abitaz. Principale a P1 imposta a saldo €. 0 a carico dell'affidataria della casa aP1

IRPEF= Unità P1 non soggetto perché non locati.

RIEPILOGO:

TARSU a carico dell'affidataria		€	231,79
IMU E TASI abitaz. Principale affidataria		€	-
IRPEF		€	-
Totale imposte gravanti sul fabbricato A		€	231,79

Risposta al quesito N° 15 "Occupazione del Bene"

L'unità immobiliare a P1 al momento del sopralluogo risultava occupata dalla ex compagna del Debitore Esecutato unitamente a due figli minori, l'affidamento dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione fu concesso dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone con provvedimento del 15/02/2017.

Risposta al quesito N° 16 "Divisione del Bene"

L'unità immobiliare a P1 oggetto di pignoramento è indivisibile in quanto la divisibilità ne potrebbe impedire la funzionalità e l'abitabilità necessaria e sufficiente per l'abitazione di una famiglia.

**Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**

Pag.16



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

Risposta al quesito N° 17 " Individuazione dei beni"

Gli elementi utili per le operazioni di vendita per i fabbricati pignorati sono i seguenti

UNITA' IMMOBILIARE A P1 VIA FIRENZE n° 35

- **UBICAZIONE:** Ricadente in semiperiferia dal centro abitato del Comune di Scordia, di facile comunicazione con attività commerciali, scuole etc.
- **ACCESSI:** Unità immobiliare a P1 con accesso comune al PT-P2;
- **TIPOLOGIA DEL BENE:** Abitazione
- **CONSISTENZA:** Unica unità immobiliare con 3,5 vani utili
- **UTILIZZO:** uso abitativo;
- **FINALITA':** Abitazione;
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** intero fabbricato realizzato con concessioni edilizie del 1960, 1974 e condono edilizio del 1989, provvisto di abitabilità del 1989
- **STATO D'USO:** in buono stato d'uso
- **CONSISTENZA:** Unità immobiliare a P1 composto da un locale pranzo cucinino, corridoio, vano lettini, vano letto e bagno, ballatoio prospiciente su via Firenze. Per una superficie utile di mq. 45 circa
- **IMPIANTI:** i vani sono provvisti di impianto elettrico, idrico, fognario escluso impianto termico. ,

Risposta al quesito N° 18 " esistenza di formalità"

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Risposta al quesito N° 19 " Valore dell'immobile"

VALUTAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE A P1

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni.

Lo scrivente Consulente Tecnico valutatore ha ritenuto procedere alla stima dell'unità immobiliare, che con la scorta delle piantine planimetrica catastale è possibile applicare il procedimento comparabile, nel nostro caso trattasi di una unità condominiale a destinazione abitativa.

*Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019*

Pag.17



RELAZIONE DI STIMA N° 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

CONSISTENZA CATASTALE

<u>Comune amministrativo di</u>	<u>Scordia</u>	<u>Provincia di</u>	<u>Catania</u>
---------------------------------	----------------	---------------------	----------------

■ **Unità immobiliare – Comune Catastale di Scordia 95048**

N°	Sez.	Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Sup. catastale(m2)
<u>1</u>		<u>12</u>	<u>892</u>	<u>2</u>	<u>A/4</u> <u>abitazione di</u> <u>tipo popolare</u>	<u>2</u>	<u>3,5 vani</u>	<u>70,50</u>	<u>52,00</u>

■ **Dettagli catasto fabbricati**

Dettagli particella Fg 12 part. 892 sub 2 (bene principale) situazione in atti al 30/08/2018

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup.misurata(m2)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m2)	Altezza (m)	Vol.Comm.(m3)
Sup. Princip.	59	S1	1	59	3,2	192
Sup. balconi	4,27	SUB	0,3	1,281	-	-
Totale P1	63,27			60,281		192

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare P1 classificato in catasto con categoria A/4 di tipo popolare unifamiliare, in via Firenze N° 35 Scordia, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato= (Stima a Market Comparison Approach) MCA.

