

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 29/2020 del
R.G.E. promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IBLA srl

contro

[REDACTED]

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2

3. precisazioni sull'immobile pignorato: _____ pag.2

4. sopralluogo del 14.07.2021: _____ pag.3

5. verifiche preliminari: _____ pag.3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. risposta ai quesiti: _____ pag.4

7. conclusioni: _____ pag.32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MANDATO:

Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 12/06/2021, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 29/2020 promossa da Ibla srl contro [REDACTED] e [REDACTED] con mandato suddiviso in vari quesiti esposti in seguito.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

appartamento ad uso civile abitazione in Caltagirone, via [REDACTED] composto in catasto da sette vani distribuiti ai piani terra, primo, secondo e terzo rilevato nel nceu al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED]/5, [REDACTED]/4 categoria A/4, classe 6, vani 7, in quanto già precedentemente censito al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED]/4, [REDACTED]/3 piano terra secondo e terzo e particella [REDACTED]/2 piano primo.

PRECISAZIONI E MEGLIO IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato di fatto è costituito da un'abitazione sita in Caltagirone, via [REDACTED] n. [REDACTED] posta ai piano terra, primo, secondo e terzo con terrazzino e censita, grazie al nuovo accatastamento autorizzato, al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5 con un vano per singolo piano più accessori.

SOPRALLUOGO DEL 14.07.2021

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Ilenia Internullo, per la data del 14.07.2021 alle 10,30, eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza dell'esecutato [REDACTED], rilevando e fotografando l'intero immobile, come meglio riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode nominato.

VERIFICHE PRELIMINARI

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte è presente la certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone datata 25/08/2020, l'estratto di mappa datato 24/08/2020, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento e la nota di iscrizione ipotecario a favore della banca agr. Pop. di Ragusa.

Il sottoscritto ctu ha prodotto in data 12/08/2021 un estratto di mappa aggiornato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 16/08/2021, una visura catastale storica richiesta il 18/06/2021 ed una nuova visura in cui sono riportati gli attuali identificati catastali.

N.b: dall'estratto dell'atto matrimoniale, risulta che gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], hanno contratto matrimonio in comunione legale dei beni in data [REDACTED] ed in data 02.05. [REDACTED] si sono separati con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile di del Comune di Caltagirone.

RISPOSTA AI QUESITI

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Caltagirone in via [REDACTED] n. [REDACTED] ed è composto da una piccola abitazione posta ai piani terra, primo, secondo e terzo con terrazzino e che si trova censita al ceu di Caltagirone al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5.

L'immobile pignorato, confina a S/O con via [REDACTED], a N/O con fabbricato particella [REDACTED] intestato a [REDACTED] e [REDACTED] a N/E con fabbricato particella [REDACTED] sub.1 intestato a [REDACTED] e a S/E con fabbricato particella [REDACTED] intestato a [REDACTED].

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza, non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Caltagirone in via [REDACTED] n. [REDACTED], vedi foto n.1 e 2, ed è composto da una piccola abitazione con muri esterni aventi spessore di cm.50, e con al piano terra superficie lorda di mq.52,10 e utile di mq.39,50 circa, al piano primo con superficie lorda di mq.44 e utile di mq 34,20, al piano secondo con superficie lorda di mq.44 e utile di mq.34,20 e al piano terzo con terrazzino di mq.4,50, superficie lorda di mq.39,50 e utile di mq.31,30.

L'immobile pignorato con l'ingresso dato dal civico n. [REDACTED] di via [REDACTED] per singolo piano è così composto:

Il piano terra è costituito da una porta d'accesso esterna che dà direttamente nel vano scala a doppie rampe rivestite in granito e che ha una superficie di circa mq.9,35, vedi foto n.3 + 4, da un vano di mt.5,40 per 4,17 = mq.22,52 pavimentato con mattoni in gres porcellanato, pareti e solai intonacati con idropittura lavabile, porta in alluminio a taglio freddo con vetrocamera che dà nel corridoio esterno di mt.2,00 per mt.1,00 di larghezza e che si affaccia nel solaio limitrofo di un pozzo luce dotato di ringhiera metallica non accessibile, vedi planimetrie allegate e foto n.5 + 6.

Il piano primo è costituito da un piccolo balconcino su via [REDACTED] con accesso dal pianerottolo del vano scala, vedi foto n.7, da un vano adibito a cucina pranzo con misure interne di

mt.4,25x5,60= mq.23,80, vedi foto n.8, da un piccolo servizio igienico di mt.2,00x1,73 = mq.3,46, vedi foto n.11 e da un terrazzo di circa mt.2x5,60 = mq.11,20 con adiacente copertura in parte data da una struttura precaria, vedi foto n.9 + 10.

