

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare n. 15/15 R.G. Es.

promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. MAURIZIO ANTONIO PASQUALE FRANCOLA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 04/06/2015, a seguito di decreto emesso in data 21/04/2015, il Giudice titolare del procedimento, Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola, nominava il sottoscritto ing. Ignazio Giandinoto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5491, con studio tecnico in Grammichele (CT) via Gioberti n. 10, Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stesura della relazione di consulenza tecnica e per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. N. 15/15 promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. Veniva assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta. (Allegato 1).

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

- 1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale o il 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

2



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

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

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e la copia dell'atto di pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede sociale e legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, Codice Fiscale 00390840239, notificato ai Sign. [REDACTED] in data 11.12.2014, ha esaminato in prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

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

Beni oggetto dell'esecuzione:

- 1) Casa di civile abitazione sita in Vizzini via Cavour n. 6, in Catasto alla pagina 3721, Foglio 80, Part. n. 2514/12, 2514/13 e 2514/14;
- 2) Stacco di terreno sito in agro di Vizzini contada Sovarita della superficie di ettari 02.04.84, in Catasto alla pagina 13682, foglio 64, Part. 75 e pagina 13681 Foglio 64 Part. 84;
- 3) Casa di civile abitazione sita in Vizzini via Volta n. 18, in Catasto alla pagina 2119, Foglio 80, Part. 2630/1 e pagina 3721 Foglio 80 Part. 2606/2 e 2631.

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

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente comunicava alle parti:

▪ Avvocato Lo Giudice Vittorino (legale dell'UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.) con studio sito in Caltagirone viale Mario Milazzo n. 169;

▪ Debitori - il Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] che in data 16/09/2015, alle ore 14.30 (Allegato n. 2), ove risiede il Sig. [REDACTED] via [REDACTED] (benc immobile pignorato e oggetto di stima), si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali, che a seguito della richiesta presentata dai legali di Parte, Avv.ti Vinevata Monica e Cortese Nino, (concordata con i [REDACTED], pervenutami tramite PEC), sono state posticipate a giorno 22.09.2015, per la mancata presenza del [REDACTED]. La sede del primo appuntamento individuata è presso l'immobile in Vizzini, via Cavour n. 6, per poi successivamente spostarsi presso la sede degli altri immobili pignorati, già individuati nella lettera di comunicazione pervenuta ai Sig.ri [REDACTED] tramite raccomandata 1.



Alla data fissata, quindi, il sottoscritto C.T.U., si recava sul luogo d'appuntamento, via Cavour n. 6 del Comune di Vizzini, onde procede alle operazioni di rito.

Erano presenti: la [REDACTED] (proprietaria 1/1 dell'immobile sito in Vizzini, via Volta n. 18, piano terra, piano primo e piano secondo in cui vi è un sottotetto ed un terrazzino), [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria 1/1 dell'immobile sito in Vizzini, via Cavour n. 6, piani primo e secondo), [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario 1/1 dell'immobile sito in Vizzini, via Cavour n. 6, piano terra e del terreno sito in agro di Vizzini in c/da Sovarita) [REDACTED]

[REDACTED], l'avv. Nino Cortese (legale di parte), come si evince dal Verbale di Sopralluogo redatto e riportato in allegato alla presente relazione (Allegato n. 2).

Nel corso del sopralluogo ci si è spostati da via Cavour n. 6 a via Volta n. 18 e successivamente in contrada Sovarita per effettuare il sopralluogo degli altri beni immobili pignorati, anch'essi oggetto della presente stima.

Il sottoscritto ha quindi proceduto alle verifiche di rito, effettuando l'identificazione dei luoghi per acquisirne cognizione di causa e riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di disamina preliminare, provvedendo, altresì, ad effettuare rilevi metrici e riprese fotografiche riportate in allegato (Allegato n. 5).

Le operazioni peritali, come si evince dal verbale di sopralluogo, hanno fine alle ore 16:30.

4. CRITERIO METODOLOGICO DI STIMA.

I beni immobili pignorati, sopra evidenziati, sono stati valutati mediante il criterio di stima "sintetico-comparativo" a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali circa la compravendita di immobili similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

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

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



condizioni e caratteristiche del singolo immobile, così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili.



5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La seguente relazione di consulenza tecnica e di stima immobiliare è stata redatta con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento sopra menzionati, rispondendo ai quesiti disposti dal giudice per l'esecuzione.



5.1 Risposta al quesito 1): "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti".

DATI CATASTALI:

Gli immobili oggetto di procedura espropriativa sono così caratterizzati rispettivamente al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vizzini (Allegato n. 3).

