

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.01/2020 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

"FINO 1 SECURITISATION s.r.l."

contro

[REDACTED]

Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

C.T.U.
Dott. Arch. Capezzi Giangrazia



INDICE



1. <i>OGGETTO</i>	3
2. <i>LA NOMINA E IL MANDATO</i>	3
3. <i>PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i>	4
3.1 <i>LE OPERAZIONI PERITALI</i>	4
4. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	6





1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 01/2020 R.G.E., promossa da "RED SEA SPV s.r.l. ." (C.F. 0493832066) con sede legale in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n°1 e per essa la mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., con sede legale in Milano, Via Valtellina n°15/17 (C.F.08360630159)

CONTRO:

•  residente a Caltagirone in Via Madonna della Via n° 122

2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 03/02/2021 (VEDASI ALLEGATO 1) il Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.01/2020.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito del 12/02/2021, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima.





3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



3.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura R.G.E. 01/2020**
- **Atto di precetto:** notificato in data 23 ottobre 2019
- **Atto di Pignoramento:**
notificato in data 29/11/2019
- **Nota di trascrizione:**
Registro Generale: 20
Registro Particolare: 13
Presentazione n° 20 del 02/01/2020
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**
del 02/03/2020



La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetria dell'immobile pignorato (VEDASI ALLEGATI 2-3-4) come di seguito identificato:

- **Foglio 108 part. 506 sub.10**

Indirizzo via Madonna della Via n°122 piano 3

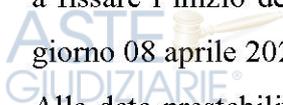
I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Successivamente in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando il sopralluogo per il giorno 08 aprile 2021, alle ore 15:30

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente il custode giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea ed il Sig.

Con la presenza continua del Custode si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici. (VEDASI ALLEGATI 5)



Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.





Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)



Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.it/maps/place/Via+Madonna+della+Via,+122,+95041+Caltagirone+CT/@37.2228001,14.5260856,133m/data=!3m1!1e3!4m1!1m7!3m6!1s0x13110e35a1ad47eb:0x409e13925c6b45c1!2sVia+Madonna+della+Via,+122,+95041+Caltagirone+CT!3b1!8m2!3d37.2229362!4d14.5260384!3m4!1s0x13110e35a1ad47eb:0x409e13925c6b45c1!8m2!3d37.2229362!4d14.5260384>

Infine queste sono le coordinate geografiche dell'immobile sicché chiunque vi abbia interesse possa facilmente ed immediatamente individuarlo ovvero raggiungerlo:



COORDINATE: 37.222935, 14.526176



2) Descrizione del bene

Il bene, oggetto della presente è ricadente nel Comune di Caltagirone, in Via Madonna della Via n°122, centro abitato del Comune di Caltagirone.

Il bene in testa alla [REDACTED] è un appartamento posto al terzo piano di un immobile costituito da quattro elevazioni fuori terra, con due appartamenti a piano (totale 6 appartamenti) da un paio di attività commerciali al piano terra.

La facciata esterna è rivestita di intonaco civile di color verdino, con marcapiani e frontolini degli elementi aggettanti di color marrone, il basamento rivestito con piccole mattonelle rettangolari di color marrone fino ad un'altezza di circa 250 cm.

L'edificio esternamente non si trova in buono stato di conservazione; i ballatoi risultano ammalorati e per tale motivo è stata posta la rete parasassi negli intradossi di quasi tutti i ballatoi prospicienti la Via Madonna della Via.

Dal civico n°122, si accede nell'atrio del condominio, pavimentato con marmo bianco di Carrara così come tutte le rampe, nell'ingresso oltre alle scale, è presente l'ascensore (non funzionante).

Oggi l'appartamento risulta così suddiviso:

- Ingresso mq. 11,32
- Salone mq.32,03
- Disimpegno mq.1,88
- Cucina mq.20,10
- Bagno/ lavanderia mq. 5,30
- Letto mq. 12,25



- Corridoio mq. 5,64
- Ripostiglio mq. 3,70
 - Letto mq.12,02
 - Bagno mq.6,70
 - Letto mq.16,83
- Letto matrimoniale mq.20,06
- Balcone (cucina- salone) mq. 12,50
- Balcone (letto) mq. 16,66

L'appartamento ha tre affacci, su Via Madonna della Via, lato est (cucina ed il salone), sulla strada privata, lato nord, due camere e due bagni, mentre lato est, sul cortile interno, solo due camere, il lato sud confina con appartamento di altra ditta e vano condominiale.

Ha un'altezza utile di cm 310 nella zona notte, mentre l'ingresso, salone e cucina sono provvisti di pannelli in cartongesso con altezze variabili.

