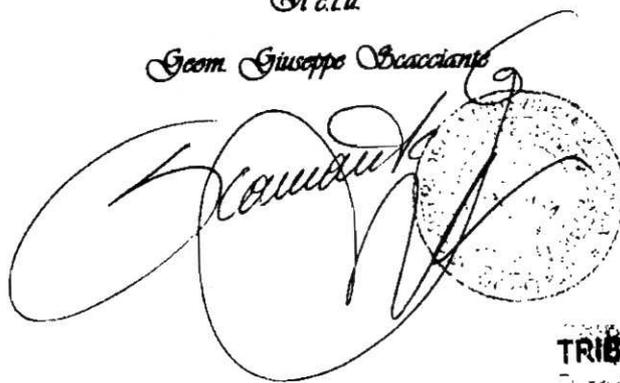


**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno duemilaquattordici del giorno \_\_\_\_\_ del mese di Maggio presso il Tribunale di Caltagirone, si è presentato il Geom. Giuseppe Scacciante, libero professionista in Grammichele con studio in via Carlo Sada n.10, il quale in base all'incarico affidatogli dal Giudice Dr. Francola del Tribunale di Caltagirone nell'**esecuzione immobiliare n.13/12 promossa da Unicredit S.p.A contro [REDACTED]** deposita relazione di consulenza tecnica d'ufficio con allegate fotografie stampate, planimetria catastali, copia concessione edilizia in sanatoria con allegati architettonici, copia conforme agibilità locali piano terra, visure catastali aggiornate, visure ipotecarie aggiornate, verbale di sopralluoghi, spese e parcella.

*Actu.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Deposito in Cancelleria il 22 MAG 2014

ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Sig.ª Estensore Giustino

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE*

*DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 13/12 del  
R.G.E, promossa da

Unicredit S.p.A

contro

(A)

### **INDICE**

1. Premessa:	_____	pag.2
2. mandato:	_____	pag.2
3. 1° sopralluogo del 07.05.2014:	_____	pag.7
3. 2° sopralluogo del 16.05.2014:	_____	pag.7
4. beni descritti nell'atto di pignoramento:	_____	pag.8
5. precisazioni e consistenza degli imm. pignorati:	_____	pag.9
6. descrizione immobile pignorato lotto n.1	_____	pag.10
7. descrizione immobile pignorato lotto n.2	_____	pag.15
7. formalità pregiudizievoli:	_____	pag.22
10.esistenza certif. energ con specchietto riepilogativo:	__	pag.23
11. conclusioni:	_____	pag.24
12. allegati da pagina:	_____	pag.27

## 1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 3.04.2014, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal Giudice del Tribunale di Caltagirone dr. Francola, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 13/12 promossa da Unicredit S.p.A contro l'esecutato (A), quindi prestando giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico con il seguente **mandato**:

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. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti 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. 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, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
  7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
  8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con 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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da 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;

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 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'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. dica , 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.
  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 ecc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto 8es. superficie, destinazione d'uso, numero vani,anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità i indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc):
  16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
  17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico incanto 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna 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.

////////////////////////////////////

### **PRIMO SOPRALLUOGO DEL 7.05.2014**

Con raccomandate del 26.04.2014 inviate all'esecutato A, per la data del 7.5.2014 mi sono recato alle ore 9,00 sul luogo fissato per il primo appuntamento, sito in Palagonia via Garibaldi n.155.

Sul posto, non si è presentato nessuno per cui dopo avere atteso per 30 minuti circa, ho scattato delle fotografie dall'esterno dopodiché mi sono recato presso l'ufficio tecnico comunale di Palagonia e dove mi hanno consegnato copia della concessione edilizia dell'immobile pignorato con allegati architettonici e copia dell'agibilità dei locali a piano terra, previa richiesta fatta a mezzo fax in data 28/04/2014.

### **SECONDO SOPRALLUOGO DEL 16.05.2014**

Con raccomandate del 08.05.2014 inviate agli esecutati (A)+(B), per la data del 16.5.2014 mi sono recato alle ore 9,00 sul luogo fissato per il secondo appuntamento, sito in Palagonia via Garibaldi n.155 dove vi era l'esecutato (A).

Come prima operazione con l'ausilio delle planimetrie in mio possesso, ho ispezionato tutti i locali pignorati e che ho successivamente fotografato per intero.

Alle ore 10,00 le operazioni peritali venivano sospese.

