

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo sig. G. E. Dr. Marcello Gennaro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare N. 160/2012 R. G. Es. promossa da

[REDACTED]

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oo

1) Premessa

Con apposita ordinanza del 24.11.2012 la S.V. nominava la sottoscritta Agronomo dott.ssa Paola Vento, con studio tecnico in Caltagirone Via Madonna della Via n. 161/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare sopra descritta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'udienza del 04.12.2012, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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, 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 risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 8) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizione) 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 acceso, 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

millesimi di parti comuni (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 casi 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) 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 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 del costo dell'eventuale sanatoria;

17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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 ed

acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Sono stati concessi n. 120 giorni per il deposito della relazione scritta.

La scrivente in data 02.04.2013 ha richiesto n. 60 giorni di proroga che sono stati concessi.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata alle parti con lettera raccomandata a r del 30 maggio 2013.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta ha richiesto tutta la necessaria documentazione catastale (planimetrie, foglio di mappa e visure degli immobili pignorati).

Con fax del 18.03.2013 è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini il certificato di destinazione urbanistica (che si allega unitamente alla presente - all. n. 4) del fondo sito in Contrada Corvo, distinto nel N.C.T. al foglio  particelle 80, 99 e 101.

Al fine di accertare per il fabbricato urbano la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, è stata presentata istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele con lettera raccomandata a.r. del 10.05.2013, a cui ha fatto seguito fax inviato alla sottoscritta in data 21 maggio 2013 (allegato n. 6).

E' stata quindi richiesta copia dell'atto di compravendita del Notaio 

, con allegate copia dell'attestato di qualificazione energetica rilasciato dal  in data 10

luglio 2008 e copia della Concessione Edilizia  rilasciata dal Comune di Grammichele  (all. nn. 7, 7.1 e 7.2)

Per quanto riguarda gli immobili ubicati in territorio di Vizzini e distinti nel N.C.T al foglio  particelle 80, 99 e 101, è stata richiesta copia dell'atto di compravendita del  (allegato n. 8), e limitatamente alla particella 101 è stata presentata istanza in data 29 maggio 2013 presso l'Ufficio Provinciale di Catania (allegato n. 9), e per la cui motivazione si rimanda al successivo punto 3°.

Con lettera raccomandata a.r. del 13 aprile inviata al legale del creditore procedente e al debitore esecutato, la sottoscritta CTU dava appuntamento per il giorno 29 aprile alle ore 16.00 con ritrovo in Grammichele presso l'immobile urbano di proprietà della debitrice.

In tale data e ora, alla presenza della  e del 
 coniuge, la scrivente ha preso visione dell'immobile urbano eseguendo i necessari rilievi fotografici e prendendo appunti in separato foglio.

Successivamente, in compagnia del solo  la sottoscritta CTU si è recata presso l'immobile sito nel Comune di Vizzini, distinto nel N.C.T. al foglio  particelle 80, 99 e 101.

Presa visione dei luoghi ed eseguiti i necessari rilievi fotografici, le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17.10 (si veda verbale di sopralluogo – all. n. 1).

3) Risposta ai quesiti.

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i 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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 13.08.2012 trascritto alla

[REDACTED] risulta

che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- Terreno in Vizzini, Contrada Corvo, di are 7 e centiare 77, censito al Catasto NCT del predetto Comune al foglio [REDACTED], particella 80;
- Terreno in Vizzini, Contrada Corvo, di are 44 e centiare 14, censito al Catasto NCT del predetto Comune al foglio [REDACTED], particella 101;
- Terreno in Vizzini, Contrada Corvo, di centiare 40, censito al Catasto NCT del predetto Comune al foglio [REDACTED], particella 99;
- Abitazione sita in Grammichele, via [REDACTED], di vani 8, cat. A3, censito al NCEU del predetto Comune al foglio [REDACTED], particella 554 sub. 1.

Nel NCT al foglio [REDACTED] particella 80 vigneto estesa are 07.77, particella 101 seminativo estesa are 44.14, particella 99 fico d'india estesa are 00.40, in testa [REDACTED] diritto del concedente per 1/1 e [REDACTED] enfiteusi per 1/1, per complessive are 52.31.

Nota del CTU

Nell'allegato foglio di mappa (all. n. 3), vengono riportate le particelle 101/A e 101/B; effettuati i necessari controlli all'Ufficio Provinciale di Catania (cartaceo - pag. [REDACTED]) - , la scrivente ha presentato istanza (all n. 9) al fine di correggere in mappa l'attuale particella 101/A in particella 101, dato che la particella 101/B con nota di variazione [REDACTED] - stato de

cambiamenti ~~353~~, - è stata fusa alla strada.