Beni Immobili:

Tab.1 - Abitazione

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
80	2514	12	A/3	6	4,5 vani	Euro 218,46
80	2514	14	C/2	2	92 mq.	Euro 152,04
80	2514	13	A/3	4	3,5 vani	Euro 122,92
Indirizzo:			Vizzini (CT) - via Cavour n. 6, piani T-R-1 (P. 2514/12 e 2514/14), Vizzini (CT) - via Cavour n. 6, piani 1-2 (P. 2514/13).			

Tab. 2 - Abitazione

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
80	2606	2	A/5	2	2 vani	Euro 37,18
80	2630	1	A/6	2	2 vani	Euro 21,69
80	2631					
Indirizzo:			Vizzini (CT) - via Volta n. 18, piano T-1 e sottotetto più terrazzino			

Tab. 3 - Terreno agricolo (destinato a pascolo)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca		Reddito Dominic Agrario		
64	75		-	Pascolo Arb. - U	1	03	66	Euro 18,74	Euro 3,75
64	84		-	Pascolo Arb. - U		76	08	Euro 13,75	Euro 2,75
Indirizzo:			Vizzini (CT) - contrada Soverita						



IDENTIFICAZIONE, CONFINI E VERIFICA CONFORMITÀ DATI:

I beni immobili individuati nella tabella n. 1 del paragrafo 5.1, sono di proprietà del [REDACTED], [REDACTED], rappresentano un immobile sito nel Comune di Vizzini (CT), via Cavour n. 6 (piani terra, primo e piano rialzato).

I beni immobili individuati nella tabella n. 1 del paragrafo 5.1, sono di proprietà della Sig. [REDACTED], [REDACTED], rappresentano un immobile sito nel Comune di Vizzini (CT), via Cavour n. 6 (piano primo e secondo con pozzo luce).

I beni immobili individuati nella tabella n. 2 del paragrafo 5.1, sono di proprietà della Sig. [REDACTED], [REDACTED], rappresentano un immobile sito nel Comune di Vizzini (CT), via Volta 18, (piano terra, piano primo e sottotetto più terrazzino).

I beni immobili individuati nella tabella n. 3 del paragrafo 5.1, sono di proprietà del [REDACTED], [REDACTED] rappresentano un terreno sito in agro di Vizzini (CT), contrada Sovarita.

Confini:

- Individuata al Foglio 80, la particella 2514 è confinante con i Sub. 12 e 14 della stessa particella, di proprietà del Sig. [REDACTED] con il Sub. 13 della stessa particella, di proprietà della Sig. [REDACTED], con le particelle 2513, 2512 (altra ditta) e con la Chiesa di S. Teresa.
- Individuata al Foglio 80, la particella 2630, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], è confinante con il Sub. 1 della stessa particella, con la particella 2606 Sub. 2 e 2631 di proprietà della stessa e con le particelle 2607 e 2608 (altra ditta).
- Individuata al Foglio 80, la particella 2631, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], è confinante con le particelle 2630 Sub. 2, di proprietà della stessa e con le particelle 2600 e 2606 (altra ditta).
- Individuata al Foglio 80, la particella 2606, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è confinante con il Sub. della stessa particella, con le particelle 2631 e 2630 Sub. 2, di proprietà della stessa e con le particelle 2605, 2606 e 2607 (altra ditta).
- Individuata al Foglio 64, la particella 75, di proprietà del Sig. [REDACTED] è confinante con la particella 84 di proprietà dello stesso, con le particelle 62, 141, 83, 197 e 204 (altra ditta) e con la strada vicinale IX.
- Individuata al foglio 64, la particella 84, di proprietà del Sig. [REDACTED] è confinante con la particella 75 di proprietà dello stesso, con le particelle 76, 85, 197, 204 (altra ditta) e con la strada vicinale IX.



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

COMPLETEZZA:

Da verifiche effettuate si evince la completezza della documentazione. Tra gli atti presenti nel fascicolo vi è infatti il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

5.3 Risposta al quesito 3): "Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti";

PROPRIETÀ:

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti e dalle visure catastali richieste, i beni individuati nella tabella 1 individuano l'immobile sito in via Cavour n. 6, la particella 2514/13 è di proprietà 1/1 della Sig. ██████████, invece le particelle 2514/12 e 2514/14, sono di proprietà 1/1 del Sig. ██████████.

I beni individuati nella tabella 2 individuano l'immobile sito in via Volta n. 18, di proprietà 1/1 della Sig.ra ██████████. Infine i beni individuati nella tabella 3 individuano un terreno sito in agro di Vizzini, contrada Sovarita, quest'ultimo è di proprietà 1/1 del Sig. ██████████.

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

CORRETTEZZA:

Dai relativi dati presenti nell'Atto di Pignoramento, si rileva che i beni immobili in oggetto sono stati pignorati dall'UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. con sede sociale e legale in Verona, piazzetta Monte n. 1, procedura rappresentata e difesa dall'Avv. Vittorino Lo Giudice (C.F. LGDVTR58C16B428M), in forza della procura generale alle liti per atto Dott. Maurizio Marino del 20.07.11 rep. n. 68821, racc. n. 19364, elett.te domiciliata presso il suo studio sito in Caltagirone viale Mario Milazzo n. 169.