## **BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati all'esecutato (A) erano così descritti:

- Appartamento via Garibaldi n.135 composto da tre vani più accessori al primo piano, da un vano e piccolo accessorio con terrazzo a livello secondo piano. Distinto nel nceu del comune di Palagonia al foglio 22 particella 1403 sub.4.
- Vano terrano adibito a garage via garibaldi n.137. distinto nel nceu del comune di Palagonia al foglio 22 particella 1403 sub.2.
- Vano terrano adibito a garage via Garibaldi n.139. distinto nel nceu del comune di Palagonia al foglio 22 particella 1403 sub.3

**PRECISAZIONI E CONSISTENZA  
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento non corrisponde allo stato dei luoghi a causa della fusione dei due garage pignorati a piano terra e che hanno dato origine al nuovo locale con la destinazione di negozio e con in comune sempre la corte data dal retrostante cortile fg.22 particella 1403 sub.1 (bene comune non censibile) per cui, visto che sono cambiati anche gli identificativi catastali, ma non la volumetria complessiva dell'immobile pignorato, occorre separare il locale a negozio del piano terra con il soprastante appartamento e quindi i lotti che si verranno a creare sono due, ovvero:

**Lotto n.1**

**Locale a piano terra in Palagonia via Garibaldi n.157,159 di mq.87, censito al ceu fg.22 part.1403 sub.5 e sub.1 (bcnc).**

**Lotto n.2**

**Appartamento con ingresso autonomo a P.T, 1° e 2° in Palagonia via Garibaldi n.155, fg.22 part.1403 sub.4.**

### **Lotto n.1**

**Locale a piano terra in Palagonia via Garibaldi n.157,159 di mq.87, censito al ceu fg.22 part.1403 sub.5 e sub.1(bcnc).**

Dai sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto ctu in data 7.5.2014 e 16.5.2014, ho accertato che l'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via Garibaldi n.157 e 159, ha struttura portante in muratura, solai piani dati da pignatte miste a travetti di c.a ed è costituito da un locale a piano terra di mq.87 con n.2 porte in ferro dotate di vetri antisfondamento e con la destinazione d'uso a negozio, vedi foto n.1.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava essere libero, pavimenti dati da mattoni di gres porcellanato, pareti e solaio tinteggiati, idoneo impianto elettrico, w.c. dotato di bagno e anti bagno con finestra e cortile privato che risulta essere stato coperto con pannelli coibentati ma che a causa del contatto della parete ovest con un terrapieno, presenta vistose macchie d'umidità e che di conseguenza, rendono inutilizzabile in suddetto cortile privato, sia all'uso abitativo che commerciale, vedi foto n.2, 3, 4, 5.

Le misure interne sono di mt.7,75 x 11,25 = mq.87,18, il w.c. ha misure di mq. 1,85 x 2,85 = mq.5,27 ed il cortile privato ha misure interne di mt. 9,90 x 2,40 = mq.23.76.

L'altezza utile è di mt. 3,80, la superficie utile del locale commerciale è di mq.92,45 mentre la superficie lorda è di mq.105.

Il suddetto locale commerciale è censito al sub.5 mentre il sub.1

è un bene comune non censibile (bcnc) di esclusiva pertinenza del suddetto locale commerciale e che di fatto è costituito da un cortile privato coperto.

**CONFINANTI:**

Il locale commerciale, dalla visione della planimetria catastale in mio possesso ed ivi allegata, risulta essere confinante dal lato nord con la ditta [REDACTED] a ovest con ditta Mirabella, a sud con vano di proprietà dell'esecutato (A) e facente parte del lotto n.2, ed a est con la via Garibaldi.

**PROPRIETA' :**

l'immobile pignorato si appartiene per intero all'esecutato (A) in regime di separazione dei beni ed al momento del sopralluogo era libero.

**CATASTO**

L'immobile pignorato risulta censito all'agenzia delle entrate di Catania al catasto edilizio urbano di Palagonia al foglio 22 particella 1403 sub.5 con annesso bene comune non censibile dato da un cortile privato e censito al fg.22 particella 1403 sub.1 mentre fino alla data del 03/11/2008 era censito al foglio 22 particella 1403 sub.2 e sub.3 con anch'essi dotati del bene comune non censibile dato dal suddetto sub.1.