Nel N.C.E.U. al foglio ~~553~~ particella 554 sub. 1 , categoria A/3 , classe 5, vani 8, in testa alla debitrice esecutata proprietà per 1/1.

(si vedano le visure allegate – all. n. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4).

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;*

In base a quanto indicato all'art. 567 c.p.c. la documentazione risulta completa.

3) *Accerti la 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;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, si certifica che gli immobili sono di piena titolarità del debitore esecutato.

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;*

Dallo studio della documentazione in possesso dalla scrivente, risulta che il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice, e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

5) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

Dalla certificazione notarile del 15 novembre 2012 prodotta dal creditore

precedente, si certifica quanto segue:

Le particelle 80, 101 e 99 distinte nel NCT al foglio 02, sono pervenute giusto atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 3 agosto 2003 ai n.n. ~~13895/29501~~ da potere di

[REDACTED] a questi era pervenuto giusto atto di vendita ai rogiti del

[REDACTED] del 14 luglio 1987, trascritto l'8 agosto 1987 ai n.n.

La particella 554 sub. 1 distinta nel N.C.E.U. è pervenuta alla debitrice giusto atto di compravendita del [REDACTED] del 22

luglio 2008, trascritto il 23 luglio 2008 ai n.n. ~~13895/29501~~ da potere di

A questi era pervenuto giusto atto di vendita del [REDACTED]

del 14 luglio 1998, trascritto il 7 agosto 1998 ai n.n. ~~13895/29501~~ da potere di

[REDACTED] giusta successione in morte del padre

A [REDACTED] era pervenuto per la quota di ½ indiviso giusto atto di vendita

del [REDACTED] trascritto il 4 agosto 1967 ai

[REDACTED] e per la restante quota di ½ indivisa giusta successione

testamentaria in morte della moglie [REDACTED]

6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo

accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,

indicando la documentazione mancante

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali, in funzione della documentazione esistente negli atti di causa.

7) *Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.*

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano correttamente accatastati.

8) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** iscritta il [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 340.000,00 di cui €. 170.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in Lecce contro la debitrice esecutata gravante sulla particella 554 subalterno 1;
- **Ipoteca legale** iscritta il [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 92.262,12 di cui €. 46.131,06 per sorte capitale a favore [REDACTED] gravante sulle particelle 80,99,101 e 554 subalterno 1;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in [REDACTED] 2011 [REDACTED] con sede in Misterbianco e contro la debitrice esecutata, per il montante di €. 23.726,40 di cui €. 20.835,40 gravante sulle particelle 80,99 e 101;

salvaguardia prescritte dalla Legge n. 1902/52 e s.m.i.

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, 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*

- **Immobile sito in territorio di Grammichele, distinti nel N.CE.U. al foglio  particella 554 subalterno 1 (foto dal n.1. al n. 15)**

L'immobile, destinato a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Grammichele, in via  (e non via 
 come indicato nella visura e nella planimetria catastale) fra la via  e la via  con accesso dal civico n. 14 (si veda la foto n. 1).

L'immobile è composto da n. 2 vani ed accessori al piano terra, n. 3 vani ed accessori al primo piano (per complessivi mq. 115) e da vano scala e terrazza a livello al secondo piano.

Al piano terra con accesso dal portoncino d'ingresso si diparte di fronte la rampa di scala che conduce ai piani superiori.

L'immobile internamente è così costituito; al piano terra da un piccolo soggiorno, una cucina - pranzo, e un vano adibito a servizio igienico

- **Pignoramento immobiliare** [redacted] trascritto il 20

[redacted] e contro la
debitrice esecutata, gravante sulle particelle 80,99, 101 e 554
subalterno 1;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Caltagirone i [redacted]
[redacted] favore della [redacted]
[redacted] contro la debitrice esecutata, gravante
sulle particelle 80, 99, 101 e 554 subalterno 1.

9) *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. n. 4) rilasciato dal Comune di Vizzini -- Settore dei Servizi Tecnici -- si certifica che il terreno riportato in catasto terreni del Comune di Vizzini al foglio n. [redacted] particella n. 101, ricade piccola parte in zona " Vincolo Nastro Stradale " e la rimanente parte in zona " E " per la produzione agricola; particelle n.n. 80 e 90 ricadono in zona " E " per la produzione agricola del Piano Regolatore Generale del Comune approvato con D.A. n. 457/83 del 17/12/1983.

Si certifica, altresì, che le suddette particelle ricadono in zona " NIU2 " -- Vizzini Scalo (nuovo impianto urbano) -- del progetto di revisione del Piano Regolatore Generale del Comune adottato con Deliberazione del commissario ad Acta n. 7 del 23/03/2011 per il quale vigono le misure di

costituito da un lavabo, bidet, water e piatto doccia; il primo piano da una camera da letto matrimoniale, n. 2 camerette, un vano adibito a servizio igienico costituito da grande lavabo nella versione a due posti, water, bidet e vasca idromassaggio, e un piccolo ripostiglio..