Il piano secondo è costituito da un piccolo balconcino su via [REDACTED] con accesso dal pianerottolo del vano scala, vedi foto n.13, da un vano adibito a zona letto con misure interne di mt.4,26x5,60= mq.23,86, vedi foto n.14 + 15, da un piccolo servizio igienico di mt.1,89x1,83 = mq.3,45, vedi ingresso dato dalla porta ritratta nella foto n.15 e da un balconcino largo circa 50 cm x 5,00= 2,50 mq, vedi foto n.16.

Il piano terzo è costituito da un vano di mt.4,40x5,58 = mq.24,55, vedi foto n.17 + 18, da un piccolo balconcino di cm.50 x mt.5,00 = 2,50 mq con l'affaccio sul sottostante solaio del pozzo luce, vedi planimetria allegata, da un piccolo terrazzino di mt.2,25x2,00 = mq.4,50 con l'affaccio su via [REDACTED], vedi foto n.2 + 20 e da un piccolo servizio igienico ricavato sul solaio del vano scala e raggiungibile grazie a n.4 gradini realizzati sul lato sinistro del pianerottolo del piano terzo, vedi foto n.19.

N.B: La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA, in quanto ha la destinazione d'uso ad abitazione.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 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.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu ha inizialmente reperito il titolo di proprietà in copia conforme rilasciata dal Notaio Gaetano Cammarata dove all'art.7 di pag.2, veniva riportato che l'immobile era stato edificato antecedentemente alla data del 01.09.1967 e che lo stesso era dotato di concessione edilizia n.45 del 25.03.1988 inerente la demolizione del tetto spiovente dei due vani ripostiglio al piano terra.

A questo punto, ho richiesto al Comune di Caltagirone con pec del 6/7/2021 e protocollo n.34536 del 7.7.2021, copia della suddetta concessione edilizia n.45 del 25.3.1988.

In data 9.8.2021, previo pagamenti dei diritti di segreteria, l'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone mi rilasciava copia della suddetta concessione edilizia con architettonici allegati e che si riferivano alla sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85, per l'aumento di volume dei due ripostigli del piano terra grazie alla demolizione del tetto inclinato e alla realizzazione del soprastante solaio piano adibito a terrazza calpestabile del vano cucina del piano primo, vedi concessione edilizia allegata con architettonici.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

Visto che l'immobile pignorato si trova in centro storico e viste le caratteristiche costruttive dell'intero edificio che confrontate sia con le planimetrie catastali redatte in data 30.10.2003 che con le planimetrie redatte dal sottoscritto ctu a seguito del sopralluogo del 14.7.2021, si riferisce che vi sono delle anomalie date dai lavori edili eseguiti successivamente alla data dell'accatastamento del 30.10.2003 e consistenti nelle seguenti opere interne ed esterne, meglio sotto riportate per singolo piano ed evidenziate in rosso nell'allegata planimetria denominata (situazione attuale con difformità in rosso):

OPERE INTERNE NON CONFORMI:

- 1) Demolizione di una parete interna che divideva i due vani del piano primo riportati nella planimetria catastale del 30.10.2003;

OPERE ESTERNE NON CONFORMI:

- 2) Rimozione della finestra del piano primo sul lato n/e con relativa muratura dell'area finestrata e che prospetta nel pozzo luce;
- 3) Rimozione della porta interna che serviva per accedere al terrazzino del piano terzo dal vano interno e relativa

muratura dell'area;

- 4) Realizzazione di un piccolo soppalco nel vano scala a quota superiore di mt.1,00 rispetto al piano calpestabile dello stesso piano, per la realizzazione di un piccolo servizio igienico al piano terzo.

Per quanto sopra esposto ai suddetti punti 1, 2, 3 e 4, si riferisce che le opere realizzate sono sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 previo rilascio del N.O da parte della soprintendenza ai beni culturali e ambientali di Catania in quanto la demolizione della parete interna che divideva i due vani del piano primo, non era portante, la chiusura con muratura della finestra del piano primo, della porta d'accesso al terrazzino del piano terzo e la realizzazione della piazzuola per l'ubicazione del servizio igienico nel vano scala a piano terzo non hanno inciso ne sulla staticità dell'immobile ne su un aumento di cubatura.