Per quanto sopra, l'immobile pignorato all'agenzia delle entrate di Catania è così censito:

**C.E.U. di Palagonia (CT):**

foglio 22

particella 1403

sub.5

categoria: C/1

classe 2,

consistenza: mq.87

rendita: €. 1.195,18

indirizzo: via Garibaldi n.157 e n.159 piano terra

ditta catastale: esecutata (A):

prop. per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

**C.E.U. di Palagonia (CT):**

foglio 22

particella 1403

sub.1

categoria: BCNC (bene comune non censibile data dalla corte

ubicato su tutto il lato ovest del locale pignorato).

### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto ctu, circa la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso era dotato di concessione edilizia in sanatoria n.33 del 28/08/1996 e rilasciata ai sensi della L. 47/85 nonché di agibilità n.63 del 13.11.2008 per i locali del piano terra ed adibiti a negozio, vedi allegati.

Il cortile privato posto a ovest del suddetto locale e censito in catasto al fg.22 p.1403 sub.1 ed è stato coperto per intero senza autorizzazione e quindi urbanisticamente non è conforme.

Per regolarizzare il suddetto cortile privato, vedi foto n.5, occorre o rimuovere l'attuale copertura data da pannelli coibentati o murare le due finestre che vi prospettano con la realizzazione di una conduttura verso l'esterno in modo da garantire l'aerazione continua del suddetto cortile e che diventerebbe così, uno "scannafosso".

### **PROVENIENZA:**

l'immobile pignorato, è pervenuto all'esecutato (A) in forza dell'atto di vendita del 05.05.2006 rogato dal Notaio [redacted] e trascritto il 08.05.2006 ai nn. 30960/18164 da potere di [redacted]

al suddetto [redacted], l'immobile era pervenuto per atto d'acquisto in comunione dei beni del 24.02.1995 rogato dal notaio [redacted] e trascritto il 16.03.1995 ai nn. 9125/6734 da potere di B [redacted]

al suddetto [REDACTED] l'immobile era pervenuto per edificazione fatta dallo stesso su terreno pervenuto con atto del 29.08.1968 e rogato dal notaio E. Ponte, trascritto il 05.10.1968 ai nn. 33315/27634 da potere di Tutino Pietro, Tutino Bernardo e Tutino Sebastiano.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione supportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate riferite al 2° bimestre del 2013 che vanno da €/mq.650 ad €/mq.1.050 per superficie lorda e quindi, viste le buone condizioni generali dell'immobile pignorato, la particolare destinazione d'uso a locale commerciale, l'agibilità rilasciata dal comune di Palagonia in data 13/11/2008, la buona ubicazione sulla via Garibaldi e soprattutto, il pessimo andamento del mercato immobiliare, si ritiene congruo adottare i seguenti valori per superficie lorda:

valore per superficie lorda negozio = €/mq.650

superficie lorda negozio = mq.105,00

valore negozio : €650 X mq.105 = €68.250,00

valore per superficie lorda cortile = €/mq.200

superficie cortile = mq.24,00

valore cortile: €200 X mq.24,00 = €4.800,00

**valore complessivo lotto n.1:      €73.050,00**

## **Lotto n.2**

### **Appartamento con ingresso autonomo a P.T, 1° e 2° in Palagonia via Garibaldi n.155, fg.22 part.1403 sub.4.**

Dai sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto ctu in data 7.5.2014 e 16.5.2014, ho accertato che l'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via Garibaldi n.155, ha struttura portante in muratura, solai piani dati da pignatte miste a travetti di c.a ed è costituito da un appartamento al piano primo costituito da un disimpegno, un servizio igienico e quattro vani con soprastante terrazzo calpestabile con annessi due vani e servizio igienico, vedi planimetria allegata.

Dal civico n.155, vi è una porta in ferro che dà in un vano scala a doppie rampe e che conduce sia al piano primo che secondo, vedi foto n.1, n.6 e n.7.

Arrivati al piano primo, vi è un appartamento di quattro vani con disimpegno e servizio igienico meglio sotto riportato.

Il disimpegno ha misure di mq.3,80 x 3,23 = mq.12,27 con pavimenti dati da mattoni con scagliette di marmo, pareti e solai intonacati con idropittura lavabile ma che a causa dell'umidità causata per il mancato ricambio dell'aria e per le infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal soprastante terrazzo, presentano delle vistose macchie, vedi foto n.8.

Dal suddetto disimpegno si accede ad un piccolo servizio igienico di mt. 1,85x2,95=mq.5,45 pavimentato e rivestito per quasi tutta l'altezza.