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia.

Si considera ottimo il livello di finitura, così come la qualità dei materiali adoperati e lo stato di manutenzione.

L'immobile è dotato dell'attestato di qualificazione energetica (si veda allegato n. 7.1), rilasciato dal [REDACTED] in data 10 luglio 2008.

- **Terreno agricolo sito in territorio di Vizzini Contrada Corvo distinto nel N.C.T. al foglio 09 particelle 80 , 99 e 101 (si veda l'allegato foglio di mappa – all. n. 3), per un'estensione complessiva di are 52.31 (foto dal n.16 al n. 18).**

All'immobile si accede percorrendo da Grammichele la SS 683, strada a scorrimento veloce e priva di attraversamenti urbani, e la SS 514.

Il fondo confina con [REDACTED] e con strada da due lati (si veda atto di compravendita – all. n. 8).

Al momento del sopralluogo, e per come si evince anche dagli elaborati fotografici, sulle particelle non insiste alcuna coltivazione agraria.

Il terreno infatti si presenta asfaltato ed adibito alla sosta di rimorchi e veicoli industriali..

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, si rimanda a quanto già



scritto al punto 9°.

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'identificazione 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni, ed identificano gli immobili in modo univoco.

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;

La scrivente, al fine di verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia, ha presentato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele con lettera raccomandata a.r. del

10.05.2013.

Con fax trasmesso alla sottoscritta in data 21 maggio 2013 (si veda allegato n. 6), si attesta che non risulta presentata alcuna pratica di edilizia privata né di condono edilizio a nome della [REDACTED]

E' stata quindi richiesta copia dell'atto di compravendita [REDACTED] in cui si legge che: *le opere relative al piano terra e primo dell'immobile oggetto del presente atto sono state realizzate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, in conformità agli strumenti urbanistici al tempo vigenti, mentre l'ampliamento e la sopraelevazione sono avvenute giusta Concessione Edilizia dell'8 aprile 2002, rilasciata dal Comune di Grammichele, rep.*

[REDACTED] (si vedano gli allegati n.n. 7 e 7.2 – copia della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Grammichele vista la domanda dei [REDACTED]

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;*

L'immobile urbano distinto al N.C.E.U al foglio [REDACTED] particella 554 sub. 1 è occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso, non si sono evinti possessi di terzi relativamente agli immobili distinti nel N.C.T. al foglio [REDACTED]

particelle 80,99 e 101.

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;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati pignorati per intero.

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.);

Si rimanda a quanto già descritto al punto 10°.

16) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti

al punto 10°, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico - comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quelli oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda l'immobile urbano, sono state altresì prese in considerazione alcune variabili incidenti sul più probabile valore di mercato, e precisamente: l'ubicazione dell'immobile, le sue caratteristiche costruttive, il livello di finitura, la qualità dei materiali adoperati e il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona.

Si è tenuto conto, inoltre, del perdurare della crisi che investe il settore immobiliare e delle compravendite in genere.

Per quanto sopra esposto, sono stati attribuiti i seguenti valori:

- *Abitazione sita in Grammichele, via ~~00195 Roma~~ di vani 8, cat. A3, censito al NCEU del predetto Comune al foglio ~~00~~, particella 554 sub. 1.*

E' stato attribuito un valore complessivo di €. 160.000,00.

- *Terreno sito in territorio di Vizzini Contrada Corvo, distinto nel N.C.T. al foglio ~~00~~, particelle 80, 99 e 101 esteso complessivamente are 52,31.*

E' stato attribuito un valore complessivo di €. 20.000,00.

17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

Ai fini di una più facile vendita, si è ritenuta opportuna la suddivisione in n. 2 lotti.

LOTTO N.1

Abitazione sita nel Comune di Grammichele in via ~~Alcide~~ n. 14, con ottime finiture, composto da due vani ed accessori al piano terra, tre vani ed accessori al primo piano e da vano scala a terrazza a livello del secondo piano.

Il valore complessivo stimato è di €. 160.000,00.

LOTTO N.2

Terreno sito in territorio di Vizzini in Contrada Corvo della complessiva estensione di are. 52.31.

Il valore complessivo stimato è di €. 20.000,00.

18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Sono state allegate n.18 foto. e n. 1 planimetria catastale.

4) Conclusioni.

Il valore dell'intero compendio pignorato è di €. 180.000,00 (€. 160.000,00 abitazione + €. 20.000,00 terreno).

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, li 30.05..2013

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

Dr. Paola Vento