N.b: le altezze interne dell'intero edificio sono conformi nonostante vi sia qualche piccola differenza con quelle riportate in catasto per i seguenti motivi:

Piano terra:

altezza interna piano terra reale = 2,90;

altezza interna piano terra catastale = mt.3,00

si conferma l'altezza reale in quanto dal sopralluogo eseguito, non si notano variazioni d'altezza ne dal prospetto ne dall'interno per cui la suddetta differenza di cm.10 è da attribuirsi ad un errata lettura metrica in fase di rilevazioni per la redazione della planimetria catastale del 30.10.2003.

Piano primo:

altezza interna piano terra reale = 3,00;

altezza interna piano terra catastale = mt.3,00

si conferma l'altezza reale che coincide con quella catastale.

Piano secondo:

altezza interna piano terra reale = 3,05;

altezza interna piano terra catastale = mt.3,00

si conferma l'altezza reale in quanto dal sopralluogo eseguito, non si notano variazioni d'altezza ne dal prospetto ne dall'interno per cui la suddetta differenza di cm.5 è da attribuirsi ad un errata lettura metrica in fase di rilevazioni per la redazione della planimetria catastale del 30.10.2003.

Piano terzo:

altezza interna piano terra reale = 2,80;

altezza interna piano terra catastale = mt.3,00

si conferma l'altezza reale in quanto coincide con l'altezza riportata nella sezione del progetto in sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 prat.45 ed inoltre, dal sopralluogo eseguito, non si notano variazioni d'altezza ne dal prospetto ne dall'interno per cui la suddetta differenza di cm.20 è da attribuirsi ad un errata lettura metrica in fase di rilevazioni per la redazione della planimetria catastale del 30.10.2003.

per quanto sopra, si stima un costo per la sanatoria pari a euro 516 per sanzione pecuniaria art.33 comma 4 DPR 380/01 più euro 4.500 per redazione della documentazione tecnica con relativi diritti di segreteria e oneri vari da presentare sia al Comune di Caltagirone che alla citata soprintendenza dei

BB.CC.AA di Catania, per un totale di circa euro 5.000,00.

Al suddetto costo, potrebbe anche aggiungersi anche quello imprevisto per un eventuale ripristino dello stato originario dei luoghi sui due prospetti e che implica un costo stimato a corpo di circa euro 4.000.

Per quanto sopra riportato, il costo complessivo stimato per un eventuale sanatoria e per l'eventuale ripristino dei due prospetti originari, ammonta a €9.000,00.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, si trova censito all'interno del perimetro urbano di Caltagirone ed esattamente in centro storico,

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Caltagirone al foglio [REDACTED] particella graffata [REDACTED] sub.6 e particella [REDACTED] sub.5, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita euro 208,13, via [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto ctu e approvato il 18/10/2021 prot. ct0130501, a seguito dell'autorizzazione concessami.

Prima del suddetto aggiornamento catastale, l'immobile

presentava catastalmente delle difformità inerenti l'ubicazione della cucina che si trova al piano primo e non terzo, la demolizione della parete divisoria dei due vani a piano primo e oggi composto da un unico vano, la chiusura della finestra del piano primo sul lato n/e, l'errata indicazione delle altezze interne, la chiusura della porta d'accesso al terrazzino del piano terzo e la realizzazione di un piccolo servizio igienico al piano terzo.

7

accerti 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. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] alla data della notifica del pignoramento del 05.06.2020 e 09.06.2020 erano pieni proprietari dell'immobile pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso cadauno in quanto il suddetto immobile, era stato acquistato con atto di compravendita rogato a

Caltagirone dal Notaio Gaetano Cammarata in data [REDACTED],
rep. 88304.

Gli esecutati alla suddetta data d'acquisto del 14.01.2004,
erano coniugati in regime di comunione dei beni fino alla data
della separazione del 02.05.2017, vedi certificato dell'estratto di
matrimonio allegato.

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza, non è
comodamente divisibile.

8

Verifici 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.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che
della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta
che l'immobile pignorato, era pervenuto agli esecutati [REDACTED] e
[REDACTED] e [REDACTED], in forza dell'atto di
compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato a Caltagirone
dal Notaio Gaetano Cammarata da potere dei coniugi De
[REDACTED] e [REDACTED] ai quali era
pervenuto per atto rogato dal Notaio Sergio Pafumi in data

27.02. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

1) Iscrizione n.2319/460 del 17/1/2004 nascente da mutuo fondiario notaio Cammarata Getano del 14.1.2004 a favore di Banca Agricola popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED] per mutuo di euro 35.000 durata 15 anni e ipoteca di euro 70.000 sull'immobile in Caltagirone via [REDACTED], vani 7 [REDACTED] particelle graffate [REDACTED]-[REDACTED]/4;

2) Trascrizione n. 25634/15152 del 06/07/2020 nascente da atto di pignoramento del Tribunale di Caltagirone del 10/06/2020 rep. 254/2020 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo

stesso Osservatorio Immobiliare nell'allegato .