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai seguenti debitori: i Sig.ri ██████████
█████████ pertanto vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.



5.5 Risposta al quesito 5): "Accerti Pesatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento".

PROVENIENZA:

Si rileva che i Beni Immobili oggetto del suddetto pignoramento, sono di proprietà dei S [REDACTED] [REDACTED] secondo lo schema individuato nel paragrafo 5.3.

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

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

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

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

ACCATASTAMENTO:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che i beni immobili individuati nella tabella 1 del paragrafo 5.1, Foglio 80, Partt. 2514/12 e 2514/14, di proprietà del [REDACTED] (abitazione di via Cavour n. 6), sono stati accatastati al N.C.E.U del Comune di Vizzini. Dalle ricerche si evince che all'ufficio del catasto risultano mancanti alcune planimetrie catastali e che le planimetrie esistenti, presenti in allegato, rispetto allo stato di fatto, hanno una diversa distribuzione degli spazi interni, ciò è emerso durante il sopralluogo.

I beni immobili individuati nella tabella 1 del paragrafo 5.1, Foglio 80, Partt. 2514/13, di proprietà della [REDACTED] (abitazione di via Cavour n. 6), risultano regolarmente accatastati al N.C.E.U del Comune di Vizzini, così come si evince dalla planimetria catastale e dalla visura catastale presente in allegato (Allegato n. 3).

I beni immobili individuati nella tabella 2 del paragrafo 5.1, Foglio 80, Partt. 2630/1, 2606/2, 2631 (Part. 2631 - planimetria catastale mancante), di proprietà della [REDACTED] (abitazione di via



Volta n. 18), accatastati al N.C.E.U del Comune di Vizzini, presentano una distribuzione degli spazi interni, differente rispetto a quella delle planimetrie catastali allegate. (Allegato n. 3).

I beni immobili individuati nella tabella 3 del paragrafo 5.1, Foglio 64, Partt. 75 e 84, di proprietà del Sig. [REDACTED] (terreno sito in contrada Sovarita), risultano regolarmente accatastati al N.C.T. del Comune di Vizzini, così come si evince dalla mappa catastale e dalla visura catastale presente in allegato (Allegato n. 3).

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

Dalla documentazione allegata agli atti, riscontrata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, per l'immobile oggetto di pignoramento, sopra descritto, esistono i seguenti atti pubblici di disposizione patrimoniale:

a) Atto di donazione - atto pubblico rogito del 17.06.1993 in notaio Nunzio Falcone, rep. n. 21544 trascritto al n. 19033/25182 del 19.07.1993 con cui i coniugi [REDACTED] hanno donato alla [REDACTED] la casa di civile abitazione sita in Vizzini via Volta n. 18, in catasto alla pagina 2119, foglio n. 80, part. 2630/1 e pag. 3721 foglio 80 part. 2606/2 e 2631;

b) Atto di donazione - atto pubblico rogito del 17.06.1993 in notaio Nunzio Falcone, rep. n. 21545 trascritto al n. 19034/25183 del 19.07.1993 con cui i coniugi [REDACTED] hanno donato alla figlia [REDACTED] la casa di civile abitazione sita in Vizzini via Cavour n. 6, in catasto alla pagina 3721, foglio n. 80, part. 2514/13;

c) Atto di donazione - atto pubblico rogito del 17.06.1993 in notaio Nunzio Falcone, rep. n. 21546 trascritto al nn. 19035/25184 del 19.07.1993 con cui i coniugi [REDACTED] hanno donato al figlio [REDACTED] la casa di civile abitazione sita in Vizzini via Cavour n. 6, in catasto alla pagina 3721, foglio n. 80, partt. 2514/12 e 2514/14, nonché lo stacco di terreno sito in agro di Vizzini, contrada Sovarita esteso ettari 02.04.84, in catasto alla pagina 13682, foglio 64, part. 75 e pag. 13681 foglio n. 64, part. 84.

d) Iscrizione in data 19.02.2015 – NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO O NOTA ACCOMPAGNAMENTO. Per il creditore ricorrente si chiede l'iscrizione nel ruolo generale delle esecuzioni civili del pignoramento, promosso da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con l'Avv. Vittorino Lo giudice, contro [REDACTED].

Oltre alla documentazione relativa all'Ispezione Ipotecaria e agli atti pubblici di disposizione patrimoniale sopra menzionati, non esistono, per quanto accertato dal sottoscritto, altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati.



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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Vizzini a seguito di regolare richiesta del sottoscritto C.T.U., presentata in data 22.09.2015, prot. n. 17891, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, in data 25.09.2015, riportato in allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 5).

