

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Maria Antonia Scarso  
V.le Margherita 19  
VIZZINI CT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO CIVILE N° 35/99

BANCO DI SICILIA

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

T.L. no G.E.

Esecuzione Immobiliare N° 35/99 R.G.Es. promossa dal Banco

di Sicilia

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

All'udienza del 9/05/2001 la sottoscritta dott. ing. Maria Antonia Scarso con studio in Vizzini nel V.le Margherita n°19, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto, con il seguente mandato:

- 1) Descrivere i beni oggetto di pignoramento anche con rilievi grafici e fotografici sia interni che esterni, individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale;
- 2) Accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione;
- 3) Valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;

4) Riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà;

5) Precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni sono gravati da usufrutto o da altri diritti reali;

6) In caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o Concessione Edilizia e, in caso di difformità segnalare le medesime e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28/7/1985 N°47;

7) Predisporre, ove occorra, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati;

8) Nel caso di fabbricati non ancora censiti al M.C.E.U., istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento ed effettuare la relativa denuncia;

9) Produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui all'art. 41 e il certificato di destinazione di cui all'art. 18 della legge N° 47 del 1985;

10) Fornire all'Ufficio gli elementi necessari per poter

compilare la denuncia ai fini I.N.V.T.M. e produrre gli estratti attuali di partita, precisando, altresì, l'anno di provenienza;

11) In caso di più lotti, il riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'identificazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita;

12) Predisporre la minuta della domanda di voltura;

13) Predisporre, infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall'Ufficio del Territorio.

**PREMESSA**

Con atto di pignoramento del 17/04/1999 si descrive il seguente immobile pignorato a

[REDAZIONE] n. [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

- fabbricato sito in Licodia Eubea in Corso Umberto I n°168 di tre piani fuori terra, composto da un negozio a piano terra di mq 46,80 ed un appartamento a primo e secondo piano di cinque vani ed accessori di complessivi mq 266,16. V.

su descritto immobile con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e con quant'altro costituisce immobile ai sensi di legge, tutto incluso e nulla escluso o eccettuato nella sua reale ed attuale consistenza.

Riportato al M.C.E.U. del Comune di Licodia Rubia al foglio 125 particelle 1215/2 e 1217/1, Via Umberto I 164-168 P.t. 1°-2°cat. A/3 Cl. 1 Vari 7,5.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato il fascicolo del creditore precedente il sottoscritto CTU ha provveduto a convocare le parti per il giorno 13/04/2002 presso i luoghi oggetto delle operazioni peritali.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento è stato effettuato in tale data dal sottoscritto CTU, alla presenza degli esecutori [REDACTED]

Si è dato, inizio alle operazioni peritali eseguendo una accurata ricognizione dei luoghi e un rilievo fotografico qui di seguito allegato.

La scrivente ha chiesto ai presenti copia del titolo di proprietà dell'immobile che è stato immediatamente prodotto.

La sottoscritta si è poi recata all'Ufficio del Catasto al fine di richiedere i certificati catastali dell'immobile pignorato e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare l'esistenza di ulteriori iscrizioni e

iscrizioni a favore di altri creditori.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato è ubicato in Licodia Eubea nel centrale Corso Umberto I N° 168. Esso, immobile confina, così come certificato nell'atto di precetto, ad ovest con case

ad nord con casa ad est con Salita Galileo e a sud con Corso Umberto I ed è stato così individuato:

- fabbricato di tre piani fuori terra rispetto il Corso Umberto I costituito da un vano terreno avente ingresso dal suddetto Corso Umberto I al civico 168 e da un appartamento su due ulteriori piani avente ingresso dalla laterale Salita Galileo al civico 1.

#### RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile risulta in Catasto dei Fabbricati del Comune di Licodia Eubea al Fg.25 part.lla 1215 sub 2 e 1217 sub 1, Categoria A/3 classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 263,39 (f. 510000) Via Umberto N°164-168 P. t. 1-2, in testa alla Ditta

Nuda proprietà per 1000/1000 e

Usufrutto per 1000/1000.

#### PROVENIENZA E RIFERIMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI

Nessun riferimento tecnico amministrativo è stato rilevato trattandosi di un immobile realizzato in epoca antecedente al 1942 e per il quale nessun intervento è stato realizzato dopo la data dell'1/09/1967.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il fabbricato in argomento, distinto in catasto al foglio 25 part.lla 1215 sub 2 e 1217 sub 1 ricade all'interno del Comune di Licodia Eubea in quella parte di aggregato urbano contraddistinta come zona "n" di P.R.G. del Comune di Vizzini, dove la tipologia edilizia è caratterizzata dalla presenza di fabbricati unifamiliari pluripiano e di palazzi antichi.

L'immobile è di epoca sicuramente anteriore al 1942, ha una superficie complessiva di circa 200 mq l'appartamento e di circa 50 mq il vano a piano terra e ha, come detto, accesso dalla Via Umberto I al civico 168 per ciò che riguarda il piano terra e ingresso dalla Salita Galileo per ciò che riguarda il piano primo e secondo.

Al piano terra l'edificio presenta un vano adibito a macelleria che al momento del sopralluogo, pur essendo evidenti tutti gli arredi atti a desumerne la destinazione d'uso, risultava comunque non utilizzato.

Esso, vano, risultava regolarmente pavimentato e mastrellato. All'interno dello stesso risulta realizzata, in muratura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

una cella frigorifera di circa 6 mq per la conservazione delle carni macellate. Il locale risulta munito di impianto elettrico e impianto idraulico.

L'appartamento è composto da cinque vani, oltre servizi e cucina ed è articolato su due livelli.

Tutti gli ambienti ricevono aria e luce direttamente dall'esterno con il quale risultano in collegamento tramite balconi e finestre.

Gli infissi, in legno, risultano in discrete condizioni di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di scaglia di marmo tranne per le zone relative a cucina e servizi dove la stessa è realizzata in maioliche di media fattura.

Le pareti in alcuni ambienti sono rivestite con carta da parati, in altri sono semplicemente intagliate.

L'edificio, nel suo complesso ha struttura portante in muratura di blocchi squadrati, con solai realizzati con profilati in ferro e tavelloni, la copertura dell'edificio è a terrazza. Le murature portanti si presentano in condizioni statiche sicuramente non buone presentando delle vistose crepe in più punti. Analoghi problemi di staticità hanno i solai in quanto gli stessi si presentano in qualche punto avvoltati.

Si evidenzia pertanto la necessità di interventi di consolidamento strutturale.

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed era al momento

del sopralluogo perfettamente funzionante come pure l'impianto idraulico.

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava abitata oltre che dai proprietari anche dai figli degli stessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Immobile pervenuto per atto di compravendita tra vivi.

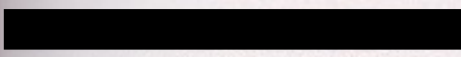
COMPRAVENDITA

Derivante da Atto del 10.12.1968 N°2720/1068 Rep., Rogante Metaio Nunzio Falcone di Vizzini, valore dichiarato in atto €. 2.860.000. I dati indicati nell'atto suddetto sono i seguenti:

- M.C.E.U. del comune di Licodia Eubea, part. 1378, Fg. 25, part.lla 1215/2 e 1217/1, Via Umberto Categoria 4/3, Classe 2, vani 7,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

HA POTERE DI



CREDITORI ISCRITTI

Per quanto possibile rilevare dal fascicolo del creditore precedente e dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.11. di Catania, allo stato risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI CONTRO

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

38.10.91 N° 720 Rep. - Presidente Tribunale di Caltagirone

soggetto a favore: Banco di Sicilia - Palermo.

soggetti contro

terreno sito in Licodia Eubea - NCT Fg. 35 part. 66

2) Terreno sito in Licodia Eubea NCT Fg. 35 part. 66

3) Edificio sito in Licodia Eubea Fg. 25 part. 1215/2 e  
1217/1.

TRASCRIZIONI A FAVORE

2) atto di compravendita del 10/12/1968 N°703 Rep.

soggetto a favore

soggetti contro

diritti su:

Casa posta in Licodia Eubea nel Corso Umberto I 164 piano  
terzano, primo e secondo.

3) Rettifica dell'11.12.91 N° 35906 Reg.Part. N° 50272 Reg.

Sen.

soggetto a favore

soggetti contro

diritti su

Casa posta in Licodia Eubea nel Corso Umberto I 164 NCT Fg.

... 25 part. l. 1215/2 e 1217/1.

**DESCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:**

... derivante da Verbale di Pignoramento Immobili-

... 04/99. - Ufficio Giudiziario Tribunale di Caltagi-

... Reg. Part. e N° 13231 Reg. Gen.

in favore Banco di Sicilia Spa - Palermo - Euro 290,00

avanti contro [REDACTED]

[REDACTED]

scritti su:

... immobile sito in Licodia Eubea Corso Umberto 168

... 25 part. l. 1215/2 e 1217/1.

[REDACTED]

**VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Per la valutazione del valore attuale da attribuire agli

immobili su descritti, si procederà secondo il metodo della

analisi analitica di capitalizzazione del reddito e il metodo

della stima sintetica comparativa assumendo i corrispondenti

prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e

verificati ai fabbricati già venduti e aventi, più o meno, le

stesse caratteristiche di quelli da stimare. Si procederà,

ad mediare i risultati ottenuti.

**Stima degli immobili**

Per una maggiore precisione si procederà alla stima dell'in-

mobile in argomento differenziando il valore relativo ai

diversi piani da quello relativo ai piani soprastanti.

risparmiando la stima a valore commerciale, da una indagine conoscitiva effettuata in loco per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello analizzato, tenute in debito conto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche inerenti all'immobile in argomento, il valore applicabile al mq risulta Euro 720.00 per il piano terra e a Euro 300.00 per i piani superiori. Si avrà pertanto:

VI = mq 50 x E. 720.00	E. 36000.00
VII = mq 200 x E. 300.00	E. 60000.00
Valore di stima dell'immobile	
$V_1 + V_2 =$	<u>Euro 96000,0</u>

**Possibile divisione dell'immobile in lotti:**

risultata possibile suddividere l'immobile in due lotti secondo due diverse stime eseguite

**1° lotto**

Immobile sito in Licodia Eubea Corso Umberto I N°168 - NCEU  
Pg. 25 part. 1217/1. Valore stimato Euro 36000.00

**2° lotto**

Immobile sito in Licodia Eubea Via Solita Galileo N°1 - NCEU  
Pg. 25 part. 1215/2. Valore stimato Euro 60000.00

**VALUTAZIONE AI FINI INVIN**

Per la valutazione ai fini INVIN, ovvero del valore iniziale degli immobili in oggetto, bisogna fare riferimento alle

di valore sugli atti di provenienza e nel caso  
di immobili costruiti dalla stessa ditta al valore degli  
immobili stessi alla data di costruzione.



Immobili in argomento il valore dichiarato nell'atto  
è pari ad Euro 723.00. Pertanto si avrà:  
Valore al 10.12.1968 E. 723.00.

Valore finale stimato E. 108000.00

\*\*\*\*\*

Questo sopra in espletamento all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Maria Antonia Boarso

ASTE GIUDIZIARIE.it