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della

quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Dati metrici di consistenza degli immobili

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificata, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

FABBRICATO SITO IN CALTAGIRONE, [REDACTED] N- [REDACTED] PIANI: T - 1° - 2° - 3°						
DATI CATASTO	DESTINAZIONE	SUP Utile mq	SUP. mq	COEF	SUP. COMM mq	STATO manutentivo
Immobile Foglio [REDACTED] Particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5.	pt vano	22,52	27,10	1	27,10	Discreto
	pt ripostiglio	3,83	5,50	1	5,50	Discreto
	pt ripostiglio	3,83	5,50	1	5,50	Discreto
	pt Terrazzo n/e	2,00	2,00	0,30	0,60	Discreto
	pt Vano scala	9,34	13,10	1	13,10	Discreto
	p1 w.c.	3,37	6,00	1	6,00	Discreto
	p1 vano scala	5,31	8,40	1	8,40	Discreto
	p1 vano cucina	23,80	29,70	1	29,70	Discreto
	p1 terrazzo n/e	11,40	11,40	0,30	3,42	Discreto
	p1 balcone s/o	1,10	1,10	0,30	0,33	Discreto
	p2 vano letto	23,85	29,80	1	29,80	Discreto
	p2 vano scala	5,36	8,50	1	8,50	Discreto
	p2 w.c.	3,35	5,55	1	5,55	Discreto
	p2 balcone s/o	1,00	1,00	0,30	0,30	Discreto
	p2 balcone n/e	1,80	1,80	0,30	0,54	Discreto
	p3 vano scala	4,12	6,10	1	6,10	Discreto
	p3 w.c	1,50	2,20	1	2,20	Discreto
	p3 vano	24,55	29,70	1	29,70	Discreto
	p3 terrazzo s/o	4,50	4,50	0,30	1,35	Discreto
	p3 balcone n/e	1,80	1,80	0,30	0,54	Discreto
TOTALE		158,33	200,75		184,23	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					184,23	

Scopo della stima e metodologia



Lo scopo della stima richiesta è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha l'immobile, oggetto di causa.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è scelto di operare adottando il procedimento sintetico-comparativo, che si basa sull'individuazione di beni analoghi (con caratteristiche similari), che vengono posti "a confronto" e attraverso l'utilizzo di fattori correttivi di ponderazione si procede all'identificazione del prezzo di mercato che più si avvicina all'oggetto di indagine.

Il confronto determina l'attribuzione di un coefficiente per ogni caratteristica: maggiore di 1, se il bene oggetto di stima possiede caratteristiche superiori a quelli di riferimento; minore di 1, se il bene presenta caratteristiche inferiori; un valore unitario se le caratteristiche dei beni sono equiparabili.

Il prodotto dei singoli coefficienti, fornirà il coefficiente sintetico di ponderazione, che viene applicato al prezzo di riferimento.

Le caratteristiche oggetto del confronto sono individuate in:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche o tecnologiche (in merito alla qualità edilizia).

La metodologia seguita per la determinazione del valore di



mercato del bene, prevede i seguenti passaggi operativi:

- 1) Una fase preliminare di documentazione, ricerca e analisi del mercato per intercettare beni immobili simili a quello in oggetto;
- 2) La formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi dei beni rilevati e quello da stimare, opportunamente corretto attraverso coefficienti di ponderazione.

Determinazione del giudizio di stima

(A)

Analisi di Mercato

Offerte di vendita

Si rilevano n.2 inserzioni di compravendita significative di immobili in vendita a Caltagirone con caratteristiche simili a quella pignorata e ubicate nelle immediate vicinanze, focalizzate sul “segmento di mercato” degli immobili oggetto di stima, ovvero abitazione non di nuova costruzione, da cui si ricava il valore unitario medio pari a rispettivamente:

- a) Casa indipendente in via Altobasso acqua nova n.160 ai piani terra, primo e secondo, superficie commerciale mq.120, prezzo €58.000, (venditore mondo casa tel.093331549)
valore €/mq = €58.000 : 120 mq = €/mq.483,33.
- b) Casa indipendente via Pusterna, piano terra, primo e secondo, superficie commerciale 95 mq nonché

accatastata dal sottoscritto nell'anno 2020, prezzo
€.26.000, venditore: Alexandercasa tel. 093331549.
valore €/mq=€.26.000 : 95 = €/mq.273,68