I beni immobile 1 e 2, individuati nelle Tabelle 1 e 2 del paragrafo 5.1, (abitazione sita in via Cavour n. 6 e abitazione sita in via Volta n. 18) ricadono in Zona "A3" – identificati come Edifici ricadenti all'interno del centro storico del vigente P.R.G. del Comune di Vizzini, approvato con D.D.G. N. 308/DRU del 05.11.2013.

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che gli edifici ricadenti in zona A3, pur ricadenti all'interno del centro storico, sono stati ricostruiti sul luogo di un vecchio fabbricato preesistente o hanno subito alterazioni tali da aver completamente perso i loro caratteri originari; essi pertanto non presentano alcun valore storico e testimoniale. Tuttavia, nella definizione dei possibili interventi su tali edifici, occorrerà considerare comunque il loro rapporto morfologico e percettivo con i vuoti rappresentati dal tessuto viario del centro storico ed eventualmente con contigui fabbricati di carattere storico. Sulla base delle possibili relazioni visuali e percettive sopra accennate, il Piano Particolareggiato definirà, per i diversi fabbricati ricadenti nell'area, gli interventi consentiti e le norme a cui attenersi, nonché le misure e gli incentivi previsti allo scopo di promuovere un miglioramento della qualità architettonica di tali fabbricati ed un loro migliore inserimento nel tessuto del centro storico. Sino alla approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia, limitata agli spazi interni. (Per ulteriori approfondimenti vedi certificato urbanistico, Allegato n. 4).

Il bene immobile 3, individuato nella Tabella 3 del paragrafo 5.1, (terreno destinato a pascolo sito in agro di Vizzini in contrada Sovarim) ricade in Zona "E" – Aree agricole, trattasi di aree in cui sono consentiti le funzioni e gli interventi per le zone agricole come previsto dall'art. 3 del P.R.G. del Comune di Vizzini, nel rispetto delle prescrizioni individuate nel certificato urbanistico presente in allegato, (Allegato n. 4).



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

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione di via Cavour n. 6 Foglio 80, Part. 2514/12 e 2514/14 (proprietà del Sig. ██████████). Il bene immobile individuato nelle tabella n. 1 del paragrafo 5.1, rappresenta un immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Vizzini, in via Cavour n. 6, si sviluppa in n. tre piani e presenta una superficie lorda totale pari a mq. 431. Il piano terra è destinato a garage mq. 136 (Sup. calpestabile mq. 92), il piano rialzato mq. 130 (cucina più servizi - planimetria catastale mancante) ed il piano primo e parte del piano terra (così come da planimetrie catastali allegate) mq. 165 (salone, camere da letto e servizi). Detta unità familiare, risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Vizzini, secondo il prospetto individuato nella tabella 1 del paragrafo 5.1.

BENE IMMOBILE 1 – Abitazione di via Cavour n. 6 Foglio 80, Part. 2514/13 (proprietà della Sig.ra ██████████). Il bene immobile individuato nelle tabella n. 1 del paragrafo 5.1, rappresenta un immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Vizzini, in via Cavour n. 6, si sviluppa in n. 2 piani e presenta una superficie lorda totale pari a mq. 114,70. Il piano primo è destinato a salotto, zona notte più servizi mq. 88,70, il piano secondo presenta un vano adibito a cucina mq. 26, e grazie alla presenza di un pozzo luce, è contraddistinto da una illuminazione naturale. Detta unità familiare, risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Vizzini, secondo il prospetto individuato nella tabella 1 del paragrafo 5.1.

BENE IMMOBILE 2 – Abitazione di via Volta n. 18 (proprietà 1/1 della Sig.ra ██████████). Il bene immobile individuato nelle tabella n. 2 del paragrafo 5.1, rappresenta un immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Vizzini, in via Volta n. 16, si sviluppa in n. 3 piani, e presenta una superficie lorda totale pari a mq. 238. Il piano terra è destinato a zona giorno con cucina, soggiorno/salone e servizi mq. 80, il piano primo adibito a zona notte più servizi mq. 58, ed il terzo livello è contraddistinto da un sottotetto più un terrazzino di mq. 11. Detta unità familiare, risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Vizzini, secondo il prospetto individuato nella tabella 2 del paragrafo 5.1.

BENE IMMOBILE 3 – Terreno sito in Contrada Sovarita. Il bene immobile individuato nelle tabella n. 3 del paragrafo 5.1, rappresenta un terreno incolto, sito in agro di Vizzini, destinato a



pascolo. Presenta una superficie totale pari a Ha 01 79 64. Detto terreno, risulta censito al Catasto dei Terreni di Vizzini, secondo il prospetto individuato nella tabella 3 del paragrafo 5.1.

5.11 Risposta al quesito II): "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";

CONFORMITÀ

I dati relativi ai beni indicati in pignoramento, identificano gli immobili oggetto del summenzionato studio.

In questa sede si vogliono confermare i dati catastali di tali beni, iscritti al N.C.E.U. e al NCT del Comune di Vizzini, secondo i prospetti già indicati nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1

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

Quindi, i dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla Banca UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A. e nella relativa nota di trascrizione sono corretti.

I riscontri effettuati dal sottoscritto, hanno accertato che il pignoramento ha interessato i beni di proprietà dei Sig. [REDACTED] proprietari dei beni immobili individuati nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, secondo la descrizione espressa nel paragrafo 5.3.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - ing. Ignazio Giandnoto - Grammichele (CT)

14



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

Da un'analisi accurata, effettuata ai beni immobili oggetto di studio, individuati nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, si evince che non si rilevano difformità urbanistico-edilizie.

Il comune di Vizzini, a seguito di regolare richiesta del sottoscritto C.T.U., presentata in data 22.09.2015, prot. n. 17891, attesta l'inesistenza di documentazione (concessioni edilizie e/o sanatoria e certificati di abitabilità) relativi agli immobili siti in Vizzini e riportati al NCEU al foglio n. 80, part. 2514/12, 2514/13, 2514/14, 2630/1, 2606/2 e 2631 e al NCT al foglio n. 64, part. nn. 75 e 84.

L'ufficio responsabile del settore dei servizi tecnici, attesta altresì che non esistono procedure amministrative o sanzionatorie in materia urbanistico-edilizia riguardanti gli immobili oggetto della suddetta perizia.

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

Alla data del sopralluogo 22.09.2015 è stato verificato che le Part. 2514/12 e 2514/14 del bene immobile 1 - via Cavour n. 6, risultavano essere occupate dai Sig. [REDACTED] (non presente durante il sopralluogo e rappresentato dall'Avv. Cortese Nino, legale di parte), [REDACTED] e dal padre dei due fratelli, [REDACTED] invece la Part. 2514/13 risultava essere abitata dalla Sig.ra [REDACTED] il bene immobile 2 - via Volta n. 18, risultava essere disabitato, ed invece il bene immobile 3, rappresentante un terreno in contrada Sovarita, destinato a pascolo, risultava essere in stato di pieno abbandono, poiché si presentava incolto, trascurato e pieno di pietre e sterpaglie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

15



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

I beni immobili in argomento, individuati nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, di proprietà dei [REDACTED], sono stati pignorati per intero, cioè ad ognuno è stata pignorata la singola quota del bene di appartenenza. Pertanto sono divisibili in natura, trattandosi in di singole abitazioni, aventi quindi indirizzi differenti (via Cavour n. 6, via volta n. 18, contrada Sovarita).

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

Il bene immobile J – Part. 2514/12 e 2514/14 (proprietà del [REDACTED]), individuato nella tabella 1, rappresenta una civile abitazione facente parte di un palazzetto di tipo economico, sito nel centro storico del Comune di Vizzini, via Cavour n. 6. Si compone di numero tre piani: piano terra - garage, superficie lorda mq. 136 (sup. calpestabile circa mq. 92), piano rialzato, superficie lorda mq. 130 (cucina più servizi - planimetria catastale mancante) ed il piano primo, superficie lorda mq. 165 (salotto, camere da letto e servizi).

Da un’accurata diagnosi visiva, l’immobile, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il bene immobile I – Part. 2514/13 (proprietà della [REDACTED]), individuato nella tabella 1, rappresenta una civile abitazione facente parte di un palazzetto di tipo economico, sito nel centro storico del Comune di Vizzini, via Cavour n. 6. Si compone di numero due piani: piano primo – salotto e zona notte più servizi, superficie lorda mq. 88,70, piano secondo – cucina mq. 26.

Da un’accurata diagnosi visiva, l’immobile, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.



Il bene immobile 2 (proprietà della S. [REDACTED]) individuato nella tabella 2 del paragrafo 5.1, rappresenta una civile abitazione facente parte di un palazzetto di tipo economico, sito nel centro storico del Comune di Vizzini, via Volta n. 18.

Si compone di numero tre piani: piano terra - zona giorno superficie lorda mq. 80 (cucina/soggiorno più servizi), piano primo - zona notte più servizi, superficie lorda mq. 58, piano secondo - sottotetto con terrazzino esterno, superficie calpestabile mq. 11.

Da un'accurata diagnosi visiva, l'immobile, non si presenta in buono stato di conservazione, poiché presenta una notevole umidità concentrata soprattutto nelle pareti del piano primo, dovuta ad infiltrazioni, necessita pertanto di una ristrutturazione.

Il bene immobile 3 (proprietà del S. [REDACTED]) individuato nella tabella 3 del paragrafo 5.1, rappresenta un terreno incolto, destinato al pascolo, sito in agro di Vizzini, contrada Sovarita, presenta una superficie totale pari a Ha 01 79 64.