Gli infissi presenti sono in alluminio con finitura satinata a taglio termico, porte interne in legno tamburato di nuova collocazione con inserti in vetro, i pavimenti sono ricoperti con lastre di marmo con tipologia di posa a macchia aperta (è una particolare tecnica realizzata sfruttando dei marmi particolarmente venati. L'effetto finale della lavorazione prevede che le venature del marmo si rincorrono lungo le superfici in modo speculare generando forme romboidali è una tipologia di lavorazione particolarmente raffinata e di lusso), nella zona notte è stato posato il " Rosa Portogallo" nella zona giorno " Arabescato", mentre nel vano attiguo al bagno della zona giorno sono stati collocati mattoni in ceramica.

I bagni sono dotati di tutti i sanitari, le pareti sono rivestite con materiale liscio (mattonelle di ceramica) e lavabile fino ai 2,00 m. di altezza; il bagno presente nella zona notte ha colori vivaci, sono stati rimossi il lavandino e il bidet; mentre in quello della zona giorno ha colori più neutri con rivestimento in mosaico, inoltre nel suddetto sono presenti vistose macchie di umidità nel soffitto in corrispondenza della doccia, anche nella stanza attigua, sempre in corrispondenza della doccia, sono presenti macchie di umidità, queste dovute sicuramente alla mancanza (vetustà) di sigillatura delle fughe, ed alcune macchie presenti specularmente nel bagno e nella camera compatibile con infiltrazione dal tetto piano di copertura.

La finitura delle pareti sono ad intonaco fino con finitura superficiale con idropittura di color chiaro l'area giorno, mentre tutte le camere hanno almeno una parete colorata.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un'adeguata aerazione ed illuminazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia.

In diversi ambienti sono state rimosse le placchette ed interruttori e gli elementi riscaldanti.

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: 147,83 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE: 29.16 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 170,76 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che vi è difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Il tramezzo che separava l'ingresso con il salone è stato demolito, in corrispondenza di esso, nel pavimento, è stato ricavato un alloggiamento con profilo in acciaio e vetro antisfondamento, riempito con sassi di fiume. Nella lavanderia sono state create due nicchie, una per alloggiare la lavatrice e l'altra per la doccia, restringendo la camera attigua. Anche il bagno della zona notte risulta leggermente ampliato.

(ALLEGATO 6)

Spese condominiali

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, non risulta costituito il condominio,

Le spese ordinarie vengono ripartite in parti uguali tra i vari condomini (spese: luce condominiale e pulizie scala) che si aggira intorno ai € 50,00 al bimestre.

Dal gennaio 2020 risultano non pagate le spese condominiale, inoltre non risultano pagate le spese della manutenzione dell'ascensore per una somma di € 552,00

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

I beni oggetto della presente perizia sono stati realizzati dopo il 2 settembre 1967.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di

sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 copia delle stesse.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in testa alla [REDACTED] distinto in catasto al:

- **Foglio 108 part.506 sub.10**

è stato realizzato con Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone:

- N° 323 del 18 gennaio 1969
- Concessione edilizia n° 105 del 27/02/ 1982 (modifica alla Licenza Edilizia)

(VEDASI ALLEGATI 7-8)

Le difformità riscontrate nell'immobile non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non alterano la sagoma dell'edificio.

Le diverse distribuzioni interne sono sanabile ai sensi dell'ex art.13 della L. 37/85 e succ. mod. con la sanzione pecuniaria di **€516,00**.

Inoltre è necessario corrispondere ad un professionista abilitato le somme necessarie per le pratiche di sanatoria e aggiornamento catastale.

Per dette attività è necessario sostenere un costo presuntivo di circa **€ 800,00 / €1.000,00**

Per una spesa totale di € 1.316,00/ € 1.516,00, (detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltagirone, il bene oggetto di pignoramento, ricade:

(ALLEGATO N° 9)

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - 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.*

L'immobile risulta accatastato e distinto in catasto al:

- Foglio 108 part.506 sub.10

così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto del procedimento e **ne consentono univocamente l'identificazione.**

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento la debitrice, [REDACTED] all'atto della notifica del pignoramento aveva la piena proprietà dell'appartamento con destinazione di civile abitazione sito a Caltagirone in Via Madonna della Via n° 122, composto da 8 vani catastali, distinto in catasto al Foglio 108 part. 506 sub.10, terzo piano Categoria A/2 Classe 4