Valore medio: €.483,33 + €.273,68 : 2 = €/mq.378,50

ASTE GIUDIZIARIE.it
Voffvendita = 378,50 €/mq
Listini immobiliari

Dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 2 – 2020)

Risultato interrogazione:

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA
ELENA - ROMA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPE
AMEDEO - MUNICIPIO- UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	780	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,9	2,8	L



L'unità immobiliare in oggetto è catastalmente classificata come abitazione di tipo economico, per cui si ritiene opportuno assumere come valori di riferimento quelli riportati in tabella alla tipologia "abitazioni di tipo economico".

Utilizzando le quotazioni sopra riportate e le metodologie di stima indicate nella circolare esplicativa dell'Agenzia del Territorio del Luglio 2007, si ha nel caso dell'immobile in oggetto:

$V_{omi} = V_{min} + (V_{max} + V_{min}) \times K$ = valore normale unitario
dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio di superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 K2) : 4$$

Trattandosi di un'abitazione su tre livelli si ha:

IMMOBILE – ABITAZIONE POPOLARE					
Vmin €/mq	Vmax €/mq	K1	K2	Kmedia	Vomi €/mq
380	570	0,5	0,5	0,5	€.475,00

$$V_{omi} = 475,00 \text{ €/mq}$$

Agenzia Immobiliare

Dalle indagini effettuate presso l'agenzia immobiliare Alexandercasa di Grammichele, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$\mathbf{Vagim = 180,00 \text{ €/mq}}$$

Comparabile simile compravenduto in data 27/05/2021.

E' stato quindi rinvenuto un atto di trasferimento [REDACTED] una unità immobiliare a tipologia simile a quella in oggetto ed ubicato quasi a confine in quanto era separato dall'immobile pignorato da [REDACTED]

Il suddetto immobile, era stato venduto in forza dell'atto rogato dal Notaio Gaetano Cammarata in Caltagirone il 27/05/2021 rep. n. 106924, foglio 87 particella 4833 sub.4 e sub.3 per il prezzo di €.20.000,00 e con superficie commerciale di mq.31 data dal piano terra adibito a garage e mq.124 data dai soprastanti piani e dalla quale si ricava un valore unitario al mq, pari a €/mq.129,03.

(A)

Determinazione del valore unitario dell'immobile

Dai valori sopra riportati, si ottiene il seguente valore unitario medio di stima:

$$\mathbf{Vum = \underline{\underline{\text{€}.378,50 + \text{€}.475,00 \text{ €}.180,00 + \text{€}.129,03}} = \text{€/mq } 290,63}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4

21

il c.t.u. Geom. Giuseppe Scacciante

Voffven €/mq	Vomi €/mq	Vagim €/mq	Comp. €/mq	Vum €/mq
378,50	475,00	180,00	129,03	290,63

(B)
Determinazione del valore medio ponderato dell'immobile

Per la determinazione del valore degli immobili è necessario ricavare il valore medio ponderato, ottenuto mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche del bene da stimare:

$$\mathbf{Vmp = Vum \times Kglob}$$

$$\mathbf{Vfinale = Vmp \times sup (mq)}$$

Con Vmp = valore medio ponderato;

Vum = valore medio di immobili ricavato dalle indagini del mercato immobiliare e della zona di riferimento;

Kglob = coefficiente di ponderazione ottenuto dal prodotto di coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile;

Vfinale = valore finale dell'immobile espresso in euro;

sup (mq) = superficie commerciale del bene da stimare.

Si è proceduto con l'individuazione dell'opportuno coefficiente di ponderazione pari al prodotto di coefficienti parziali che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione, è necessario considerare le specificità dell'unità immobiliare.

I parametri che concorrono alla formazione del coefficiente sono di natura estrinseca (posizione, funzionalità, estetica), intrinseca e tecnologica.



IMMOBILE

Parametro Zonale

L'immobile oggetto di stima, gode di discrete caratteristiche posizionali, che interessano la collocazione all'interno del tessuto urbano, la presenza di servizi e la qualità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento.

Il parametro considera la quota dell'immobile rispetto al piano stradale, la presenza di terrazze e balconi e quindi, gli affacci.

Tali condizioni consentono di assumere un coefficiente di applicazione pari a:

$$K_z = 0,90$$

Parametri costruttivi

Riguardano le caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura nella norma.

Strutturali:

pur non essendoci quadri di dissesto da fatiscenza vanno segnalati gli interventi di ampliamento dell'attuale vano grazie alla demolizione di una parete interna, non portante, al piano primo in assenza di atti autorizzativi.