Da un'accurata diagnosi visiva, il terreno non si presenta in buono stato di conservazione poiché è incolto e pieno di pietre e sterpaglie.

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

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

Al fine di risalire ad un valore di mercato attendibile degli immobili in esame, si è fatto inizialmente riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, successivamente, tali valori sono stati modificati, infatti sono stati utilizzati dei valori più bassi dei valori minimi indicati nelle successive tabelle OMI, poiché sono stati considerati una serie di fattori influenti nella stima finale.

Considerato quindi che gli immobili in esame, soprattutto le abitazioni di via Volta n. 18 e di via Cavour n. 6, si trovano in pieno centro storico, non presentano vie facilmente accessibili e non solo, risultano anche essere carenti di illuminazione esterna. Inoltre, per determinare un valore di mercato attuale e ammissibile, si è tenuto conto anche delle condizioni di stato, delle finiture, delle caratteristiche e della tipologia abitativa e soprattutto della crisi economica e di conseguenza della mancata richiesta di acquisto.



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

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

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



Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: CATANIA
Comune: VIZZINI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale



Bene Immobiliare 1: Riferimento abitazione sita in via Cavour n. 6
Foglio 80, Part. 2514/12 e 2514/14 - proprietà del Sig. [REDACTED]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	530	L	1,3	1,9	L



STIMA ANALITICA

Si attribuisce un valore minimo locativo minore rispetto a quello individuato nella Tab. OMI, pari ad € 1,2 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda = 431 mq.

431 mq. x € 1,2 = € 517,2 Reddito lordo mensile

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

€ 517,2 - 25% = € 387,9 Reddito netto mensile;

€ 387,9 x 12 = € 4.654,8 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 2,0 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€ 4.654,8 / 0,020 = € 232.740.

STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Vizzini per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore minimo di € 300,00 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 431 x € 300,00 = € 129.300.



Studio Tecnico - Ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

19



VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO - ABITAZIONE VIA CAVOUR N. 18

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

$$\frac{€. 77.500 + €. 129.300}{2} = €. 103.440,00.$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 1 del paragrafo 5.1 (abitazione sita in via Cavour n. 6, Foglio 80, Partt. 2514/12, 2514/14 - proprietà del Sig. ██████████), un valore di mercato pari ad €. 103.440,00 (centotremilacuroquattrocentoquaranta,00).

Bene Immobile 1 - Riferimento abitazione sita in via Cavour n. 6
Foglio 80, Partt. 2514/13 - proprietà della ██████████

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	530	L	1,3	1,9	L

STIMA ANALITICA

Si attribuisce un valore minimo locativo, minore rispetto a quello individuato nella Tab. OMI, pari ad €. 1.1 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda = 114,70 mq.

114,70 mq. x €. 1.1 = €. 126,17 Reddito lordo mensile

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

€. 126,17 - 25% = €. 31,5425 Reddito netto mensile;

€. 31,5425 x 12 = €. 378,51 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 3,0 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€. 378,51/0,030 = €. 12.617.



STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Vizzini per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può stimare un valore minimo di €. 280 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 114,70 x €. 280,00 = €. 32.116.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO - ABITAZIONE VIA CAVOUR N. 6

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

$$\frac{€. 12.617 + €. 32.116}{2} = €. 22.366,50.$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 2 del paragrafo 5.1 (abitazione sita in via Cavour n. 6 Foglio 80, Part. 2514/13 - proprietà della [redacted]), un valore di mercato pari ad €. 22.366,50 (ventiduemilneurotreccentosessantasei,50).

Bene Immobile 2 – Riferimento abitazione sita in via Volta n. 18
Foglio 80, Part. 2606/2, 2631, 2630/1 - proprietà della S [redacted]

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	530	L	1,3	1,9	L

STIMA ANALITICA

Si attribuisce un valore minimo locativo, minore rispetto a quello individuato nella Tab. OMI, pari ad €. 1,0 mensile al mq., pertanto si ha:

Tot. Superficie lorda = 138 mq.

138 mq. x €. 1,0 = €. 138 Reddito lordo mensile

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

€. 138 - 25% = €. 103,5 Reddito netto mensile;



€. 34,5 x 12 = €. 414 Reddito netto annuo;

Capitalizzando con il saggio del 3,5 %, applicabile per caratteristiche riscontrate, si ha:

€. 414/0,035 = €. 11.828,57.

STIMA SINTETICA

Dall'indagine eseguite sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dedotte presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Vizzini per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si può sumare un valore minimo di €. 230 per mq. di superficie lorda.