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è il 30/08/2018

COMPARABILE

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'unità immobiliare oggetto di stima sono:

■ **Appartamento per civile abitazione PT Via Regina Elena N° 153-155 Scordia**

COMPARABILE A

<u>Tipo di dato</u>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<u>Descrizione</u>	Abitazione di tipo popolare unifamiliare, disposta a piano terra, con

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

	accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 57,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 07/02/2019
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	07/12/2019
Prezzo	€.18.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 07/12/2019-Notaio Musumeci Palagonia Rep. 23756

- Appartamento per civile abitazione PT Via Carignano n 8, Via Gargano n. 41 Scordia

COMPARABILE B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Abitazione di tipo economico unifamiliare, disposta a piano terra, con accesso dalla via principale
Destinazione	Residenziale
Superficie Commerciale (SUP)	Mq. 58,00
Fonte dato	Atto pubblico, rogito del 30/04/2018
Agenzia delle Entrate	Titolo telematico
Data	30/04/2018
Prezzo	€.24.000,00
Nota prezzo	Provenienza del 30/04/2018-Notaio Sciabica Scordia Rep. 4614

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Unità immobiliare a P1 di via Firenze N° 35 Scordia

- STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

- Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili a confronto.

Unità di misura: mese;

*Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019*



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura m²;
- **Numero di bagni (SER):** la caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato. Unità di misura n;
Il prezzo marginale del numero dei bagni p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo i(SER), della vita utile (VIT) del servizio e della sua vetustà (VET). Con la seguente formula:
$$p(SER) = \text{Costo} * (1 - \text{vita economica} / \text{vita effettiva}) = \text{€uro} / n$$
- **Il prezzo marginale (IMP):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, sufficiente=2, ottimo=3).
- **Il prezzo marginale dello stato di manutenzione (MNT):** si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore o inferiore. Attribuendo a ciascuna classe un punteggio (Scarso=1, sufficiente=2, ottimo=3).
- **Il prezzo marginale del livello di piano (LIV):** è stimato con il saggio di variazione (I) dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare. Prezzo marginale calcolato a forfait. Nel nostro caso essendo il comparabile a un piano inferiore del piano del subject (da stimare) si applica la formula $P/\text{marginale} = \text{prezzo} * I = \text{€}/\text{livello}$;



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

TABELLA DEI DATI

Prezzo Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo Totale (PRZ) €	€ 18.000,00	€ 24.000,00	0
Data (DAT) mese	07/02/2019	02/05/2018	11/10/2007
Superficie principale S1 (mq)	57	58	59
Balconi (BAL) (mq)	0	0	4,27
Numero di bagni (SER) n	1	1	1
Manutenzione (IMP)	1	1	1
Manutenzione (MNT)	1	1	2
Livello di piano (LIV)	0	0	1

Indici Mercantili

Caratteristica	Indici/rapporti mercantili
Data	-0,02
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Saggio del livello di piano	0,01
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio	€.4.000,00
Vita economica del servizio (anni)	20
Vetustà del servizio (anni)	8
Costo Impianto da livello 1 a livello 2 (euro)	€.6.000,00
Costo intervento manutenzione da livello 1 a livello 2 (euro)	€.6.500,00

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(DAT) = PRZ * i(DAT) / 12$ da un'indagine di mercato l'indice mercantile $i(DAT) = -0,02$ (indice mercantile)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

PA(DAT)	18000	-0,02	12	-0,00167	-€ 30,00	€/mese
PB(DAT)	24000	-0,02	12	-0,00167	-€ 40,00	€/mese

Prezzo marginale della caratteristica superficie principale (S1)

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

I(S1)= 1,00 Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

PA(S1)	€ 18.000,00	57	1,00	0	57	€ 315,79	€/mq
PA(S1)	€ 24.000,00	58	1,00	0	58	€ 413,79	€/mq

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità:

P(S1) = 315,79 €/mq.