Per tale ragione, si considera un coefficiente pari a:

$$K_{cs} = 0,90$$



Di finitura:

le condizioni di finitura interna possono essere considerate in buono stato per tutti i vani dell'interno immobile per cui si ritiene opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$\mathbf{Kcf = 0,95}$$

Impiantistico:

si tiene conto della presenza di impianto elettrico sottotraccia, di impianto d'illuminazione completo di tutti gli accessori necessari, e dell'impianto di riscaldamento assente:

$$\mathbf{Kcf = 0,98}$$

Parametro funzionale

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani (appena idonea ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo), le dimensioni complessive e la stretta via [REDACTED] che però è a senso unico di marcia, sembra equo considerare il seguente coefficiente:

$$\mathbf{Kf = 0,90}$$

Parametro di trasformazione

Le dimensioni, la posizione dell'immobile, la conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta appena sufficiente, fanno considerare mediocre la sua utilizzazione odierna, e quindi per tale ragione, si ritiene equo considerare il seguente coefficiente:

$$\mathbf{Kt = 0,96}$$

Parametro architettonico

Tiene conto della qualità architettonica dell'immobile. Nel caso in oggetto, il fabbricato gode di un discreto particolare di pregio su parte del prospetto principale di via [REDACTED] e quindi, per tali ragioni, si ritiene equo applicare il seguente coefficiente:

$$K_a = 0,98$$

Parametro giuridico

Il parametro considera la rispondenza a norma di legge del fabbricato, l'adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L.64/74 (costruzioni sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e L.47/85, L.494/96 e D.lgs.626/94 e smi. Tenuto conto di quanto si è detto relativamente agli abusi commessi e la non rispondenza catastale, si ritiene opportuno assumere un coefficiente pari a:

$$K_{\text{giur}} = 0,90$$

Parametri conservativi e manutentivi

Tenuto conto dello stato generale di conservazione e manutentivo dell'unità immobiliare, sembra equo considerare un coefficiente pari a:

$$K_{\text{cm}} = 1,00$$

Parametri per esposizione e luminosità

Tenendo conto dell'esposizione dell'immobile ed avente l'affaccio dato su due lati di cui il principale solo stratta via [REDACTED] ed il retrostante su un pozzo luce comune, si ritiene equo assumere il seguente coefficiente:

$$K_{\text{el}} = 0,90$$

Dal prodotto dei valori dei coefficienti sopra riportati, scaturisce il valore del Kglob intrinseco dell'immobile:

$$K_{glob} = 0,937$$

Da cui si ricava il seguente valore unitario ponderato:

$$V_{mp} = 290,63 \text{ €/mq}$$

IMMOBILE	Valore medio unitario €/mq	Valore unitario ponderato €/mq
	290,63 €/mq	290,63 €/mq x K_{glob} = 272,32 €/mq

Determinazione del valore finale dell'immobile

Determinato il valore medio ponderato e calcolata la superficie commerciale è possibile ottenere il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

$V_{finale} = 272,32 \text{ €/mq} \times \text{mq.}184,23 = \text{€}50.169,57$ a cui occorre decurtare i costi da sostenere per la domanda di sanatoria per le opere abusive e descritte al punto 4 e che hanno un costo stimato in circa euro 9.000,00.

(D)

Al suddetto valore, andrà decurtato il 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 cpc) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€}50.169,57 - 20\% = \text{€}40.135,65 - \text{€}9.000 = \text{€}31.135,65$$

Di seguito si riporta lo specchietto riassuntivo del valore finale

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO		
1	Valore stima del fabbricato	40.135,65
2	Spese tecniche (sanatorie) + eventuali imprevisti	9.000,00
	Valore finale immobile	€31.135,65

Per quanto fin'ora riportato, si ritiene che il più probabile valore di stima dell'immobile sia pari a: **€ 31.135,65**

10

Formazione di lotti .

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza e la distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

procedimento n.29/20 R.g.es.

LOTTO UNICO

Abitazione a piano terra, primo, secondo e terzo sita in via [REDACTED], Caltagirone, foglio [REDACTED] part.lla graffate [REDACTED] sub. 6 e part. [REDACTED] sub.5.