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

- XXXXXXXXXX
- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2005 - Registro Particolare 40754 Registro Generale 77197 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 94998/25354 del 24/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2005 - Registro Particolare 40755 Registro Generale 77198 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 94998/25354 del 24/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2005 - Registro Particolare 27628 Registro Generale 77199 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 94999/25355 del 24/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO DEBITORE
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2006 - Registro Particolare 20976 Registro Generale 35468 Pubblico ufficiale CAMMARATA GAETANO Repertorio 96473/25823 del 15/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO VENDITORE
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2008 - Registro Particolare 19986 Registro Generale 30371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2008 del 25/03/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - RIPRISTINO DISTANZE LEGALI
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
- 6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2008 - Registro Particolare 38453 Registro Generale 60646 Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 2405/1266 del 16/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 13214 Registro Generale 60647 Pubblico ufficiale BONACCORSO GIUSEPPE Repertorio 2406/1267 del 16/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2012 - Registro Particolare 43244 Registro Generale 53500 Pubblico ufficiale COMUNE DI CALTAGIRONE Repertorio 171/2012 del 26/10/2012

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2013 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 58342 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 65183/2012 del 04/12/2013

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2014 - Registro Particolare 919 Registro Generale 10356 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20992/2013 del 05/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2017 - Registro Particolare 7973 Registro Generale 10600 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 88 del 16/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2017 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 35341

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 291/2017 del 23/08/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2020 - Registro Particolare 13 Registro Generale 20

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1074 del 29/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

Dalla certificazione notarile presente agli atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, emergono i seguenti passaggi di proprietà del suddetto bene :

- L'immobile di cui trattasi pervenne alla [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Cammarata Gaetano di Caltagirone in data 24 novembre 2005 numero 94998/ 25354 di repertorio, trascritto a Catania il 25 novembre ai numeri 4075/77197, con il quale acquistava [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il 21 luglio 1945, C.F. [REDACTED] il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n° 122 censito al NCEU F. 108 part. 506 sub.10 A/2 vani 8.0 piano 3
- [REDACTED] nato a Caltagirone (CT) il 21 luglio 1945, [REDACTED], l'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Cammarata Gaetano di Caltagirone in data 2 gennaio 1986 numero 19883 di repertorio, trascritto a Catania il 3 gennaio 1986 ai numeri 245/285

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn.27628/77199 del 25 novembre 2005- Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Cammarata Gaetano di Caltagirone in data 24 novembre 2005, numero 94999/25355 di repertorio

Per complessivi € 280.000,00 di cui € 140.000,00 per capitale della durata di anni 25

A favore :

BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caltagirone (CT) codice fiscale 00691360150, Domicilio ipotecario eletto Lodi, Via Polenghi Lombardo n°13

CONTRO:

[REDACTED]
[REDACTED] – in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n° 122 NCEU F. 108 part.506 sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3

2) Iscrizione nn.4780/58342 del 5 dicembre 2013 – Ipoteca legale

Ipoteca legale, ai sensi deell'art.77 del DPR 602/73, in data 4 dicembre 2013 numero 65183/2012 di repertorio

Per complessivi € 650.735 di cui € 175.367,96 per capitale

A favore:

RISCOSSIONE SICILIA SPA

Contro:

[REDACTED] nata a Caltagirone (CT) 13 ottobre 1965, codice fiscale [REDACTED] – in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n°122 NCEU F. 108 part.506 sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3

3) Iscrizione nn. 919/10356 del 18 marzo 2014 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del tribunale di Firenze in data 5 marzo 2014, numero 20992/2013 di repertorio

Per complessivi €13.000,00 di cui € 7.688,89 per capitale

A favore:

CENTRO LEASING SPA con sede in Firenze (FI), codice fiscale 00438000481

Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Marco Tortorici – Catania, Piazza Trento n°2

Contro:

[REDACTED] – in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n°122 NCEU F. 108 part.506 sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3

4) Iscrizione nn. 4656/35341 del 22 settembre 2017 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del tribunale di Catania in data 23 agosto 2017, numero 291/2017 di repertorio

Per complessivi € 60.000,00 di cui 54.023,68 per capitale

A favore:

C.R.I.A.S. CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANALI con sede in Catania (CT), codice fiscale 00239850878

Contro:

[REDACTED] – in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n°122 NCEU F. 108 part.506 sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3

5) Trascrizione nn 13/20 del gennaio 2020 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del tribunale di Catania in data 29 novembre 2019, numero 1074 di repertorio

A favore:

REA SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] – in regime di separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n°122 NCEU F. 108 part.506 sub.10
nat. A/2 vani 8 piano 3. (VEDASI ALLEGATO 10-11-12-13-14-15)

ULTERIORI FORMALITA' ESAMINATE

Trascrizione nn.19986/30371 del maggio 2008 – Ripristino distanze legali

Domanda giudiziale del tribunale di Caltagirone in daa 25 marzo 2008, numero 2/2008 di
repertorio

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava sui seguenti immobili:

in Comune di Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n°122 NCEU F. 108 part.506
sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3

Quadro D: citazione avanti il tribunale di Caltagirone per inizio giudizio di merito a
seguito di opposizione all'esecuzione di opere per il rispetto di distanze legali.domicilio
eletto in Caltagirone, Piazza Umberto n.19, c/o avv. Giuseppe Giaconia

In riferimento alla Sentenza della Corte di Appello di Catania n°2215/2018 publ.23/10/2018,
condannava la Sig. [REDACTED] e altri soggetti, estranei al procedimento, alla demolizioni

parziale dell'edificio sito a Caltagirone in Via Madonna della Via n° 122, fino a raggiungere la distanza legale di 3,00 metri e di altri manufatti.

Da ricerche effettuate il fabbricato, di cui fa parte l'immobile di stima è stato realizzato sconfinando nel sottosuolo in una striscia di terra di proprietà delle sorelle Modica, viottolo di circa un metro per tutta la lunghezza dell'immobile Modica (di circa 10,00 metri), che portava ad un cortile privato di proprietà di terzi. Il suddetto viottolo non è stato riportato nella documentazione allegata alla richiesta del rilascio della Licenza edilizia, ma un progetto di edificazione in aderenza all'edificio Modica (infedele ricostruzione dei luoghi).

Inoltre la suddetta sentenza condannava il Sig. [REDACTED] a tenere indenne [REDACTED] dalle spese e dagli oneri da sostenere in relazione alle esecuzione coattiva delle sentenze n° 241/2002 e 233/2004 del Tribunale di Caltagirone, in quanto quest'ultimo ha ceduto l'immobile, nel novembre del 2005, nella piena consapevolezza dell'esistenza delle due sentenze emesse dal Tribunale di Caltagirone.(VEDASI ALLEGATO 16)

Il C.T.U ritiene opportuno, a seguito della suddetta sentenza, applicare una riduzione del 10% del valore dell'immobile per i disagi nascenti dalle opere invasive che dovranno essere eseguite (demolizione di una porzione del condominio).

Inoltre, si fa presente che la [REDACTED] è deceduta il 16/07/2020 lasciando come eredi il marito [REDACTED] nato a Caltagirone il 20/08/ 1955 ed il figlio [REDACTED] nato a Caltagirone il 07/07/ 1988, il quali hanno presentato la rinuncia all'eredità della de cuis

Allo stato degli atti si ha un'eredità giacente.

(ALLEGATI 17-18-19)

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti

utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

I beni oggetto di stima saranno valutati assegnando il più probabile valore di mercato per confronto diretto. Esiste infatti un mercato di riferimento per beni simili.

Per il calcolo del valore di mercato è stata considerata l'unità immobiliare nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al "centro"
- Vicinanza a "zone verde", intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui il bene è ubicato gode della presenza di vari servizi e attività commerciali (negozi, bar/ tabacchino al piano terra), a poca distanza dal tribunale, stadio e da assi principali come, Viale Mario Milazzo Viale Europa ecc..

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Caltagirone, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici. Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) in funzione delle caratteristiche suddette.

Prezzo medio di mercato **€ 900,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO 20):

€500,00 + € 750,00/2= €625,00/mq

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: 900,00 €/mq + 6250,00€/mq/2 = €762,50

Il valore di mercato V_x si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Coefficienti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1

INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

Coefficiente globale		0,890453596
-----------------------------	--	--------------------



$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,890453596

Prezzo medio: € 762,50 €/mq

V_x = 762,50 €/mq x 0,890453596 = 678,97 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	170	€ 678,97	€ 115.425,05
Superficie non residenziale (balconi e terrazze)	29,16	€ 339,49	€ 9.899,40
TOTALE			€ 125.324,45
Arrotondamento			€ 125.324,00

La superficie non residenziale è stata valutata al 50% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore Immobile appartamento : € 125.324,00
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 2.618,00
- Disagio nascente dalla Sentenza della Corte di Appello di Catania n°2215/2018 = € 12.532,44
- Valore venale attuale: € 110.174,00

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura del bene pignorato consente la formazione di un lotto per la vendita:

- 1) Lotto n° 1: Foglio. 108 part.506 sub.10 cat. A/2 , vani 8 , piano 3

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al

valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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 alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- L'immobile distinto in catasto al Foglio part.506 sub.10 cat. A/2 vani 8 piano 3 risulta libero.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

CONCLUSIONI:

La stima ha determinato il valore per l'unità immobiliare sita a Caltagirone in Via Madonna della Via n° 122 e distinta in catasto:

- al Foglio 108 part.506 sub.10 nat. A/2 vani 8 piano 3, immobile destinato a civile abitazione un valore venale attuale di € **110.174,00** (diconsi centodiecimilacentosettantaquattro)

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 18/10/2021

Il CTU

Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*