Superficie immobile: mq. 138 x €. 230 = €. 31.740.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO - ABITAZIONE VIA VOLTA N. 18

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

$$\frac{\text{€. 11.828,57} + \text{€. 31.740}}{2} = \text{€. 21.784,28}$$

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella tab. 2 del paragrafo 5.1 (abitazione sita in via Volta n. 18, Foglio 80, Partt. 2606/2, 2631, 2630/1 - proprietà della S. [redacted]), un valore di mercato pari ad €. 21.784,28 (ventunomilaetrossettecentottantaquattro,28).

Bene Immobile 3 - Appezamento di Terreno (Pascolo) Contrada Sovarita Foglio 64, Partt. 75, 84 - proprietà del S. [redacted]

TERRENO SITO IN VIZZINI, CONTRADA SOVARITA, CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI VIZZINI AL FOGLIO 64, PARTT. 75, PASCOLO ARB., CLASSE U, SUP. 1.03.66 HA ARE CA; FOGLIO 64, PARTT. 84, PASCOLO ARB., CLASSE U, SUP. 76.08 ARE CA.

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

Considerata l'area in cui è ubicato il terreno in esame, sopra esposto, le indagini effettuate hanno mostrato che il valore agricolo medio per il territorio di Vizzini (contrada Sovarita), secondo l'OMI, Regione Agraria n. 5 - Zona Colline Nord-Occidentali degli Iblei, destinato a pascolo, è di

€. 1.986,36/Ha (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. 361 del 13/01/2015, aggiornati al 28.04.2015).



Considerato che il bene immobile, di proprietà del [REDACTED], si trova in cattivo stato di conservazione, poiché si presenta abbandonato, da come si evince dalla documentazione fotografica presente in allegato (Allegato n. 5), avendo una superficie agricola totale pari a Ha 01 79 64,

il valore totale del terreno è di €. 4.000,00.

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al bene pignorato individuato nella Tab. 3 del paragrafo 5.1 (Terreno destinato a pascolo), un valore di mercato di €. 4.000,00 (quattromilaeuro,00).

5.17 Risposta al quesito 17): "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), prediagonando in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice".

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, considerata la tipologia dei beni immobili stimati, sia opportuna la vendita in più lotti separati, facendo parte ciascuno di un singolo debitore e trattasi peraltro di due abitazioni aventi indirizzi diversi (via Cavour n. 6, via Volta n. 18) e di un singolo terreno (contrada Sovarita). Si precisa invece che, le particelle dei beni di via Cavour n. 6, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] (proprietario 1/1 delle Partt. 2514/12 e 2514/14) e [REDACTED] (proprietaria 1/1 della Part. 2514/13), posso essere venduti per intero, ovviamente ad ognuno compete il valore della singola quota stimata, tenendo in considerazione la sua proprietà di appartenenza.

PIANO DI VENDITA

Il Piano di vendita proposto è pertanto il seguente:

- Casa di civile abitazione sita in Vizzini via Cavour n. 6, in Catasto alla pagina 3721, Foglio 80, Partt. n. 2514/12 e 2514/14 (proprietà 1/1 [REDACTED]);

€. 103.440,00
- Casa di civile abitazione sita in Vizzini via Cavour n. 6, in Catasto alla pagina 3721, Foglio 80, Part. n. 2514/13 (proprietà 1/1 [REDACTED]);

€. 22.366,50

Tot. €. 125.806,50
- Casa di civile abitazione sita in Vizzini via Volta n. 18, in Catasto alla pagina 2119, Foglio 80, Part. 2630/1 e pagina 3721 Foglio 80 Part. 2606/2 e 2631 (proprietà 1/1 [REDACTED]);

Tot. €. 21.784,28
- Stacco di terreno sito in agro di Vizzini contrada Sovarita, in Catasto alla pagina 13682, foglio 64, Partt. 75 e pagina 13681 Foglio 64 Part. 84 (proprietà 1/1 [REDACTED]);

Tot. €. 4.000,00



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

L'Allegato n. 5 riporta il rilievo fotografico dei beni immobili pignorati. Le immagini sono relative ai prospetti esterni e agli spazi interni delle singole abitazioni.

L'Allegato n. 3 riporta invece le visure catastali, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa inerenti tutte le particelle individuate nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, oggetto di perizia.

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

I beni pignorati individuati nelle tabelle 1 e 2 (abitazioni), sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica.

Si attesta che allo stato attuale non sono provvisti della relativa certificazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

24



6. CONCLUSIONI

Si precisa che per una valutazione attendibile del valore di ogni singolo bene immobile individuato al Catasto del Comune di Vizzini, secondo il prospetto indicato nelle tabelle 1, 2 e 3 del paragrafo 5.1, sono stati considerati una serie di fattori influenti, quali: le caratteristiche e la tipologia abitativa del bene, la carenza di illuminazione esterna, la scarsa accessibilità, poiché soprattutto gli immobili di via Volta n. 18 e di via Cavour n. 6, si trovano in dei vicoli stretti; altro fattore determinante nella stima finale è il valore di mercato attuale e soprattutto la crisi economica e di conseguenza la mancata richiesta di acquisto. Pertanto, sono stati utilizzati dei valori locativi e di mercato minori rispetto a quelli già individuati nella tabella OMI presente al paragrafo 5.16.