Fabbricato su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo) ubicato in via [REDACTED] n. [REDACTED] in Caltagirone (CT) avente una superficie commerciale di mq.184,23 e composto al piano terra da un vano ad uso locale di sgombero di mq.22,52 con due adiacenti ripostigli di mq.3,83 cadauno, corridoio di mq.2,00 privo di porta esterna ed una superficie lorda coperta di mq.53,10, al piano primo da un vano adibito a cucina pranzo di mq.23,80, un balconcino di mq.1,10 circa sulla via [REDACTED], un vano scala di mq.5,30 circa, un servizio igienico di mq.3,35 circa, un terrazzo di mq.11,40 sul pozzo luce comune con altre ditte ed una superficie lorda coperta di mq.44,10, al piano secondo da un vano adibito a camera da letto di mq.23,85, da un servizio igienico di mq.3,33 circa, da un vano scala di mq.5,36 circa, da un balconcino sulla via [REDACTED] di mq.1,00 circa, da un balcone sul pozzo luce comune di mq.1,80 circa ed

una superficie lorda coperta di mq.142,35 ed al piano terzo da un vano adibito a camera da letto di mq.24,55, da un piccolo servizio igienico sul vano scala di mq.1,50 circa, da un vano scala di mq.4,12 circa, da un piccolo terrazzino sulla via [REDACTED] di mq.4,50, da un balcone sul pozzo luce comune di mq.1,80 circa ed una superficie lorda coperta di mq.38,00.

Al catasto urbano di Caltagirone risulta censito al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5, cat. A/4, classe 6, vani 6,5 rendita €.208,13.

Valore attribuito:

€.31.135,65 (trentunomilacentotrentacinque/65 euro)

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato (libero e/o occupato).

L'immobile pignorato si appartiene per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso all'esecutata [REDACTED] e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, all'esecutato [REDACTED] e che vi risiedeva con il suo nuovo nucleo familiare, in quanto si era separato dalla signora [REDACTED] con accordo concluso innanzi all'ufficiale di Stato civile del Comune di Caltagirone in data 02.05.2017.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.



L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.



13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.20 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 planimetrie catastale aggiornata al 22/10/2021, n.1 planimetria della situazione attuale con abusi evidenziati in rosso, n.1 planimetria con le differenze tra la situazione catastale del 30.10.2003, ovvero alla data della presentazione della vecchia planimetria catastale e, la situazione reale.

14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.



15

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica della mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, in data 21.10.2021, ha provveduto a redigerlo ed a inviarlo telematicamente al catasto energetico della regione Sicilia con le seguenti risultanze:

classe energetica: D = 242,71 Kwh/mq anno;

codice identificativo: 20211021-087011-25333

16

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

notifica del 09.06.2020 eseguita all'esecutato [REDACTED] in data 08.06.2020 previo deposito di copia dell'atto nella casa comunale di Caltagirone di busta chiusa e sigillata avviso con raccomandata del 09.06.2020 n.6684279147/2 e notifica all'esecutata [REDACTED] a mezzo raccomandata del 05.06.2020 n. 78509053792/2.

Creditore Procedente:

Dovalue SpA con sede in Verona viale dell'Agricoltura n.7 quale mandataria di IBLA srl Ibla con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri n.1.

Titolo esecutivo:

- 1) Iscrizione n.2319/460 del 17/1/2004 nascente da mutuo fondiario notaio Cammarata Gaetano del 14.1.2004 a favore di Banca Agricola popolare di Ragusa contro [REDACTED] e [REDACTED] per mutuo di euro 35.000 durata 15 anni e ipoteca di euro 70.000 sull'immobile in Caltagirone via [REDACTED] n. [REDACTED], vani 7 fg. [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] 5-[REDACTED]/4 (oggi i suddetti identificativi catastali sono stati soppressi e sostituiti, a causa del nuovo accatastamento, con : foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5).

Debitore:

[REDACTED] : codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] : codice fiscale: [REDACTED]

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

nota di trascrizione a nome degli esecutati del 6.7.2020;
certificazione notarile del 25.08.2020.



Documenti prodotti dal ctu

estratto di mappa del 12.08.2021;

Planimetria catastale conforme e aggiornata al 22/10/2021 con i
nuovi identificati catastali e consistenza;

planimetria catastale del 30.10.2003 (soppressa);

visura catastale storica del 18.06.2021 e aggiornata al 22.10.21;

copia atto di compravendita del 14.01.2004.

Nota della trascrizione del pignoramento:

Trascrizione n. 25634/15152 del 06/07/2020 nascente da atto di
pignoramento del Tribunale di Caltagirone del 10/06/2020 rep.
254/2020 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro

[REDACTED] e [REDACTED].

Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori esecutati

Atto di compravendita del 14.01. [REDACTED] rogato a Caltagirone dal
Notaio Gaetano Cammarata al n. di rep. 88304.