Il suddetto servizio igienico è dotato di vaso, bidè, lavandino,

piatto doccia e finestra mentre parte dell'intonaco del solaio, si è distaccato a causa delle infiltrazioni del soprastante terrazzo, vedi foto n.12,13.

Dal suddetto disimpegno, si accede al primo vano di mt. 4,00 x 3,80 = 15,20 - 2,00 (corridoio bagno) = mq.13,00 circa e che è dotato di porta verso il ballatoio esterno, pavimenti dati da mattoni con scagliette di marmo e pareti con solai intonacati con idropittura lavabile, vedi foto n.11.

Il secondo vano, ha misure di mt. 3,75 x 5,80 = mq.21,75 ed è dotato di una porta che dà nel ballatoio esterno, pavimenti dati da mattoni con scagliette di marmo e pareti con solaio intonacati con idropittura lavabile ma che a causa dell'umidità dovuta al mancato ricambio d'aria e per le infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal soprastante terrazzo, presentano delle vistose macchie, vedi foto n.9.

Il terzo vano, ha misure di mt. 3,75 x 5,60 = mq.21,00 ed è dotato di una porta che dà nel ballatoio esterno, pavimenti dati da mattoni con scagliette di marmo e pareti con solaio intonacati con idropittura lavabile ma che a causa dell'umidità dovuta al mancato ricambio d'aria e per le infiltrazioni delle acque piovane provenienti dal soprastante terrazzo, presentano delle vistose macchie, vedi foto n.10.

Il quarto vano, ha misure di mt. 4,04 x 5,85 = mq.23,63 ed è dotato di una porta che dà nel ballatoio esterno, pavimenti dati da mattoni con scagliette di marmo e pareti con solaio intonacati con idropittura lavabile ma che a causa dell'umidità dovuta al mancato ricambio d'aria e per le infiltrazioni delle acque

piovane provenienti dal soprastante terrazzo, presentano delle vistose macchie nonché il distacco di una parte del solaio, vedi foto n.14, 15.

Il piano secondo, è raggiungibile dal vano scala, vedi foto n.16, che dà direttamente nell'originario vano di mt. 3,80 x 7,30 = mq.27,74 e che invece al momento del sopralluogo, era stato diviso in due con una parete divisoria e creato un piccolo corridoio che conduce al servizio igienico, vedi planimetria n.4 allegata.

Il primo vano è pavimentato con mattoni di cemento del tipo a scagliette, le pareti sono tinteggiate mentre il solaio presenta dei distacchi dell'intonaco, a causa delle infiltrazioni delle acque piovane, vedi foto n.17, 18.

Il secondo vano è anch'esso pavimentato con mattoni di cemento del tipo a scagliette, le pareti sono tinteggiate mentre il solaio presenta dei distacchi dell'intonaco, a causa delle infiltrazioni delle acque piovane, vedi foto n.19, 20.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidè, lavandino, piatto doccia e finestra mentre parte delle pareti sono rivestite con piastrelle, vedi foto n.21.

Il terrazzo esterno, è pavimentato con mattoni di cemento miste a scagliette ed è dotato di due ballatoi esterni e che nel complesso, hanno una superficie totale di mq.81 circa, vedi foto n.22, 23, 24.

L'intero appartamento del piano primo ha porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con adiacenti avvolgibili mentre al secondo piano le porte interne sono sempre in legno

tamburo e gli infissi sono in alluminio effetto legno e veneziana esterna sul lato ovest.

L'altezza utile dei vani del piano primo è di mt.3,00, la superficie utile è di mq.92,45 mentre la superficie lorda compreso del vano scala, è di mq.124,80.

L'altezza utile dei vani del piano secondo è di mt.2,80, la superficie utile è di mq.33 mentre la superficie lorda compresa del vano scala è di mq.46.

La superficie del terrazzo e dei ballatoio esterni dei piani primo e secondo è di mq.94,00.

#### **CONFINANTI:**

l'appartamento pignorato del piano primo e secondo confina al piano terra con il locale pignorato del lotto n.1 e di proprietà dell'esecutato (A), al piano secondo con area libera, dal lato nord con la ditta [REDACTED] a ovest con ditta Mirabella, a sud con ditta [REDACTED]

#### **PROPRIETA' :**

l'immobile pignorato si appartiene per intero all'esecutato (A) in regime di separazione dei beni ed al momento del sopralluogo era libero.