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver risposto ai quesiti posti dal G.E., rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte.

Il Valore di ogni singolo bene immobile pignorato stimato, ammonta ad

- Euro 103.440,00 = Abitazione di via Cavour n. 6,
Partt. 2514/12 e 2514/14 – proprietà 1/1 [REDACTED] (riferimento tab. 1, paragr. 5.1);
- Euro 22.366,50 = Abitazione di via Cavour n. 6,
Part. 2514/13 – proprietà 1/1 [REDACTED] (riferimento tab. 1, paragr. 5.1);
- Tot. Euro 125.806,50 = Abitazione di via Cavour n. 6, Partt. 2514/12/13/14.
Proprietà [REDACTED] (riferimento tab. 1, paragr. 5.1);
- Tot. Euro 21.784,28 = Abitazione di via Volta n. 18,
Proprietà 1/1 [REDACTED] (riferimento tab. 2, paragr. 5.1);
- Tot. Euro 4.000,00 = Terreno sito in Contrada Sovarita,
proprietà 1/1 [REDACTED] (riferimento tab. 3, paragr. 5.1).

**Il Valore Totale dei beni immobili pignorati stimati, ammonta ad
Euro 151.590,78 (centocinquantunomilaeurocinquecentonovanta,78).**

Grammichele, lì 30 Settembre 2015.


Dott. Ignazio Giandinoto Ingegnere



Studio Tecnico - Ing. Ignazio Giandinoto - Grammichele (CT)

25



TRIBUNALE DI CATTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 15/2015 R.G.E.

PROTOSSA DA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT

BANK S.P.A. NEI CONFRONTI DEL SIG. R. [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE REGATORE DOT. MAURIZIO ANTONIO PASQUALE

FRANCOLA.

VERBALE DI SOPRALUOGO

L'ANNO 2015, IL GIORNO 21 DEL MESE DI SETTEMBRE, ALLE ORE 14:30, IL SOTTOSCRITTO ING. IGNAZIO GIANNINO CON STUDIO IN GRAVICHIGLE (CT), VIA GIUBERTI N° 10, NOMINATO C.T.U. DELLA PROCEDURA IN OGGETTO, DAL GIUDICE DOT. MAURIZIO ANTONIO PASQUALE FRANCOLA, IN DATA 04/06/2015, A SEGUITO DI DECRETO EMESSO IN DATA 21/04/2015, SI È RECATO IN SITO, COLUNE DI VIZZINI, INIZIALMENTE PRESSO VIA CAUOUR N° 6 (PRIMO BENE IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO), DI PROPRIETA' DELLA SIG. R. [REDACTED]

D. [REDACTED] (FOGLIO 80
PARTELLE 2514/12, 2514/13, 2514/14), IN

CUI SI EFFETTUA RILIEVO FOTOGRAFICO
E METRICO.

SUCCESSIVAMENTE CUI SI POSTA IN
VIA VOCCA N° 18 (SECONDO BENE

IMMOBILE PIGNORATO) FOGGIO 80

PART. 2606/2, 2630/1, 2631; DI

PROPRIETA' DELLA SIG. RA [REDACTED]

[REDACTED], IN CUI SI EFFETTUA IL
RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO.

INFINE SI RAGGIUNGE IL TERZO
IMMOBILE PIGNORATO, DI PROPRIETA'

DEL SIG. [REDACTED] [REDACTED], STRADA

DI UN TERRENO SITO IN AGRO

DI ULZINI, IN CONTRADA "SOVARIDA":

FOGLIO 64, PART. 70, 84

DESTINATO A PASSO, ANCHE QUI

È STATO EFFETTUATO IL RILIEVO
FOTOGRAFICO.

DURANTE IL SOPRALUOGO

SONO PRESENTI I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] ALTRESI'
PRESENTE PER CONTO DEL SIG.

[REDACTED], LAW. CORTESE NINO
(LEGALE DI PARTE).

LE OPERAZIONI PERITALI HANNO
FINE ALLE ORE 16:30
IL SOTTOSCRITTO C.T.U. ING. GIANDINO
IGNAZIO, DOPO AVER EFFETTUATO UNA
PRIMA ISAMINA E VALUTAZIONE
VISIVA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
OGGETTO DI STUDIO, ~~DOPO AVER~~
~~RESO AI PROPRIETARI~~ ~~UT~~ SCRISERVA
DI FORNIRE RELAZIONE ESTIMATIVA
ENTRO I TERMINI STABILITI DAL
GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IL C.T.U.

[Handwritten Signature]