Regime legale dei debitori:

comunione legale dei beni dal momento dell'acquisto
dell'immobile pignorato del 14.01. [REDACTED] fino alla data della
separazione del 02.05.2017.

Diritto pignoramento:

1/1 della Piena proprietà.



Comproprietari:

[REDACTED] proprietaria per ½ indiviso e [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per ½ indiviso.



Regolarità immobile:

Non Conforme per la demolizione del muro interno e non portante al piano primo, per la realizzazione di un piccolo servizio igienico nel nuovo pianerotto del vano scala al terzo piano e per la chiusura sia della porta sul terrazzino del piano terzo che per la chiusura con muratura, di una finestra nel vano del piano primo e prospettante sul pozzo luce comune.

Costi eventuali irregolarità:

euro 9.000,00 (max)

Stato occupazione del bene:

abitato dall'esecutato [REDACTED], unitamente al nuovo nucleo familiare a seguito della separazione del 02.05.2017.

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.29/2020 R.g.es.

LOTTO UNICO

Abitazione a piano terra, primo, secondo e terzo in

Caltagirone (CT) via [REDACTED] n. [REDACTED], fg. [REDACTED]

particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5.

Fabbricato su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo) ubicato in via [REDACTED] n. [REDACTED] in Caltagirone (CT) avente una superficie commerciale di mq.184,23 e composto al piano terra da un vano ad uso locale di sgombero di mq.22,52 con due adiacenti ripostigli di mq.3,83 cadauno, corridoio di mq.2,00 privo di porta esterna ed una superficie lorda coperta di mq.53,10, al piano primo da un vano adibito a cucina pranzo di

mq.23,80, un balconcino di mq.1,10 circa sulla via [REDACTED], un vano scala di mq.5,30 circa, un servizio igienico di mq.3,35 circa, un terrazzo di mq.11,40 sul pozzo luce comune con altre ditte ed una superficie lorda coperta di mq.44,10, al piano secondo da un vano adibito a camera da letto di mq.23,85, da un servizio igienico di mq.3,33 circa, da un vano scala di mq.5,36 circa, da un balconcino sulla via [REDACTED] di mq.1,00 circa, da un balcone sul pozzo luce comune di mq.1,80 circa ed una superficie lorda coperta di mq.142,35 ed al piano terzo da un vano adibito a camera da letto di mq.24,55, da un piccolo servizio igienico sul vano scala di mq.1,50 circa, da un vano scala di mq.4,12 circa, da un piccolo terrazzino sulla via [REDACTED] di mq.4,50, da un balcone sul pozzo luce comune di mq.1,80 circa ed una superficie lorda coperta di mq.38,00.

Al catasto urbano di Caltagirone risulta censito al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub.6 e [REDACTED] sub.5, cat. A/4, classe 6, vani 6,5, rendita € 208,13.

classe energetica: D = 242,71 Kwh/mq anno;

codice identificativo: 20211021-087011-25333 del (21.10.2021)

Valore complessivo del lotto unico

€ 31.135,65

(trentunomilacentotrentacinque/65 euro)

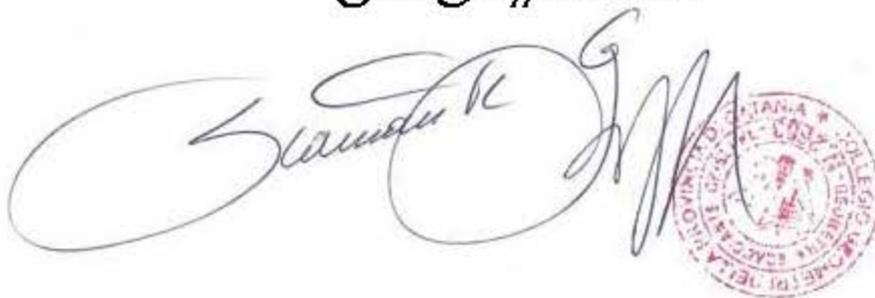
Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.20 fotografie numerate;
- n.1 copia della concessione edilizia in sanatoria n.45/1988
- n.1 estratto di mappa aggiornato;
- n.1 planimetria situazione attuale e di difformità in rosso;
- n.1 planimetria catastale conforme del 30.10.2003;
- n.1 planimetria catastale aggiornata del 22.10.2021
- n.1 APE redatto il 21.10.2021;
- n.1 visura catastale storica;
- n.1 estratto atto matrimoniale.

Caltagirone li 22.10.2021

Statu
Geom. Giuseppe Scacciante



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it