## **CATASTO**

L'immobile pignorato risulta censito al catasto edilizio urbano di Palagonia al foglio 22 particella 1403 sub.4, ovvero:

**C.E.U. di Palagonia (CT):**

foglio 22

particella 1403

sub.4

categoria: A/2

classe 4,

consistenza: 6,5 vani

rendita: €. 570,68

indirizzo: via Garibaldi n.155 piani terra, primo e secondo.

ditta catastale: esecutata (A):

prop. per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

## **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto ctu, circa la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso era dotato di concessione edilizia in sanatoria n.33 del 28/08/1996 e rilasciata ai sensi della L. 47/85.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla suddetta concessione edilizia in sanatoria, posso confermare che non vi è stata modifica ne del prospetto esterno ne della volumetria complessiva mentre sono state fatte delle piccole variazioni interne e consistenti nella realizzazione di una parete in mattoni

forati al piano primo ed una al piano secondo.

Per quanto sopra, i suddetti lavori, dovevano essere eseguiti con l'autorizzazione rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Palagonia per lavori di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione ma visto che non erano stati, occorre presentare un'istanza di condono per le suddette opere con allegati tecnici quali architettonici e relazione tecnica e le cui spese, sono incluse all'interno della decurtazione del 10% del valore finale dell'intero appartamento pignorato.

**PROVENIENZA:**

l'immobile pignorato, è pervenuto all'esecutato (A) in forza dell'atto di vendita del 05.05.2006 rogato dal Notaio Musumeci e trascritto il 08.05.2006 ai nn. 30960/18164 da potere di

[REDACTED]  
al suddetto [REDACTED], l'immobile era pervenuto per atto d'acquisto in comunione dei beni del 24.02.1995 rogato dal notaio Musumeci e trascritto il 16.03.1995 ai nn. 9125/6734 da potere di [REDACTED]

al suddetto [REDACTED] l'immobile era pervenuto per edificazione fatta dallo stesso su terreno pervenuto con atto del 29.08.1968 e rogato dal notaio E. Ponte, trascritto il 05.10.1968 ai nn. 33315/27634 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per comparazione supportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate riferite al 2° bimestre del 2013 che vanno da €/mq. 550 ad €/mq.780 per superficie lorda e quindi, viste le buone condizioni generali dell'immobile pignorato, la destinazione d'uso, la buona ubicazione sulla via Garibaldi e soprattutto il pessimo andamento del mercato immobiliare, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq. 550 per superficie lorda ed a cui verrà detratto il 10% del valore finale per l'esecuzione dei lavori di ripristino dei soffitti, per la ripavimentazione del terrazzo nonché per la presentazione della richiesta di sanatoria per la realizzazione delle tramezzature interne ivi compresi gli oneri dovuti.

valore per superficie lorda p.1°+ p.2° = €/mq.550

superficie lorda p.1°+p.2° = mq.170,80

superficie terrazzo e ballatoi: mq.94 x 0,50 = mq. 47,00

superficie complessiva: mq.170,80 + 47,00 = 217,80

€.550 X mq.217,80 = €.119.790,00 – 10 % =

**Valore: €.107.811,00**

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto ctu dal periodo che va dal -/-/1982 al 11/04/2014 e dalle visure allegate ai fascicoli di parte, a nome dell'esecutata (A), risultano le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria pubblicata il 08.05.2006 al numero di registro generale 30961, numero di registro particolare 9342 e repertorio n.18170/6061 per €.330.000,00 su una sorte capitale di €.220.000,00 a favore del Banco di Sicilia S.p.A sede in Palermo, in forza del contratto di mutuo del 05.02.2006 notaio Musumeci;
2. Atto di pignoramento immobiliare n. di rep. 91 del 30/01/2012 e trascritto il 08/06/2012 al numero di registro generale 29462 e numero di registro particolare 24156.

**ESISTENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

a nome dell'esecutato, non sono state presentate certificazioni energetiche nell'immobile pignorato e quindi ne è sprovvisto e di conseguenza, il suo valore non evidenzia variazioni e rimane invariato.

lotto	Comune	Ubicazione	CEU	Consistenza catastale/ rendita	Certificazione energetica	Valore
<b>1</b>	Palagonia locale negozio	Via Garibaldi n.157-159 P.T	ceu - fg.22 part.1403 sub.5	Mq.87, cat.C/1 cl.2 rendita €.1.195,18	assente	€.73.050,00
<b>2</b>	Palagonia appartamento	Via Garibaldi n.155, PT-1-2	ceu - fg.22 part.1403 sub.4	6,5 vani, cat.A/2, cl.4, rendita €.570,68	assente	€.107.811,00

**VALORE COMPLESSIVO: €.180.861,00**

## **CONCLUSIONI:**

### **Lotto n.1**

**Locale a piano terra in Palagonia via Garibaldi n.157,159 di mq.87, censito al ceu fg.22 part.1403 sub.5 e sub.1(bcnc).**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via Garibaldi n.157 e 159 in catasto censito al ceu di Palagonia fg.22 part.1403 sub.5, ha struttura portante in muratura, solai piani dati da pignatte miste a travetti di c.a ed è costituito da un locale a piano terra di mq.87 (catastali) con servizio igienico e retrostante cortile privato coperto e censito al fg.22 part.1403 sub.1 e n.2 porte in ferro dal prospetto principale di via Garibaldi con vetri antisfondamento e con la destinazione d'uso a negozio ma che al momento del sopralluogo risultava essere libero, vedi foto n.1.

L'altezza è di mt. 3,80, la superficie utile del locale commerciale è di mq.92,45 mentre quella lorda è di mq.105.

l'immobile pignorato si appartiene per intero all'esecutato (A) in regime di separazione dei beni ed al momento del sopralluogo era libero.

L'immobile pignorato, è dotato di concessione edilizia in sanatoria n.33 del 28/08/1996 e agibilità n.63 del 13.11.2008 per i locali del piano terra ed adibiti a negozio, vedi allegati.

Nel cortile privato si dovrà o rimuovere l'attuale copertura o chiudere le due finestre interne e creare un impianto d'areazione diretta con l'esterno.

**Valore lotto n.1: €.73.050,00**

**Lotto n.2**

**Appartamento con ingresso autonomo a P.T, 1° e 2° in  
Palagonia via Garibaldi n.155, fg.22 part.1403 sub.4.**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via Garibaldi n.155, ha struttura portante in muratura, solai piani dati da pignatte miste a travetti di c.a ed è costituito da un appartamento al piano primo costituito da un disimpegno, un servizio igienico e quattro vani con soprastante terrazzo calpestabile con annessi due vani e servizio igienico, vedi planimetria allegata.

A causa sia dell'umidità che delle infiltrazioni d'acqua del terrazzo del secondo piano, vi sono dei distacchi degli intonaci dai solai del piano primo mentre l'altezza interna è di mt.3,00, la superficie utile è di mq.92,45 mentre la superficie lorda compreso del vano scala, è di mq.124,80.

L'altezza utile dei vani del piano secondo è di mt.2,80, la superficie utile è di mq.33 mentre la superficie lorda compresa del vano scala è di mq.46.

La superficie del terrazzo e dei ballatoi esterni dei piani primo e secondo è di mq.94,00.

**Valore lotto n.2: €.107.811,00**

////////////////////////////////////

**VALORE COMPLESSIVO: €.180.861,00**

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.4 planimetrie;

n. 24 fotografie nel formato 13x18;

n.4 visure catastali aggiornate;

visure ipotecarie aggiornate;

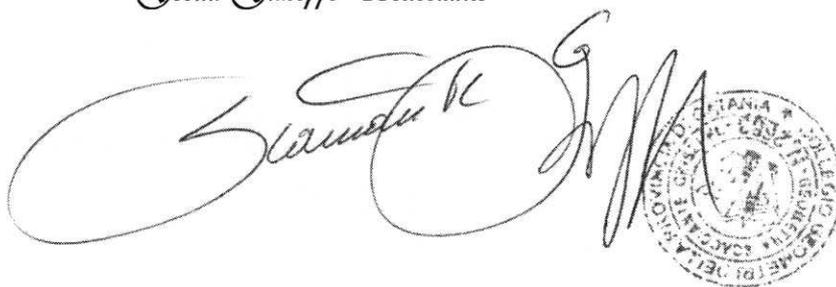
copia conforme della concessione edilizia con gli architettonici;

copia conforme dell'agibilità dei locali a piano terra;

Caltagirone li 21 Maggio 2014

*A.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Scacciante G'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI CALTAGIRONE' around the perimeter and 'PROFESSIONE GEOMETRI' in the center. There is also a small emblem in the center of the stamp.