Balconi (BAL) Il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile

p(BAL)	€ 315,79	0,3	€ 94,74	€/mq
--------	----------	-----	---------	------

Servizio (SER): il prezzo marginale è posto al costo di ricostruzione deprezzato

p (SER)	4000	1	8	20	€	0,60	€ 2.400,00	€/mq.
---------	------	---	---	----	---	------	------------	-------

Livello di piano (LIV)

PA(LIV)	€ 18.000,00	0,01	180,00	€/livello
PB(LIV)	€ 24.000,00	0,01	240,00	€/livello

Stato di manutenzione (IMP) il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento

P(IMP) (da 1 a 2) = €6.000,00

Stato di manutenzione (STM) il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento

P(STM) (da 1 a 2) = €6.500,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Unità A	Unità B
P(DAT) (€/mese)	-30,00	-40,00
P(SUP) (€/mq)	315,79	413,79
P(BAL) (€/mq)	94,74	94,74
P(SER) (€/n)	2.400,00	2.400,00
P(IMP) (€uro)	6.000,00	6.000,00
P(LIV) (€/n)	180,00	240,00
P(STM) (€/n)	6.500,00	6.500,00

Esecuzione Immobiliare n. 6/2018 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A		Unità B		
PRZ (€uro)	€ 18.000,00		€ 24.000,00		
DAT (€uro)	-€ 30,00		-€ 320,00		
SUP (€uro)	€ 947,37		€ 631,58		
BAL (€uro)	€ 407,37		€ 407,37		
SER (€uro)	€ -		€ -		
IMP (€uro)	€ 6.000,00		€ -		
LIV (€uro)	€ 180,00		€ 240,00		
STM (€uro)	€ 6.500,00		€ 6.500,00	d%	
Prezzo corretto (€uro)	€ 32.064,74		€ 32.098,95	0,11	
Valore di mercato		€ 32.064,74	€ 32.098,95	Valore	€ 32.081,85

I prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta **d%** che si calcola tra il prezzo massimo (**P_{max}**) e il prezzo minimo (**P_{min}**) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. nel caso nostro in esame è pari:

$d\% = (P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min}$ dalla formula si è ottenuto:

$$\text{€}32.098,95 - \text{€}32.064,74 = 34,21 * 100 = 3421 / 32.064,74 = 0,11\% < 5\%$$

Sintesi di stima

Il valore della stima determinata a Market Comparason Approach MCA del Subject (Unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per i quali i prezzi corretti hanno pari probabilità. Tale valore è uguale:

$$32.098,95 + 32.064,74 / 2 = \underline{\underline{32.081,85 \text{ (Valore determinato)}}}$$

Risposta al quesito N° 21 " Documentazione fotografica e catastale "

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici interni ed esterni all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' stata inoltre acquisita la piantina planimetrica legata all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



Risposta al quesito N° 22 "Certificazione energetica"

L'unità immobiliare è destinato ad uso residenziale ed è soggetto all'attestato della prestazione energetica,(APE) ed è stato redatto la prescritta certificazione energetica secondo la normativa vigente in materia, con classifica "F"

RIEPILOGO

La stima determinata all'unità immobiliare è di seguito riepilogata:

Unità immobiliare via Firenze N° 35 P1	€ 32.000,00
--	-------------

CONCLUSIONI

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta,
 - Il Valutatore non ha alcun interesse verso il bene oggetto di stima;
 - Il Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - Il Valutatore ha ispezionato l'immobile;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale di Caltagirone Sezione Esecuzioni Immobiliari, ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria per ispezioni ipotecarie.**

Il valore sopraindicato può ritenersi congruo è tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita e considerata la tipologia del bene esecutato, che vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10/15% del reale valore di mercato. Di conseguenza la valutazione è da ritenersi attendibile.

Il sottoscritto Consulente Valutatore, a conclusione della relazione di perizia che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima per l'immobile esecutato e assolto l'incarico con la massima obiettività.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig.Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Alla relazione sono allegati

- + **Dati anagrafici Debitore esecutato**
- + **Allegato "A"**
- + **Allegato "B"**



RELAZIONE DI STIMA N 6/2018 CALTAGIRONE R.G.E

- ✚ Allegato "C"
- ✚ Allegato "D"
- ✚ Attestato di Prestazione energetica (APE)
- ✚ Liquidazione parcella

Grammichele, li 16/03/2019

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta

